

Sygn. akt: I C 2053/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 października 2020 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Halina Maliszewska

Protokolant: sekretarz sądowy Weronika Orlich

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2020 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. W.

przeciwko Z. B. (1), P. S., P. W., M. S. i R. K. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. oddała powództwo;

II. ustala i przyznaje pełnomocnikowi z urzędu powódki adw. K. U. kwotę 4 428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, którą nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa;

III. odstępuje od obciążenia powódki kosztami procesu na rzecz pozwanych.

Sędzia Halina Maliszewska

Sygn. akt I C 2053/19

UZASADNIENIE

Powódka B. W. wystąpiła w dniu 22 stycznia 2018 r. do Sądu Rejonowego w Kwidzynie przeciwko M. B. (1), Z. B. (1), P. S. i P. W. z roszczeniem o unieważnienie aktu notarialnego z dnia 12 lutego 2013 r. na podstawie którego doszło do umowy sprzedaży nieruchomości położonej w T. dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). W uzasadnieniu pozwu wskazała, że nieruchomość została nabyta w trakcie trwania związku małżeńskiego z P. W. i należy do majątku wspólnego a do sprzedaży nieruchomości doszło bez jej zgody (k. 3, 20 akt).

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2018 r. Sąd Rejonowy w Kwidzynie, z uwagi na wartość przedmiotu sporu, przekazał sprawę według właściwości Sądowi Okręgowemu w Gdańsku (k. 21 akt).

Pozwany Z. B. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu.

Podniósł, że powódka nie ma interesu prawnego w żądaniu unieważnienia aktu notarialnego i w rzeczywistości dochodzi ustalenia nieważności umowy sprzedaży. Roszczenie jej jest nieuzasadnione ponieważ przysługuje jej dalej idące roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podał, że nieruchomość nabył z żoną M. B. (2) na podstawie umowy pożyczki i przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu tej pożyczki zawartej w dniu 17 kwietnia 2012 r. z P. W. i zostali oboje ujawnieni w księdze

wieczystej jako właściciele. Pozwany P. S. został ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel na podstawie umowy którą powódka kwestionuje. Podniósł, że P. W. był wyłącznym ujawnionym w księdze wieczystej właścicielem nieruchomości, którą nabył na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy. Powołał się też na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (k. 96-98 akt).

Pozwany P. W. i P. S. nie ustosunkowali się do żądania pozwu.

Pozwana M. B. (2) zmarła dnia 30 sierpnia 2013 r. (k. 134 akt).

Pismem z dnia 10 czerwca 2019 r. powódka zmieniła żądanie pozwu i wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej Kw nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale II jako właściciele B. W. i P. W. na prawach współwłasności ustawowej majątkowej małżeńskiej a w dziale IV wykreślenie hipotek umownych wpisanych na zabezpieczenie pożyczek: w kwocie 100.000 zł z dnia 16 marca 2018 r. i w kwocie 70.000 zł z dnia 17 kwietnia 2018 r. (k. 181-182 akt).

Postanowieniem z dnia 22 lipca 2019 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku odrzucił pozew przeciwko M. B. (2) i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kwidzynie (k. 195 akt).

Postanowieniem z dnia 17 lutego 2020 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych wierzycieli hipotecznych: M. S. i R. K. (1) (k. 267 akt).

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu, powódka wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej Kw nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale II jako właściciele B. W. i P. W. na prawach współwłasności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 2/3 części a w dziale IV wykreślenie hipotek umownych wpisanych na zabezpieczenie pożyczek: w kwocie 100.000 zł z dnia 16 marca 2018 r. i w kwocie 70.000 zł z dnia 17 kwietnia 2018 r. w części dotyczącej 2/3 udziału B. W. i P. W. (k. 404 akt).

Pozwany Z. B. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

Powołał się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych i nabycie nieruchomości od osoby wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel (k. 401v-402 i 422-422v akt).

Pozwany P. S. także wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

Powołał się również na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych i nabycie nieruchomości od osoby wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel (k. 285 akt).

