

Sygn. akt I Ca 113/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - SSO Jerzy Dymke - spr.

Sędziowie: SO Marianna Kwiatkowska, SO Grzegorz Zabielski

Protokolant: sekr. sąd. Marta Mrozek

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2014r. w Ostrołęce na rozprawie

sprawy z powództwa R. G.

przeciwko J. W. i W. W. (1)

o usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Wyszkowie z dnia 30 grudnia 2013r., sygn. akt IC 25/11

orzeka:

1. oddala apelację,

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji apelacyjnej.

Sygn. I Ca 113/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 października 2013 r., sygn. I C 25/11, Sąd Rejonowy w Wyszkowie uwzględnił powództwo R. G., wniesione w dniu 17 lutego 2011 r., nakazując usunięcie niezgodności między stanem prawnym dwu nieruchomości położonych w R., gm. W., składających się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 968/1, 394/7 i 394/8, mających urządzone w tymże Sądzie bliżej opisane księgi wieczyste, poprzez wykreślenie w dziale II każdej z tych ksiąg wpisanych jako współwłaścicieli na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej pozwanych W. W. (1) i J. W. i w wpisanie w to miejsce jako współwłaścicieli w częściach równych po 1/2 powoda R. G. i jego żonę M. G. (pkt 1); zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda koszty procesu w wysokości 10.617 zł, w tym 3600 zł kosztów zastępstwa prawnego (pkt 2); nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kwotę 5.000 zł tytułem części opłaty należnej od pozwu (pkt 3).

Z pisemnego uzasadnienia wyroku wynikało, że przesłanką uwzględnienia powództwa, opartego na art. 10 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece („u.k.w.h.”), było ustalenie – zgodnie z twierdzeniem pozwu- pozorności umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 22 października 2004 r., mocą której powód sprzedał teściowi W. W. (1), do majątku wspólnego jego i żony J., własność trzech działek położonych w R., tworzących dwie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, o łącznej powierzchni 0,2652 ha, za cenę 50 tys. zł. Umowa była od początku

