

Sygn. akt: I C 54/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 7 października 2021 r. w G.

sprawy z powództwa A. G. (1)

przeciwko K. G., A. G. (2)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego K. G. kwotę 5 417 zł. (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej A. G. (2) kwotę 5417 zł. (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka A. G. (1) wniosła pozew przeciwko K. G. o uzgodnienie treści poniżej wymienionych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym poprzez:

1. wpisanie w dziale II. księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) L. T. 8 oraz w dziale II. księgi wieczystej nr (...) jako właścicieli A. G. (1), córki I. i T. oraz K. G., syna M. i H. na prawach wspólności ustawowej – zamiast wpisu na rzecz K. G.;

2. wpisanie w dziale II. księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) L. T. 10 jako właścicieli A. G. (1), córki I. i T. oraz K. G., syna M. i H. na prawach wspólności ustawowej – zamiast wpisu na rzecz A. G. (2).

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że jest żoną pozwanego K. G. od 11 sierpnia 2001r. Część nieruchomości objętej KW nr (...) pozwany kupił w dniu 21 lutego 2003r., oświadczając, że zakupu dokonał ze środków pochodzących z majątku odrębnego. Następnie, aktem notarialnym z dnia 24 września 2008r. pozwany dokupił dalszą część nieruchomości od tych samych sprzedających. Na wniosek pozwanego działka nr (...) obszaru 0.1552 ha uległa podziałowi na dwie działki. W dniu 24 września 2008r. pozwany darował jedną z działek położoną przy ul. (...) L. T. 10 swojej siostrze A. G. (2). Jak podniesiono strony nie zawierały małżeńskiej umowy majątkowej i stosunki między nimi podlegają wspólności ustawowej. Nieruchomość została nabyta z zarobków stron, uzyskiwanych w trakcie trwania małżeństwa, stanowiących ich dorobek. Zatem, nieruchomość jest objęta wspólnością ustawową. W odpowiedzi na wezwanie o dobrowolne ujawnienie tego w księdze wieczystej, pozwany wniosł pozew o ustanowienie rozdzielności majątkowej. Umowa darowizny na rzecz siostry pozwanego jest wtórna, stanowi uszczuplenie majątku wspólnego i przy dołożeniu minimum staranności A. G. (2) mogła ustalić, że darowizna jest z majątku wspólnego.

(pozew k. 3-5, pismo procesowe powódki z dnia 30 czerwca 2021r. k. 226-228)

Postanowieniem z dnia 7 grudnia 2020r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej A. G. (2).

(postanowienie k. 53)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że zakup działki był inwestycją rodzinną, gdyż rodzice pozwanych uzgodnili, że K. G. kupi większą działkę, która zostanie podzielona na dwie części dla dwojga pozwanych, którzy postawią domy. Działka została nabyta ze środków pochodzących z darowizn i środków z majątku odrębnego pozwanego. Jak wskazano pozwany i jego ojciec dostawali darowizny w postaci złotej biżuterii od babci pozwanego R. B. i jej brata Z. B.. Powódka po zawarciu związku małżeńskiego studiowała do 2006r. i była na utrzymaniu męża. Zarobki pozwanego jako początkującego lekarza były niewielkie i nie było go stać na zakup działki. W 2003r. pozwany otrzymał darowizny od rodziców i babci w kwotach po 9.600 zł od każdego z nich. Darowizny zostały zgłoszone do Urzędu Skarbowego. Dodatkowo, pozwany spieniężył biżuterię otrzymaną w darowiznie. Działka zatem została kupiona do majątku osobistego pozwanego. Proces podziału działki przedłużył się z uwagi na postępowanie administracyjne w Urzędzie Miasta G., który miał wykupić grunt zapewniający dostęp do drogi publicznej. Ostatecznie władze miasta nie zdecydowały się na wykup i pozwany grunt ten wykupił za cenę ponad 15.000 zł ze środków uzyskanych od matki, która przekazała mu środki w kwocie 4.000 USD uzyskane z przekazu od stryja. Jak podkreślono działka stanowiąca drogę jest częściowo zabudowana budynkiem mieszkalnym stanowiącym własność pozwanego i część ta nie jest objęta żądaniem powódki. Następnie, zgodnie z ustaleniami rodzinnymi, pozwany dokonał podziału działki i darował siostrze wydzieloną działkę o powierzchni 752 m2. Pozwana podkreśliła, że w żadnym stopniu wymienione nieruchomości nie zostały nabyte ze środków stanowiących wspólny dorobek małżonków. Darowizny rodziców i krewnych były darowiznami jedynie dla pozwanego, a nie dla jego żony, z którą relacje rodzinne od lat nie układały się poprawnie.