Pozwani M. S. i R. K. (1) również wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

Powołali się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych i dokonanie czynności prawnej z osobą wpisaną do księgi wieczystej jako właściciel (k. 295-299, 328-332, 402 i 422 v akt).

Pozwany P. W. uznał powództwo. Przyznał, że gospodarstwo rolne stanowiło majątek wspólny jego i żony. Przyznał, że zawarł umowę pożyczki ze Z. B. (2) i jego żoną i przeniósł własność nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki. Pożyczkę przeznaczył na spłatę wierzycieli z uwagi na prowadzenie egzekucji z nieruchomości. Przyznał, że nie spłacił jej w terminie i małżonkowie B. przenieśli własność nieruchomości na rzecz P. S., z którym zawarł umowę, że odkupi nieruchomość. Umowy zawierał w tajemnicy przed żoną (k. 420-421v akt).

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka B. W. i pozwany P. W. są małżeństwem od 6 lutego 1982 r. i łączą ich wspólność majątkowa małżeńska.

(**dowód** : odpis skrócony aktu małżeństwa, zeznania powódki k. 398v akt)

Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy Wydział VIII Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym B. gmina S. składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni (...) ha. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. W nieruchomości mieszka powódka ze swoim mężem.

Pierwotnymi właścicielami nieruchomości byli rodzice pozwanego P. W.: W. i M. W. na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

M. W. zmarła 20 sierpnia 1985 r. Sąd Rejonowy w Malborku postanowieniem z dnia 3 lutego 1986 r. w sprawie I Ns 312/85 stwierdził, że spadek po niej (w tym gospodarstwo rolne) na podstawie ustawy nabyli mąż W. W. (2) oraz dzieci: H. P. i pozwany P. W. po 1/3 części każdy z nich.

W dniu 3 kwietnia 1987 r. H. P. w Państwowym Biurze Notarialnym w M. przed Notariuszem R. K. (2) darowała swój udział w nieruchomości pozwanemu P. W..

W dniu 13 kwietnia 1987 r. w tym samym Biurze Notarialnym W. W. (2) i pozwany P. W. zawarli umowę przekazania gospodarstwa rolnego w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i ich rodzin (Dz. U. nr 40, poz. 268). W. W. (2) przekazał synowi swój udział w gospodarstwie rolnym w wysokości 2/3 części.

Pozwany P. W. został wpisany do księgi wieczystej Kw nr (...) jako właściciel nieruchomości. Powódka nigdy nie kwestionowała tego wpisu ani prawa wyłącznej własności swojego męża do nieruchomości.

(**dowód** : akta księgi wieczystej Kw nr (...), postanowienie SR w Malborku z dnia 3.02-1986 r. I Ns 312/85 k. 6 akt Kw nr (...), umowa darowizny z dnia 3.04-1987 r. zawarta w PBN w M. przed Notariuszem R. K. (2) A nr (...) k. 4-5 akt Kw nr (...), umowa przekazania gospodarstwa rolnego zawarta w (...) w M. przed Notariuszem R. K. (2) A nr (...) k. 8-9 akt Kw nr (...))

W dniu 22 lutego 2008 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kwidzynie na wniosek wierzyciela w sprawie Km 1457/07 wszczął egzekucję przeciwko pozwanemu P. W. ze spornej nieruchomości. Do egzekucji przyłączyli się wierzyciele w sprawach Km 754/08 i Km 502/09. Powódka wiedziała o egzekucji prowadzonej przez Komornika przeciwko mężowi.

Pozwany P. W. prowadził działalność gospodarczą różnego rodzaju. Zajmował się między innymi pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości, przedsiębiorstw i zakładów, zawieraniu umów pożyczek i dzierżawy itp.