nieważna, ponieważ oświadczenia kontrahentów zostały złożone za ich wzajemną zgodą dla pozorów w rozumieniu art. 83 k.c. Powód, który zajmował się działalnością gospodarczą na szeroką skalę w branży budowlanej i transportowej, znalazł się w tym czasie w kłopotach finansowych, groziły mu egzekucje komornicze niespłaconych wierzytelności i postanowił uchronić przed zajęciem należące do niego i żony M. na zasadzie wspólności małżeńskiej nieruchomości położone w m. R., na których została rozpoczęta budowa domu mieszkalnego o pow. użytkowej 167 m.kw. Strony umowy, będąc świadome tego celu, nie zamierzały wywołać swoimi oświadczeniami rzeczywistego skutku w postaci przeniesienia własności. Nominalni nabywcy nie zapłacili faktycznie żadnej ceny. Mieli powrotnie oddać własność nieruchomości po poprawie sytuacji finansowej firm powoda. W późniejszych latach egzekucje wygasły, ale pojawiły się poważne problemy w małżeństwie powoda z córką pozwanych M., która wystąpiła o rozwód, i gdy powód w listopadzie 2010 r. wezwał teściów do formalnego zwrotnego przeniesienia własności ci odmówili, zaprzeczając, aby umowa z 22 października 2004 r. była czynnością pozorną, zaś żona powoda przyłączyła się do stanowiska rodziców. Sąd Rejonowy, chcąc ustosunkować się do sporu powstałego w tym zakresie, przeprowadził obszerne postępowanie dowodowe, zarówno z dowodów osobowych, jak i dokumentów, zakończone bardzo szczegółowymi ustaleniami faktycznymi, które w swej końcowej wymowie jednoznacznie potwierdziły tezę powoda. Świadczyły m.in., że w okresie zbliżonym do daty zawarcia umowy powód istotnie miał zadłużenia i był zagrożony egzekucją, że cena figurująca w umowie nijak się miała do rzeczywistej wartości nieruchomości, że po zawarciu umowy nieruchomość wraz z domem była bez żadnych zmian nadal wyłącznie użytkowana przez powoda i jego rodzinę, podczas gdy pozwani pozostali w dotychczasowym mieszkaniu w bloku w W. i nie byliby nawet w stanie utrzymać nieruchomości z tak dużym domem (W. W. (1) pracował jako ślusarz, a J. W. jako krawcowa, oboje osiągając minimalne wynagrodzenie za pracę), że w stosunku do stanu w dacie umowy dom został w następnych latach znacznie rozbudowany i wyposażony wyłącznym nakładem powoda, przez co nieruchomość osiągnęła – wedle wyceny rzeczoznawcy majątkowego J. O. z sierpnia 2010 r. – wartość rynkową 897 tys. zł. W rezultacie, skądinąd krytycznie oceniając pod względem moralnym postępowanie powoda, zmierzające do udaremnienia wykonania orzeczeń sądowych (sąd skierował z urzędu stosowne zawiadomienie do organów ścigania), Sąd Rejonowy uznał, że na gruncie mających zastosowanie w niniejszej sprawie instytucji prawa cywilnego powództwo podlegało uwzględnieniu. Skoro bowiem umowa z 22 października 2004 r. była dotknięta wadą pozorności to, jako od początku nieważna z mocy prawa, nie wywołała skutków prawnych w sferze własności nieruchomości; tym samym ujawniony na jej podstawie stan prawny w odnośnych księgach wieczystych w dziale II, wskazujący pozwanych jako współwłaścicieli, jest niezgodny ze stanem rzeczywistym i wymaga uzgodnienia. Zgodnie z zamysłem powoda służyło do tego powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., które przysługuje podmiotom uprawnionym do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej po myśli art. 626 (2) par. 5 k.p.c. (v. uchwała „7” SN z 15.03.2006 r., III CZP 106/05). Do kręgu osób czynnie legitymowanych w tym zakresie należał powód, ponieważ, kwestionując ważność przedmiotowej umowy, stawał na pozycji właściciela nieruchomości. Zważywszy na to, że po dacie umowy stron powód i jego żona M. znieśli w drodze umowy łączącej ich ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, aktualny wpis w księgach wieczystych powinien opiewać na nich jak współwłaścicieli w częściach równych. O kosztach procesu Sąd Rejonowy postanowił na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z par. 8 pkt 8 i par. 6 pkt 7 taksy adwokackiej.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacją przez pozwanych małżonków W. i J. W., reprezentowanych przez profesjonalnego pełnomocnika. Zarzucając obrazę przepisów prawa materialnego – art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i art. 626 (2) par. 5 k.p.c., polegającą na błędnej wykładni, że powód posiada legitymację czynną do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, oraz art. 158 k.c., polegającą na przeprowadzeniu dowodu z zeznań świadków przeciwko osnowie dokumentu, apelacja wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce zważył, co następuje:

Apelacja była bezzasadna i podlegała oddaleniu. Sąd II instancji podziela i przyjmuje za własne wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu Rejonowego. Zostały one poprzedzone bardzo starannie przeprowadzonym postępowaniem dowodowym, a następnie wsparte wyczerpującym, wszechstronnym uzasadnieniem, w którym znalazły przekonujące wyjaśnienie wszystkie znaczące aspekty sprawy. Z treści apelacji