(odpowiedź na pozew k. 61-65)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11 sierpnia 2001r. powódka A. G. (1) i pozwany K. G. zawarli związek małżeński, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

(dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa k. 10)

Po zawarciu związku małżeńskiego powódka kontynuowała studia medyczne w Ł., nie pracowała, mieszkała w akademiku. Studia ostatecznie ukończyła w 2005 roku. W 2004r. powódka odbyła staż, a następnie podjęła pracę w przychodni stomatologicznej. W 2009r. powódka otworzyła swoją praktykę lekarską. Do czasu ukończenia studiów przez powódkę, małżonkowie mieszkali oddzielnie, spotykali się w weekendy. Dopiero w 2005r. zamieszkali razem.

(dowód: przesłuchanie powódki A. G. (1) płyta CD k. 225)

Pozwany K. G. po ukończeniu studiów pracował jako lekarz wojskowy, a w okresie 2002-2003r. otrzymywał wynagrodzenie w kwocie 1.727 zł netto.

(dowód: przesłuchanie pozwanego K. G. płyta CD k. 225)

W celu finansowego zabezpieczenia dzieci - K. G. i A. G. (2), ich rodzice M. G. i H. G. postanowili kupić nieruchomość gruntową, na której pozwani w przyszłości mieli wybudować swoje domy.

(dowód: zeznania świadka M. G. płyta CD k. 206, zeznania świadka H. G. płyta CD k. 206, przesłuchanie pozwanej A. G. (2) płyta CD k. 225)

Rodzice pozwanych znaleźli ogłoszenie dotyczące sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obszaru 1.552 m2. Po skontaktowaniu się z właścicielami nieruchomości, kilkakrotnie oglądali tę nieruchomość, a także negocjowali cenę. Zgodnie z ustaleniami poczynionymi na łonie rodziny, K. G. miał połowę nieruchomości darować siostrze.

(dowód: zeznania świadka M. G. płyta CD k. 206, zeznania świadka H. G. płyta CD k. 206, zeznania świadka J. F. płyta CD k. 220)

W dniu 21 lutego 2003r. przed asesorem notarialnym D. T., zastępcą notariusza J. W. prowadzącego kancelarię notarialną w G., pozwany K. G. zawarł z J. F. i P. F. umowę sprzedaży, której przedmiotem była działka nr (...) obszaru 1.552 m2. Zgodnie z treścią § 2 aktu notarialnego pozwany nabył wyżej wskazaną nieruchomość za cenę 65.000 zł, oświadczając, że nabycia dokonuje za środki pochodzące z jego majątku odrębnego i do swojego majątku odrębnego, a w jego małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 21 lutego 2003r. k. 14-15)

Dla powyższej nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) obszaru 1552 m2, została założona księga wieczysta nr (...). Jako właściciel działki w dziale II. został ujawniony pozwany K. G..