(**dowód** : wniosek Komornika o wpis wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1457/07 k. 117-118 akt Kw nr (...), akta księgi wieczystej Kw nr (...) - wpisy w dziale III, wniosek Komornika o wpis wzmianki o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 502/09 k. 160-161 akt Kw nr(...), zeznania pozwanego P. W. k. 420v akt)

W 2012 r. pozwany P. W. postanowił sam wziąć pożyczkę na spłatę długów egzekucyjnych i spłatę innych zaciągniętych kredytów. Znalazł osobę pośredniczącą w tego typu transakcjach między osobami fizycznymi. Pośrednik skontaktował go z pozwanym Z. B. (1) i jego żoną M. B. (2).

W dniu 17 kwietnia 2012 r. w Kancelarii Notarialnej w W. przed Notariuszem S. G. pozwani: P. W., Z. B. (1) i M. B. (2) zawarli umowę pożyczki. Zgodnie z umową Z. B. (1) i M. B. (2) pożyczycy pozwanemu P. W. kwotę 50.000 zł na okres 6 miesięcy z możliwością przedłużenia terminu spłaty. Pozwany P. W. zobowiązał się spłacić kwotę 52.000 zł, to jest kwotę pożyczki i 2.000 zł tytułem skapitalizowanych odsetek umownych. Pożyczkodawcy wypłacili P. W. kwotę 32.451,72 zł gotówką a pozostała kwota pożyczki została wpłacona na konto Komornika prowadzącego egzekucje przeciwko pozwanemu P. W.. Tytułem zabezpieczenia spłaty pożyczki pozwany P. W. przeniósł na rzecz Z. B. (1) i M. B. (2) prawo własności spornej nieruchomości. Z. B. (1) i M. B. (2) zobowiązali się zwrotnego przeniesienia własności

tej nieruchomości w terminie 7 dni od dnia całkowitej spłaty pożyczki. Dodatkowo strony postanowiły w umowie, że jeżeli opóźnienie w spłacie pożyczki przekroczy 1 miesiąc a P. W. w terminie 2 tygodni od wezwania do zapłaty nie wykona zobowiązania, pożyczkodawcy są uprawnieni do przejęcia nieruchomości z równoczesnym zwolnieniem z długu pożyczkobiorcy. Strony ustaliły też, że w przypadku nie spłacenia pożyczki w terminie pozwany P. W. będzie się starał znaleźć nabywcę nieruchomości i zostanie zawarta trójstronna umowa, której przedmiotem będzie sprzedaż nieruchomości nowemu nabywcy i zwolnienie z długu P. W. po zapłaceniu ceny na rzecz pożyczkodawców. Wartość nieruchomości strony określiły na kwotę 80.000 zł.

Pozwany P. W. przed Notariuszem oświadczył, że pozostaje w związku małżeńskim i z żoną nie zawierał umów majątkowych małżeńskich oraz że nieruchomość stanowi jego majątek odrębny. Na dowód tego faktu przedłożył m. in. odpis z księgi wieczystej nieruchomości i umowę przekazania przez ojca wyłącznie jemu gospodarstwa rolnego.

(**dowód** : zeznania pozwanego P. W. k. 420v-421 akt, kserokopia aktu notarialnego z dnia 17.04-2012 r. k. 118-128 akt)

Pozwany P. W. nie spłacił pożyczki w terminie ani po terminie mimo ponagleń i upomnień Z. B. (1). Na wniosek Z. B. (1) ten sam pośrednik, dzięki któremu pozwani zawarli umowę pożyczki, znalazł kupca na sporną nieruchomość. Był nim pozwany P. S..

W dniu 12 lutego 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w P. przed Notariuszem J. S. pozwani: P. W., Z. B. (1) i M. B. (2) i P. S. zawarli umowę sprzedaży spornej nieruchomości za kwotę 80.000 zł. P. W. uczestniczący w umowie potwierdził fakt zawarcia umowy pożyczki z dnia 17 kwietnia 2012 r., fakt przeniesienia własności nieruchomości na rzecz małżonków B. i fakt nie spłacenia pożyczki. Podał, że akceptuje sposób spłaty pożyczki przez przejęcie nieruchomości przez małżonków B.. Nowemu nabywcy nieruchomości udzielił pełnomocnictwa do wymeldowania go i innych osób z tej nieruchomości. Kwota uzyskana ze sprzedaży przez małżonków B. została zaliczona na poczet spłaty pożyczki a nadto pokryte zostało wynagrodzenia pośrednika, koszty umowy notarialnej i podatki.