należało wnosić, że skarżący w gruncie rzeczy nie zakwestionowali merytorycznej trafności ustalenia o pozorności umowy z dnia 22 października 2004 r., natomiast uważali, że *in concreto* mogłoby ono zostać poczynione jedynie w innym procesie sądowym, opartym na art. 189 k.p.c., oraz przy pomocy środków dowodowych nie obejmujących zeznań świadków - i dlatego, ich zdaniem, ustalenie to nie mogło stanowić podstawy (przesłanki) rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Było to stanowisko z gruntu błędne, o czym będzie mowa poniżej, bo najpierw należało choćby skrótowo nawiązać do samego ustalenia. Oczywiście było, że w świetle obowiązującego prawa (art. 83 k.c.) umowa pozorna jest czynnością prawną dotkniętą od początku nieważnością bezwzględną, którą sąd powinien brać pod uwagę z urzędu, zaś ewentualne orzeczenie sądu ma charakter deklatoryjny. Pozorność musi być pozytywnie stwierdzona na drodze ustalania okoliczności faktycznych wskazujących, że obie strony złożyły oświadczenia woli mając pełną, zgodną świadomość braku zamiaru wywołania deklarowanego na zewnątrz skutku prawnego (por. np. wyrok SN z 3 marca 2006 r., II CK 428/05 – LEX 180195). Nie ulegało wątpliwości, że taka sytuacja zaistniała w tej sprawie. Powód, chcąc ukryć majątek przed egzekucją, formalnie „przepisał” go na teściów, czując się w rzeczywistości nadal jego właścicielem, co w późniejszym, dogodnym czasie miało znaleźć wyraz w zawarciu umowy powrotnej, do której jednakże nie doszło w związku z tym, że pojawił się konflikt w relacjach małżeńskich powoda z córką pozwanych. Sąd Rejonowy bardzo skrupulatnie zbadał te wszystkie okoliczności i doszedł do końcowych wniosków znajdujących niezbitą oparcie w zebranych materiale dowodowym, po uprzednim poddaniu go wnikliwej ocenie z uwzględnieniem zasad logiki, doświadczenia życiowego i zdrowego rozsądku. Apelacja nie dostarczyła żadnych rzeczowych argumentów za przyjęciem w tym zakresie poglądu odmiennego. Jej zarzut natury formalnej, któremu poświęciła wiele miejsca i uwagi, że przy dokonywaniu ustalenia decydującego o rozstrzygnięciu doszło do naruszenia ograniczeń dowodowych wynikających z art. 247 k.p.c. w zw. z art. 158 k.c. był chybiony, ponieważ zgodnie z trafnym, ugruntowanym stanowiskiem judykatury i doktryny, pozorność czynności prawnej stwierdzonej dokumentem (tu – aktem notarialnym) może być udowodniona za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron również między uczestnikami tej czynności (np. wyrok SN z 18.03.1966r., V CR 123/66 – OSNC 67/2/22, wyrok SA w Lublinie z 13.03.2013 r., I ACa 773/12- LEX 1306003; komentarz S. R. do kodeksu cywilnego, księga pierwsza część ogólna - LexisNexis 2007, s. 381, komentarz B. L.-P. do art. 83 k.c. – LEX 2009). Sąd Rejonowy mógł zatem skorzystać w tej sprawie z pełnej gamy środków dowodowych (przeciwko czemu zresztą apelujący nie zgłaszali w stosownym czasie opozycji, w każdym razie połączonej z wpisaniem zastrzeżenia do protokołu rozprawy w trybie art. 162 k.p.c.) i obecna próba podważenia wyroku w omawiany sposób nie mogła przynieść skutku. Nie doszło także do zarzucanej w apelacji obrazy art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Wbrew apelacji, powód posiadał legitymację czynną do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej również na gruncie uchwały (7) Sądu Najwyższego z 15 marca 2006 r., III CZP 106/06 (OSNC 2006/10/160), stojącej na stanowisku, że nie jest to rodzaj powództwa o ustalenie, lecz powództwo prawo kształtujące, które przysługuje osobie uprawnionej do złożenia wniosku wieczysto-ksiegowego na podstawie art. 626 (5) par. 5 k.p.c. Powód należał do kręgu takich osób, ponieważ przed zawarciem kwestionowanej w pozwie umowy sprzedaży z dnia 22 października 2004 r. był właścicielem objętych nią nieruchomości i w związku z pozornością umowy przymiotu tego od strony materialnej nie utracił. Sąd Okręgowy popiera stanowisko Sądu I instancji, że właściwą drogą załatwienia niniejszej sprawy było powództwo z art. 10 u.k.w.h., a nie preferowany w apelacji proces oparty na art. 189 k.p.c. W orzecznictwie dominuje pogląd, że powód nie ma interesu prawnego w pojęciu tego ostatniego przepisu w ustalaniu nieważności umowy przenoszącej własność rzeczy, jeśli dostępne jest dla niego roszczenie o dalej idącym skutku, na którego drodze może on osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (por. wyrok SN z 7.03.2013 r., IV CSK 469/2012 – LEX 1318446, wyrok SA w Poznaniu z 30.10.2012 r., I ACa 6769/12- LEX nr 1237421, wyrok SA w Łodzi z 2.09.2013 r., I ACa 340/13 – LEX 1383479). Skoro więc w tej sprawie powód miał legitymację czynną do wystąpienia z powództwem dalej idącym, o konsekwencjach dla niego korzystniejszych, to wykluczone było zastosowanie art. 189 k.p.c., który w okolicznościach sprawy mógłby służyć osobom nie będącym stronami umowy (por. wyrok SN z 16.02.2011 r., I CSK 305/10 – LEX 798231). Odmienny pogląd, wynikający z postanowienia SN z 25 sierpnia 2010 r., II CSK 665/10 - (OSNC ZD 12/3/50), w którym nawiązano do regulacji z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., nie miał w tym przypadku zastosowania już dlatego, że wraz z dokonaniem potrzebnego wpisu wykreślenia w księdze wieczystej nie byłby jeszcze spełniony warunek zgodności rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem nieważnej umowy, ponieważ, wskutek zmiany w międzyczasie ustroju majątkowego łączącego powoda i jego żonę, niezbędny był ponadto wpis aktualizujący (por. uzasadnienie postanowienia SN z 21.06.2013 r., II CSK 552/11 – LEX 1293730). Poruszony