(dowód: odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...) k. 11-12)

Zakup przedmiotowej nieruchomości został sfinansowany ze środków pochodzących z darowizn otrzymanych od rodziców M. G. i H. G., a także od babci R. B.. Rodzice pozwanych posiadali własne oszczędności, a także środki pochodzące ze sprzedaży biżuterii oraz środki pochodzące z pożyczki od siostry H. G.. Darowizna została dokonana do majątku odrębnego pozwanego. Kwota darowizny została przekazana sprzedającej przez rodziców pozwanego w gotówce w kancelarii notarialnej przed podpisaniem umowy. Darowizna została następnie zgłoszona w Urzędzie Skarbowym. W dniu 21 lutego 2003r. matka pozwanego wypłaciła ze wspólnego rachunku bankowego M. i H. małżonków G. kwotę 36.003 zł.

(dowód: zeznania świadka M. G. płyta CD k. 206, zeznania świadka H. G. płyta CD k. 206, zeznania świadka J. F. płyta CD k. 220, przesłuchanie pozwanego K. G. płyta CD k. 225)

K. G. w okresie poprzedzającym zawarcie umowy nie posiadał znaczących oszczędności.

(dowód: zeznania pozwanego k. 222v i płyta k. 225)

Zakupiona przez pozwanego działka nie mogła zostać od razu podzielona, albowiem jedna z działek powstałych po podziale nie miałaby dostępu do drogi publicznej. Po zakończeniu postępowania administracyjnego i odmowie wykupu działki drogowej przez Gminę M. G., konieczne było dokupienie przez pozwanego działki celem urządzenia drogi dojazdowej.

(dowód: przesłuchanie pozwanego K. G. płyta CD k. 225, przesłuchanie pozwanej A. G. (2) płyta CD k. 225)

Decyzją z dnia 9 lipca 2008r. Prezydent Miasta G. zatwierdził projekt podziału nieruchomości składającej się z działki nr (...) (stanowiącej własność J., P. i T. F.) na działki nr (...) o powierzchni 197 m2 i nr 226/28 o powierzchni 153 m2. Ta druga działka została wydzielona z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną zapewniającą obsługę komunikacyjną nieruchomości sąsiedniej, zapisanej w Kw nr (...).

(dowód: decyzja z dnia 9 lipca 2008r. k. 200-201)

W dniu 24 września 2008r. przed notariuszem H. W. prowadzącą kancelarię notarialną w G., pozwany K. G. zawarł z J. F., P. F. i T. F. kolejną umowę sprzedaży, której przedmiotem była działka nr (...) obszaru 0.0153 m2. Zgodnie z treścią § 2 aktu notarialnego pozwany nabył przedmiotową nieruchomość za cenę 15.300 zł, oświadczając, że nabycia dokonuje za środki stanowiące jego majątek osobisty i do majątku osobistego, pochodzące z majątku posiadanego

przed zawarciem związku małżeńskiego, a umów majątkowych małżeńskich o rozszerzeniu wspólności majątkowej nie zawierał.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 24 września 2008r. k. 16-18)

Dla powyższej nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) obszaru 0.0153 ha, została założona księga wieczysta nr (...). Jako właściciel działki w dziale II został ujawniony pozwany K. G..

(dowód: odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...) k. 229-230)

Zakup działki drogowej również został sfinansowany ze środków pochodzących z darowizny otrzymanej od rodziców M. G. i H. G.. Przedmiotowa darowizna także została dokonana do majątku osobistego pozwanego.

(dowód: zeznania świadka M. G. płyta CD k. 206, zeznania świadka H. G. płyta CD k. 206, zeznania świadka J. F. płyta CD k. 220, przesłuchanie pozwanego K. G. płyta CD k. 225)

Środki pieniężne będące przedmiotem wyżej wskazanej darowizny pochodziły m.in. z darowizny, jaką H. G. otrzymała od wuja mieszkającego w USA w wysokości 4.000 USD.