(**dowód** : zeznania pozwanego P. W. k. 420v-421 akt, kserokopia aktu notarialnego z dnia 17.04-2012 r. k. 5-11 akt)

Tego samego dnia – 12 lutego 2013 r. pozwany P. S. zawarł z pozwanym P. W. przedwstępną umowę w której zobowiązał się sprzedaży spornej nieruchomości P. W.. Umowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Strony postanowiły, że umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 12 sierpnia 2013 r. za cenę 116.000 zł. Pozwany P. W. zobowiązał się zapłacić tę kwotę w 5 ratach po 6.000 zł płatnych do 12 każdego miesiąca, poczynając od 12 marca 2013 r. i pozostałą kwotę 86.000 zł do dnia 12 sierpnia 2013 r. Z umowy tej pozwany P. W. nie wywiązał się i nie doszło do sprzedaży nieruchomości.

(**dowód** : umowa z dnia 12.02-2012 r. k. 373-374 akt, zeznania pozwanego P. W. k. 420v-421 akt)

W dniu 16 marca 2018 r. w Kancelarii Notarialnej w P. przed Notariuszem G. D. pozwany P. S. na spornej nieruchomości ustanowił hipotekę do kwoty 100.000 zł na rzecz pozwanego M. S. w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej mu w dniu 16 marca 2018 r. w kwocie 90.000 zł na okres do dnia 31 maja 2018 r.

W dniu 17 kwietnia 2018 r. w Kancelarii Notarialnej w P. przed Notariuszem G. D. pozwany P. S. na spornej nieruchomości ustanowił kolejną hipotekę do kwoty 70.000 zł, tym razem na rzecz pozwanego R. K. (1) w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej mu w dniu 17 kwietnia 2018 r. w kwocie 60.000 zł na okres do dnia 30 czerwca 2018 r.

(**dowód** : kserokopia aktu notarialnego z dnia 16.03-2018 r. k. 275-278 akt, zeznania M. S. k. 399v-400 akt, kserokopia aktu notarialnego z dnia 17.04-2018 r. k. 279-282 akt, zeznania R. K. (1) k. 400 akt)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny i okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy są bezsporne. Zostały ustalone na podstawie dokumentów urzędowych w postaci wypisów aktów notarialnych, orzeczenia Sądu Rejonowego w Malborku wskazanych wyżej i akt księgi wieczystej spornej nieruchomości. Dodatkowo zostały uzupełnione zeznaniami stron. Wiarygodności tych dowodów żadna ze stron nie kwestionowała.

Stosownie do art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. 2019. Poz. 2204) 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.

Sporną kwestią między stronami była ważność umów notarialnych z dnia 17 kwietnia 2012 r. i 12 lutego 2013 r. dotyczących przeniesienia własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) oraz ustanowienia hipoteki w dniach: 16 marca 2018 r. i 17 kwietnia 2018 r. a tym samym zgodność wpisu prawa własności nieruchomości i hipotek ustanowionych na nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym.

Powódka nieważności umów upatrywała w braku swojej zgody na ich zawarcie. Bezsporne między stronami było, że powódka nie była stroną tych umów i nie wyrażała zgody na ich zawarcie.