w apelacji sposób redakcji sentencji wyroku uwzględniającego powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie znajduje ścisłego, jednoznacznego wyjaśnienia normatywnego. Do pewnych granic, wyznaczonych jasnością orzeczenia i zdolnością do jego prawidłowego wykonania, nie jest to problem o pierwszoplanowym znaczeniu. Przywołane przez apelujących uwagi i propozycje na ten temat, zawarte w uzasadnieniu w/w uchwały (7) SN z 15.03.2006 r., nie nosiły wiążącego charakteru i nie znalazły powszechnego zastosowania w praktyce sądowej; przez komentatorów zostały zinterpretowane jako propozycja używania schematu typu: „uzgadnia stan prawny nieruchomości... przez wpisanie w dziale II w miejsce A., jako właścicieli C. i B. na prawach wspólności ustawowej” (v. komentarz E. G. i H. C. do art. 10 u.k.w.h. – LEX 2011). W najnowszym orzecznictwie sądów powszechnych najczęściej spotyka się w wyroku formę „nakazania dokonania” odpowiednich wpisów w księdze wieczystej dotkniętej niezgodnością (por. wyrok SA w Szczecinie z 27.03.2013 r. I ACa 65/13 – LEX 1353830; wyrok SN z 27.09.2012 r. III CSK 149/12 – LEX 1250569). Wbrew opinii apelacji, zaskarżony wyrok pod omawianym względem mieścił się w ramach dopuszczalnych standardów i nie wymagał tym samym ingerencji instancyjnej. Można dodać, że choć aktualnie przeważa pogląd, iż w sprawach z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. sąd jest związany żądaniem pozwu (por. uchwała (7) SN z 18.05.2010 r. III CZP 134/09 - OSNC 2010/10/131), to nie stanowi to przeszkody do dokonania przez sąd w drodze wyjątku stosownej modyfikacji niejasno ujętego żądania, jeżeli jest ona zgodna z wola powoda (por. wyrok SN z 8.07.2011 r., IV CSK 536/10 - LEX 1084734). Apelacja nie miała też racji, kwestionując potrzebę dokonania nie tylko wpisu wykreślenia z księgi wieczystej pozwanych, ale i wpisania w ich miejsce rzeczywistych właścicieli, ponieważ nie zauważyła, że w porównaniu do stanu pierwotnego inny był w dacie orzekania w tej sprawie ustrój majątkowy tych ostatnich (v. umowa notarialna z dnia 21 stycznia 2011r. o wyłączeniu majątkowej wspólności ustawowej łączącej małżonków M. i R. G., k. 611-612), przez co, uwzględniając, stosownie do zasady aktualności orzekania (art. 316 par. 1 k.p.c.), obecny stan faktyczny i prawny, należało uwidocznic w księdze wieczystej, że prawo własności nie ma już charakteru współwłasności łącznej, lecz udziałowej (por. nt aktualizacji stanu prawnego w księdze wieczystej w sprawach danego rodzaju – wyrok SN z 9.10.2013 r., V CSK 450/12, i przytoczone w nim orzecznictwo – LEX 1415129).

Ze wszystkich wyżej wyliczonych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanych, orzekając jak w sentencji w pkt 1 na podstawie art. 385 k.p.c. W pkt 2 sentencji orzekł o kosztach procesu za instancję apelacyjną na zasadzie art. 98 par. 1 i 3 w zw. z art. 108 par. 1 zd. 1 k.p.c. oraz par. 8 pkt 8, par. 6 pkt 7 i par. 13 ust. 1 pkt 1 taksy adwokackiej.