(dowód: zeznania świadka H. G. płyta CD k. 206, potwierdzenie przyjęcia czeku do rozliczenia k. 68)

Nadto, na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 24 września 2008r. pozwany K. G. darował na rzecz swojej siostry A. G. (2) do jej majątku osobistego prawo własności działki nr (...) obszaru 0.0754 ha z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

(dowód: umowa darowizny z dnia 24 września 2008r. k. 19-19v)

Dla powyższej nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) obszaru 0.0754 ha, została założona księga wieczysta nr (...). Jako właścicielka działki w dziale II została ujawniona pozwana A. G. (2).

(dowód: odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...) k. 13)

Na działce oraz częściowo na działce drogowej A. G. (1) i K. G. wybudowali dom. Budowa została sfinansowana z kredytu bankowego w kwocie 500.000 zł, środków ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) IV w G..

(dowód: przesłuchanie powódki A. G. (1) płyta CD k. 225, przesłuchanie pozwanego K. G. płyta CD k. 225)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków M. G., H. G. i J. F., a także dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że dokumenty urzędowe w postaci odpisu skróconego aktu małżeństwa, odpisów z ksiąg wieczystych, aktów notarialnych stanowią autentyczne i w pełni wiarygodne dowody w sprawie. Zważyć bowiem należy, iż żadna ze stron niniejszego sporu nie zdołała w trybie art. 252 kpc obalić domniemań autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń. Sąd nie dopatrył się także podstaw do odmowy przyznania waloru wiarygodności i mocy dowodowej dokumentom prywatnym (potwierdzenie przyjęcia czeku, wyciągi z rachunków bankowych). Wymienione dokumenty nie budzą żadnych wątpliwości Sądu co do ich autentyczności, nie noszą żadnych śladów podrobienia czy przerobienia ani innej ingerencji w jego treść.

Swoje ustalenia w niniejszej sprawie Sąd oparł również na zeznaniach świadków M. G., H. G. i J. F.. W ocenie Sądu zeznania wymienionych osób były szczere, wewnętrznie spójne i co ważne ze sobą zbieżne. Zważyć należy, iż zeznania rodziców pozwanych o pochodzeniu środków pieniężnych na zakup nieruchomości objętych żądaniem pozwu zostały potwierdzone za pomocą innych, niewątpliwie wiarygodnych dowodów. W odniesieniu do pierwszej umowy z dnia

21 lutego 2003r. zeznania M. i H. G. zostały potwierdzone zarówno za pomocą dowodów z dokumentów (wyciąg z rachunku bankowego, z którego wynika, że w dniu 21 lutego 2003r. H. G. wypłaciła z konta kwotę 36.000 zł, wyciąg z rachunku bankowego pozwanego przedstawiającego nieznaczne oszczędności w okresie 2002-2003), jak i zeznaniami niezależnego świadka J. F., która zeznała, że pieniądze w gotówce przekazali jej rodzice nabywcy nieruchomości. Sąd dał wiarę zeznaniom rodziców pozwanych również co do tego, że to oni byli inicjatorami zakupu ww. nieruchomości, co miało być sposobem finansowego zabezpieczenia dzieci. W tym zakresie zeznania wymienionych korelują z zeznaniami J. F., która podała, że M. i H. G. na etapie poprzedzającym zakup nieruchomości wykazywali dużą aktywność, kilkakrotnie oglądali działkę, negocjowali cenę, natomiast późniejszy nabywca K. G. pojawił się tylko raz czy dwa obejrzeć nieruchomość. Podkreślić przy tym należy, iż J. F. jako osoba nie pozostająca z żadną ze stron w stosunkach rodzinnych, towarzyskich czy gospodarczych nie miała żadnego interesu, aby zeznawać na korzyść strony pozwanej.