Bezsporne między stronami było też, że udział w wysokości 1/3 części w prawie własności zabudowanej nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym B. składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni (...) ha dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Zamiejscowy Wydział VIII Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowił majątek odrębny pozwanego P. W.. Udział ten nabył bowiem na podstawie dziedziczenia po zmarłej matce M. W. i na podstawie umowy darowizny zawartej z siostrą H. P.. Zgodnie z art. 33 pkt 2 k.r.o. przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie i darowiznę stanowią majątek osobisty małżonka. Fakt bezsporności tej okoliczności powódka potwierdziła zmieniając ostatecznie żądanie pozwu i wnosząc o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale II jako właścicieli B. W. i P. W. na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w 2/3 części a w dziale IV wykreślenie hipotek umownych wpisanych na zabezpieczenie pożyczek: z dnia 16 marca 2018 r. - w kwocie 100.000 zł i z dnia 17 kwietnia 2018 r. - w kwocie 70.000 zł w części dotyczącej 2/3 części udziału B. W. i P. W..

Kwestią sporną między stronami było zatem czy udział w wysokości 2/3 części w prawie własności nieruchomości stanowił majątek wspólny powódki i jej męża czy majątek odrębny P. W..

Udział ten został przekazany pozwanemu P. W. przez ojca W. W. (2) w dniu 13 kwietnia 1987 r. na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i ich rodzin (Dz. U. nr 40, poz. 268).

Zgodnie z art. 49 ust 1 ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i ich rodzin, gospodarstwo rolne mogło być wówczas przekazane w zamian za rentę jednemu następcy a jeżeli następca pozostawał w związku małżeńskim także oboju małżonkom. Wobec takiej treści ustawy w orzecznictwie i doktrynie na przestrzeni lat prezentowane były odmienne poglądy na skutki takiej umowy w zakresie stosunków majątkowych małżeńskich jeżeli gospodarstwo rolne zostało przekazane tylko następcy. Żaden przepis prawa nie kwalifikował takiego nabycia jako nabycia do majątku odrębnego następcy czy też jako nabycia do majątku wspólnego następcy i małżonka.

Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 18 kwietnia 2008 r., (II CSK 647/07), z 20 stycznia 2009 r., (II CSK 647/07), z 30 stycznia 2009 (II CSK 450/08), z 24 listopada 2010 r. (II CSK 274/10), czy wyroku z dnia 2 grudnia 2011 r. (III CSK 63/11) stwierdził, że gospodarstwo rolne przekazane na podstawie nieodpłatnej umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawartej na gruncie ustawy z 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych wchodzi w skład majątku odrębnego następcy. Sąd Najwyższy podkreślał, że przemawiają za tym art. 2 pkt 6, 49, 59 ustawy z 1982 r. i ratio legis oraz art. 33 pkt 2 kro i nieodpłatne nabycie.

Odmienny pogląd został wyrażony w uchwale składu siedmiu sędziów SN z dnia 25 listopada 2005 r. (wydanej w stanie faktycznym dotyczącym przekazania gospodarstwa rolnego następcy na podstawie ustawy wcześniejszej bo z 1977 r.) (III CZP 59/05), ale także w przywołanych w uzasadnieniu tej uchwały innych judykatach Sądu Najwyższego a nadto w uchwale z dnia 28 listopada 2012 r. (III CZP 68/12) czy w postanowieniu z dnia 6 września 2013 r. (V CSK 417/12) wydanych już na podstawie ustawy z 1982 r. i jest to obecnie pogląd dominujący. Zgodnie z tym stanowiskiem gospodarstwo rolne przekazane następcy pozostającemu w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, należy do majątku wspólnego.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela ten pogląd. W ocenie Sądu jeżeli istnieją wątpliwości co do przynależności składnika majątkowego obowiązuje zasada rozstrzygania na korzyść majątku wspólnego zgodnie z art. 31 k.r.o. Składniki majątkowe nabyte w trakcie trwania wspólności majątkowej co do zasady stanowią majątek wspólny.

Należy więc uznać, że udział w wysokości 2/3 części w prawie własności spornej nieruchomości należał do majątku wspólnego powódki B. W. i jej męża P. W..

Zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia nieruchomości stanowiącej majątek wspólny potrzebna jest zgoda obojga małżonków. Ważność umowy zawartej przez jednego małżonka bez zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka (art. 37 § 2 k.r.o.). Nie budzi wątpliwości, że powódka ani nie wyraziła zgody na przeniesienie własności spornej nieruchomości na podstawie umowy z dnia 17 kwietnia 2012 r. na małżonków B. ani nie potwierdziła tej umowy.

Nie oznacza to jednak nieważności tej umowy.

Zgodnie bowiem z art. 38 k.r.o. Jeżeli na podstawie czynności prawnej dokonanej przez jednego małżonka bez wymaganej zgody druga osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzania prawem. Celem przepisu art. 38 k.r.o. jest ochrona nabywcy nieruchomości od jednego z małżonków, jeżeli nieruchomość wchodziła w skład majątku wspólnego, a tym samym czynność prawna wymagała zgody drugiego na dokonanie czynności a nabywca dokonał nabycia w dobrej wierze (por. postanowienie SN z 4.07-2013 r., I CSK 733/12, LEX nr 1375306). Skuteczność ochrony nabywcy zależy więc od jego dobrej wiary.

Dokonując oceny występowania dobrej lub złej wiary osoby będącej kontrahentem małżonka, należy mieć na uwadze treść art. 7 k.c., zawierającego ustawowe domniemanie istnienia dobrej wiary. Domniemanie to ma charakter wzruszalny ale oznacza to, że ciężar dowodu, iż nabywcy działali w złej wierze, obciążał zgodnie z art. 6 k.c. małżonka, który nie wyraził zgody na dokonanie czynności.

Powódka nie wykazała w żaden sposób a nawet nie podjęła próby wykazania, że małżonkowie B. byli w złej wierze w chwili zawierania z jej mężem umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki. Nie zaoferowała na tę okoliczność żadnych dowodów. Nie kwestionowała nawet dobrej wiary małżonków B.. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy też nie potwierdził złej wiary nabywców nieruchomości.

Nie było więc podstaw by kwestionować dobrą wiarę małżonków B. jako nabywców nieruchomości.

Wskazać należy, że w dobrej wierze pozostaje nabywca, którego błędne przeświadczenie o prawie przysługującym zbywcy jest w danej sytuacji usprawiedliwione okolicznościami. Dobra wiara osoby dokonującej czynności z jednym z małżonków musi wystąpić w chwili dokonywania czynności (wynika to wprost z uregulowania zawartego w art. 38 k.r.o.). Późniejsza zmiana stanu świadomości nabywcy pozostaje bez wpływu na ocenę jego dobrej wiary.

Dokonując oceny dobrej lub złej wiary nabywcy nieruchomości należy sięgnąć do przepisów ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Według art. 1 ust. 1 u.k.w.h. „Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości”, który obejmuje przede wszystkim prawa rzeczowe dotyczące danej nieruchomości (por. art. 25 ust. 1 u.k.w.h.). Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h.: „Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej

jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym”. Z powyższym domniemaniem związana jest tzw. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, wyrażona w art. 5 u.k.w.h., zgodnie z którą „W razie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe”. Wskazać też należy na art. 6 u.k.w.h. który mówi, że „Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze”. Zgodnie zaś z ust. 2 tego artykułu „W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”.

Bezsporne w sprawie jest, że w chwili zawierania przez P. W. z małżonkami B., w dniu 17 kwietnia 2012 r., umowy pożyczki i przeniesienia własności nieruchomości na jej zabezpieczenie, był on wyłącznym właścicielem spornej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej. Powódka B. W. od 1987 r. nigdy nie kwestionowała tego wpisu ani prawa wyłącznej własności swojego męża do nieruchomości. Nigdy nie występowała o uzgodnienie treści księgi wieczystej i wpis jej prawa współwłasności. Przeciwko P. W. przez wiele lat była prowadzona egzekucja z nieruchomości i powódka też nie podnosiła na etapie egzekucji, że jest współwłaścicielką tej nieruchomości i że do egzekucji z nieruchomości potrzebny jest tytuł wykonawczy wystawiony również przeciwko niej.

Skoro P. W. był wyłącznym ujawnionym w księdze wieczystej właścicielem nieruchomości i to od 1987 r., istniało domniemanie, że stan ten jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Z umowy notarialnej wynika, że przed Notariuszem pozwany P. W. też oświadczył, że jest wyłącznym właścicielem tej nieruchomości. Na dowód przysługującego mu wyłącznie prawa własności okazał właśnie odpis z księgi wieczystej nieruchomości oraz umowę z 1987 r. dotyczącą przekazania mu gospodarstwa rolnego przez ojca. Pozwany P. W. oświadczył, że pozostaje w związku małżeńskim i że z żoną nie zawierał umów majątkowych małżeńskich ale co najmniej dwukrotnie potwierdzał, że nieruchomość stanowi jego majątek odrębny.

W tych okolicznościach uwzględniając powyższe, powołany wyżej art. 3 u.k.w.h. i wynikające z niego domniemanie zgodności wpisanego prawa własności na rzecz pozwanego P. W. z rzeczywistym stanem prawnym, Z. B. (1) miał prawo uznawać, że jest on wyłącznym właścicielem nieruchomości i osobą uprawnioną do jej zbycia. Tym bardziej, że to prawo własności przysługiwało mu od 1987 r. i z księgi wieczystej nie wynikało by było kwestionowane (brak ostrzeżeń). Żądanie od nabywcy nieruchomości śledzenia podstaw uzyskania prawa własności nieruchomości przez zbywcę i dodatkowo analizowania tych podstaw w celu wywodzenia tytułu własności nie znajduje podstaw prawnych i jest zbyt daleko idące. Tym bardziej, że żaden przepis prawa nie przesądzał wówczas wprost o przynależności do majątku wspólnego lub odrębnego nieruchomości uzyskanej przez następcę w trybie ustawy z 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników. Co więcej, jak wykazano wyżej, nawet orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej kwestii przez wiele lat było zmienne. Jeżeli chodzi o ustawę z 1982 r. to w zasadzie dopiero Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 listopada 2012 r. (III CZP 68/12) i w postanowieniu z dnia 6 września 2013 r. (V CSK 417/12) przesądził, że gospodarstwo rolne przekazane następcy pozostającemu w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, należy do majątku wspólnego. Od tej daty w orzecznictwie sądowym pogląd ten zaczął dominować. Oba orzeczenia zapadły po zawarciu umowy z dnia 17 kwietnia 2012 r. W dacie zawierania umowy i w doktrynie i orzecznictwie prezentowany był pogląd, że gospodarstwo rolne przekazane na podstawie nieodpłatnej umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawartej na gruncie ustawy z 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych wchodzi w skład majątku odrębnego następcy. Wbrew zatem zarzutom powódki również żądanie od Notariusza śledzenia podstaw uzyskania prawa własności nieruchomości przez zbywcę i analizowania tych podstaw w celu wywodzenia tytułu własności nie znajduje podstaw prawnych i jest zbyt daleko idące. Notariusz nawet mając wiedzę o pozostawaniu zbywcy nieruchomości w związku małżeńskim i wspólności majątkowej małżeńskiej nie miała podstaw do badania i kwestionowania zgodności wpisanego właściciela z rzeczywistym stanem prawnym.

Z tych względów małżonków B. chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych określona w powołanym wyżej art. 5 u.k.w.h. Rękojmia chroni nabywcę nieruchomości od osoby nieuprawnionej, jeżeli jako uprawniona figuruje ona w

księdze wieczystej, tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie. W takiej sytuacji powódka, która była rzeczywiście współuprawniona traci swoje prawo współwłasności na rzecz nabywców nieruchomości.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych, dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze oraz nieważnych. Chodzi jednak o nieważność z innych przyczyn niż ta, że czynności dokonano z osobą nieuprawnioną lub w odniesieniu do prawa nieistniejącego, które ujawniono w księdze wieczystej (tak np. H. Ciepła, w: H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, Ustawa..., s. 29; E. Gniewek, w: System prawa prywatnego, t. 3, s. 202; B. Jelonek-Jarco, w: Ustawa..., s. 153 i n.; J. Kuropatwiński, Księgi..., t. I, s. 214-215).