Sąd dał również wiarę zeznaniom obojga pozwanych w kwestii źródeł finansowania transakcji, albowiem korelują one ze wskazanymi powyżej dowodami z zeznań świadków. Zeznania pozwanego odnośnie dochodów jego i powódki w dacie zawarcia umowy znajdują potwierdzenie w dokumentach w postaci wyciągów z rachunków bankowych. Żadnych wątpliwości Sądu nie budzą zeznania A. G. (2) odnośnie dobrej wiary w dacie darowizny. Pozwana wskazała, że darowizna była skutkiem wcześniejszych ustaleń rodzinnych i miała stanowić formę zabezpieczenia przez rodziców. Dalej, za wiarygodne Sąd uznał zeznania obojga pozwanych co do darowizn dokonywanych przez ich babcię. Okoliczność, że R. B. posiadała wartościowe precjoza wynika częściowo z dołączonych do odpowiedzi na pozew dokumentów stanowiących wycenę biżuterii, a także zdjęć.

Zeznania powódki odnośnie przebiegu wspólnego pożycia stron w zasadniczej części korelują z pozostałym materiałem dowodowym i w tej części nie budzą żadnych wątpliwości Sądu. Zważyć jednak należy, iż w swoich zeznaniach powódka wskazywała m.in., że po zawarciu związku małżeńskiego miała poczynić ustalenia z mężem, że zarobione przez niego pieniądze mają być odkładane na wspólną przyszłość. Tym samym powódka sugerowała, że z tych właśnie środków została sfinansowana transakcja kupna spornych nieruchomości. W świetle całokształtu zebranego materiału dowodowego nie sposób jednak dać wiarę tym twierdzeniom. Jak wynika z zeznań pozwanego i jego rodziców w dacie zawarcia umowy sprzedaży nie miał on żadnych oszczędności, a wpływy na rachunek z tytułu wynagrodzenia były na bieżąco wydatkowane. J. F. potwierdza również, że przy sprzedaży nieruchomości każdorazowo dokonywała rozliczeń finansowych z rodzicami pozwanego, a nie z samym pozwanym, z nimi również negocjowała cenę sprzedaży nieruchomości, a także wskazała, że „nieruchomość kupowali dzieciom czy synowi” (k. 218 akt).

Podstawę prawną powództwa stanowi art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2019r. poz. 2204), zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

W przedmiotowej sprawie powódka domagała się wpisania w dziale II. ksiąg wieczystych nr (...) jako właścicieli A. G. (1) oraz K. G., w miejsce dotychczasowych wpisów dokonanych na rzecz pozwanych. Powódka argumentowała, że przedmiotowe nieruchomości zostały nabyte z dochodów K. i A. G. (1), uzyskiwanych w trakcie trwania małżeństwa, w którym obowiązywał ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, a tym samym obie nieruchomości weszły do majątku wspólnego małżonków A. i K. G.. Odnosząc się do powyższego żądania zważyć należy, że wpis prawa własności na rzecz konkretnych pozwanych nie stoi na przeszkodzie w ustaleniu, że prawo własności nieruchomości weszło do majątku wspólnego. Jak bowiem podnosi się w orzecznictwie dominujące znaczenie określonego w art. 31 kro kryterium czasu nabycia przedmiotów majątkowych sprawia, że o zaliczeniu ich do określonego majątku nie decyduje samo oświadczenie małżonka dokonującego czynności prawnej. Sąd Najwyższy wielokrotnie wyrażał pogląd o bezskuteczności złożonych przez małżonków oświadczeń, których treścią było włączenie nieruchomości do określonego majątku, nawet wtedy gdy oświadczenia te zawarte były w akcie notarialnym (por. postanowienie SN z dnia 18 stycznia 2008r., V CSK 355/07, L.; postanowienie SN z dnia 2 marca 2012r., II CSK 363/11, L.; postanowienie SN z dnia 5 grudnia 2014r., III CSK 45/14, L.; postanowienie SN z dnia 26 kwietnia 2018r., IV CSK 570/17, L.). Z

uwagi na nadrzędne znaczenie czasu nabycia przedmiotu majątkowego orzecznictwo stoi na stanowisku, że również wpis w księdze wieczystej nie determinuje przypisania nieruchomości do określonego majątku. W wyroku z dnia 21 lutego 2013r., I CSK 586/12, Biul. SN – IC 2014, Nr 10, Sąd Najwyższy stwierdził, że: "wpisanie nieruchomości w księdze wieczystej na nazwisko jednego z małżonków nie wyłącza tego, że jest ona objęta wspólnością i po ustaniu małżeństwa staje się, ujmując w uproszczeniu, współwłasnością po połowie. W razie więc powstania niezgodności między stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wskutek nabycia prawa własności nieruchomości przez jednego z małżonków i wpisania go jako wyłącznego właściciela tej nieruchomości do księgi wieczystej, drugi z małżonków może wytoczyć powództwo z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, podlegające rozpoznaniu w postępowaniu mającym charakter sporu o prawo własności".

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w niniejszej sprawie Sąd doszedł jednak do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Z tego również względu na podstawie art. 213§2 kpc Sąd wydał rozstrzygnięcie zawarte w treści postanowienia z dnia 6.08.2021r. Zważyć należy, iż bezsporne pomiędzy stronami było, że w dniu 11 sierpnia 2001r. powódka i pozwany K. G. zawarli związek małżeński, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Nie było także sporu pomiędzy stronami, że już w trakcie małżeństwa w dniu 21 lutego 2003r. pozwany K. G. zawarł umowę sprzedaży, której przedmiotem była działka nr (...) obszaru 1.552 m², zaś zgodnie z treścią aktu notarialnego nabycia miał dokonać do swojego majątku odrębnego za środki pochodzące z jego majątku odrębnego. Powódka nie uczestniczyła w wyżej opisanej czynności prawnej. Następnie, działka nr (...) obszaru 0.0754 ha powstała w wyniku podziału powyższej nieruchomości, na podstawie umowy darowizny z dnia 24 września 2008r. została przeniesiona na rzecz pozwanej A. G. (2). W tej czynności prawnej powódka również nie brała udziału. Pozwany bronił się natomiast, podnosząc, że zakup nieruchomości został sfinansowany za środki pochodzące z darowizn dokonanych wyłącznie na jego rzecz przez rodziców i babcię. W świetle zebranego materiału dowodowego należało uznać, że zakup nieruchomości faktycznie został sfinansowany ze środków pochodzących z majątku odrębnego (wg aktualnego nazewnictwa - majątku osobistego) pozwanego K. G.. Z zeznań zarówno powódki, jak też pozwanego wynika, że w dacie zawarcia pierwszej umowy tj. w dniu 21 lutego 2003r. małżonkowie nie posiadali środków pieniężnych, które pozwalałyby na sfinansowanie zakupu nieruchomości. W tym czasie jedynie pozwany posiadał zatrudnienie, albowiem pracował jako lekarz wojskowy, przy czym znajdował się dopiero na początku kariery zawodowej i nie osiągał znaczących dochodów. Z tytułu wynagrodzenia za pracę pozwany uzyskiwał kwotę około 1.700 zł. Według uznanych za wiarygodne twierdzeń pozwanego, mając na względzie wysokość jego dochodów, całość dochodów pozwany wydatkował na bieżące utrzymanie, a tuż przed zakupem działki dysponował kwotą 137 zł. Z treści aktu notarialnego wynika natomiast, że cena kupna opiewała na kwotę 65.000 zł. Uzyskiwane przez pozwanego wynagrodzenie niewątpliwie nie pozwalało na pokrycie tak znacznego wydatku. Natomiast, powódka A. G. (1) w tym okresie wciąż była studentką i nie pracowała. W swoich zeznaniach A. G. (1) wskazywała, że otrzymywała pomoc od rodziców nawet rzędu 2.000 zł miesięcznie, z czego część środków miała odkładać na przyszłość, niemniej zeznania te nie zostały potwierdzone żadnymi wiarygodnymi dowodami, jak choćby wyciągami z rachunków bankowych czy też potwierdzeniami przelewów bankowych. Nawet, jeśli powódka faktycznie miała oszczędności to nie wiadomo, jaka była ich kwota na dzień zawarcia umowy, ani też, czy pozwany w ogóle o nich wiedział i czy miał do nich dostęp. W tym stanie rzeczy nie sposób przyjąć, że transakcja została sfinansowana z zarobków małżonków, jak wskazywano w pozwie.

W toku niniejszego postępowania strona pozwana zdołała udowodnić, że źródłem finansowania transakcji z dnia 21 lutego 2003r. były przede wszystkim środki pieniężne, jakie pozwany nabył w drodze darowizny od rodziców i babci. Powyższe przysporzenia majątkowe były elementem szerszego planu rodziców dotyczącego zabezpieczenia pozwanych na przyszłość. Rodzice pozwanych, M. G. i H. G. zgodnie zeznali, że ich zamiarem był zakup nieruchomości i jej podział w taki sposób, aby każde z dzieci miało swoją działkę, na której będzie mogło zbudować w przyszłości dom. Z wiarygodnych zeznań świadków, przede wszystkim byłej właścicielki nieruchomości – osoby obcej dla stron - wynika, że to oni znaleźli nieruchomość, prowadzili negocjacje ze sprzedającą, a następnie przekazali pieniądze na zakup tej nieruchomości. Pozwany jedynie raz czy dwa przyjechał obejrzeć działkę i nie brał aktywnego udziału w rokowaniach. Strona pozwana wykazała, że rodzice pozwanego posiadali wystarczające środki na pokrycie ceny kupna. Oboje byli aktywni zawodowo, przy czym M. G. pracował jako lekarz. Z zeznań pozwanych wynika, że w dniu 21 lutego 2003r.

ich rodzice wypłacili z tego rachunku kwotę 36.003 zł. Data wypłaty odpowiada dacie zawarcia umowy. Nadto, jak zeznała H. G. pożyczyla ona od swojej siostry kwotę 3.000 USD, która również została darowana pozwanemu. Jak wynika z zeznań J. F., cała cena sprzedaży została sprzedającym przekazana w gotówce przez rodziców pozwanego. Dodatkowo należy stwierdzić, że również babcia pozwanego musiała posiadać znaczne oszczędności, skoro z zeznań powódki wynika, że pozostawiła majątek spadkowy w kwocie 60.000 zł. Fakt posiadania przez nią cennej biżuterii jest wysoce prawdopodobny w świetle przedłożonych dokumentów w postaci wycen jubilerskich oraz fotografii. Dalej, należy wskazać, że również druga transakcja, której przedmiotem było nabycie nieruchomości drogowej z dnia 24 września 2008r. została sfinansowana ze środków pochodzących z darowizn dokonanych przez rodziców pozwanego. Na potwierdzenie posiadanych przez nich środków dołączono potwierdzenie przyjęcia czeku wystawionego przez wuja H. G. na kwotę 4000 USD. Z zeznań J. F. wynika, że gotówka została jej ponownie przekazana przez M. i H. G., nadto świadek wspominała o posiadanych przez państwa G. dolarach amerykańskich. Wobec spełnienia darowizn, bez znaczenia pozostaje okoliczności niedochowania formy pisemnej. Zgodnie bowiem z treścią art. 890 § 1 kc oświadczenie darczyńcy powinno być złożone w formie aktu notarialnego. Jednakże umowa darowizny zawarta bez zachowania tej formy staje się ważna, jeżeli przyrzeczone świadczenie zostało spełnione. Z całokształtu zebranego materiału dowodowego wynika, że przedmiotowe darowizny zostały dokonane wyłącznie na rzecz K. G., do jego majątku osobistego (odrębnego). Przemawia za tym cel darowizny (zabezpieczenie dzieci na przyszłość), okoliczności zawarcia umowy (brak udziału powódki w czynności prawnej, nie informowanie jej o przysporzeniu).

Zważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 33 kro – w brzmieniu obowiązującym w dniu 21 lutego 2003r. - odrębny majątek każdego z małżonków stanowią:

- 1) przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej;
- 2) przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił;
- 3) przedmioty majątkowe nabyte ze środków uzyskanych w zamian za przedmioty wymienione w dwóch punktach poprzedzających.

Podkreślić należy, iż przewidziana w art. 33 pkt 3 kro tzw. surogacja polega na zastąpieniu jednego składnika majątku odrębnego innym składnikiem. Przesłankami przewidzianej w art. 33 pkt 3 kro surogacji są dwa wymagania: po pierwsze, aby jedno i to samo zdarzenie spowodowało wyjście określonego przedmiotu z majątku odrębnego i nabycie innego przedmiotu majątkowego, oraz po drugie, aby przedmiot nabyty był uzyskany także w sensie ekonomicznym kosztem majątku odrębnego (por. wyrok SN z dnia 12 maja 2000r., V CKN 50/00, L.). W konsekwencji, zakup nieruchomości za środki pieniężne uzyskane z darowizny w czasie trwania małżeńskiej wspólności ustawowej skutkuje nabyciem spornej nieruchomości do majątku odrębnego małżonka (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 4 listopada 2004 r. V CK 149/04).

W świetle powyższego należało uznać, że doszło do surogacji, o jakiej mowa w przytoczonych przepisach. Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) obszaru 1.552 m², a także działka drogowa zostały nabyte za środki pochodzące z darowizn dokonanych na rzecz pozwanego, które weszły do jego majątku osobistego. Tym samym również prawo własności przedmiotowej nieruchomości w drodze surogacji weszło do majątku osobistego pozwanego.

Bez znaczenia – z prawnego punktu widzenia – pozostaje kwestia tego, czy pozwany informował małżonkę o nabyciu spornych nieruchomości oraz o darowiznie, a także czy powódka wyrażała zgodę na powyższe czynności prawne. Zgodnie z treścią art. 37 § 1 kro sprzed nowelizacji z dnia 17 czerwca 2004 r. ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Po nowelizacji natomiast przepis art. 37 § 1 pkt 1 kro stanowi, że zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania m.in. czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków. Jak jednak wskazuje się w doktrynie przytoczony artykuł znajduje się wśród przepisów regulujących kwestie zarządu majątkiem wspólnym małżonków. Z natury rzeczy nie dotyczy on takich czynności prawnych, w których

stroną są oboje małżonkowie, czynności prawnych dokonywanych między małżonkami oraz czynności dotyczących majątków osobistych małżonków (por. K. Pietrzykowski (red.), Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2021). Skoro zatem w niniejszym przypadku czynność prawna nabycia prawa własności nieruchomości dotyczyła majątku osobistego (odrębnego) pozwanego zgoda współmałżonka nie była wymagana. Podobnie, pozwany nie miał obowiązku uzyskania zgody powódki na dokonanie darowizny na rzecz swojej siostry. Stosownie do treści art. 37 § 1 pkt 4 kro zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych. W rozpatrywanym przypadku darowizna na rzecz pozwanej A. G. (2) została dokonana niewątpliwie z majątku osobistego, co w myśl cytowanego przepisu nie wymagało zgody współmałżonka darczyńcy. Przy dokonaniu darowizny dochowano także wymaganej formy aktu notarialnego. W związku z powyższym, nie ma podstaw do kwestionowania ważności umowy darowizny z dnia 24 września 2008 roku.

Mając powyższe na względzie, na mocy art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 33 § 1 pkt 3 kro a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającej niniejszy spór powódki na rzecz każdego z pozwanych kwotę po 5.417 zł, na co składa się opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (5.400 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).