Nie budzi wątpliwości, że umowa przeniesienia własności zawarta przez P. W. z małżonkami B. nie była nieodpłatna. Była to umowa pożyczki z przewłaszczeniem na zabezpieczenie spłaty pożyczki.

Nie budzi wątpliwości, że nabywcy – małżonkowie B. nie działali w złej wierze. Powódka nie obaliła domniemania dobrej wiary po stronie nabywców. Nie wykazała by wiedzieli oni, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Nie wykazała też by z łatwością (jak tego wymaga przepis) mogli dowiedzieć się o tej niezgodności (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.).

Brak również podstaw do uznania umowy za nieważną z powodu wad oświadczenia woli, sprzeczności z ustawą lub zasadami współżycia społecznego. Powódka nie podnosiła zresztą tych zarzutów i nieważności z tych przyczyn nie wykazywała.

Pierwotnej nieważności umowy i to tej z dnia 12 lutego 2013 r. zawartej między pozwanymi małżonkami B. i pozwanym P. S., powódka upatrywała wyłącznie w braku swojej zgody na zbycie nieruchomości.

W ocenie Sądu brak podstaw do uznania umowy z dnia 17 kwietnia 2012 r, czy umowy z dnia 12 lutego 2013 r. za nieważną. Pozwany P. W. zawarł umowę pożyczki świadomie w celu spłaty swoich długów. Zabezpieczył spłatę pożyczki przeniesieniem własności nieruchomości na pożyczkodawców. Zawarł umowę z pełnym rozeznaniem jej skutków. Zamierzał spłacić pożyczkę a pożyczkodawcy zamierzali przenieść na niego z powrotem prawo własności nieruchomości. Nie było mowy o wyzysku pozwanego P. W.. W zamian za pożyczkę kwoty 50.000 zł pozwany zobowiązał się zwrócić kwotę 52.000 zł obejmującą kwotę kapitału i skapitalizowanych umownych odsetek. Odsetki określone w umowie absolutnie nie miały lichwiarskiego charakteru ponieważ zostały ustalone w dużo niższej wysokości niż obowiązujące wówczas odsetki ustawowe (13 %). Pożyczka miała być spłacona do dnia 18 października 2012 r. Strony ustaliły w umowie, że możliwe jest przedłużenie terminu spłaty. To, że strony określiły w umowie przewłaszczenia wartość nieruchomości na kwotę 80.000 zł nie miało znaczenia dla ważności umowy. Prawo własności nieruchomości nie zostało bowiem przeniesione w zamian za bezzwrotne przekazanie kwoty 50.000 zł czy w ramach umowy sprzedaży nieruchomości za cenę 50.000 zł co mogłoby świadczyć o nie ekwiwalentności świadczeń. Nieruchomość stanowiła wyłącznie zabezpieczenie spłaty pożyczki.

Wskazać należy, że pozwany P. W. sam zajmował się odpłatnym pośrednictwem w zawieraniu umów sprzedaży firm, umów dzierżawy, umów pożyczek i za wynagrodzeniem wyszukiwał potencjalne strony tego typu umów. Posiadał więc doświadczenie, które pozwalało mu ocenić, że umowa którą zawiera jest dla niego korzystna. Nikt tutaj nie wykorzystał jego niedoświadczenia, niedoświadczenia czy przymusowego położenia a przynajmniej tych okoliczności powódka nie wykazała. Pozwany P. W. miał pełną swobodę zawarcia umowy pożyczki i zabezpieczenia jej spłaty przeniesieniem własności nieruchomości i w ramach swobody umów zawarł umowę z dnia 17 kwietnia 2012 r. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika by małżonkowie B. zawierając umowę dążyli do nieuzasadnionego przysporzenia kosztem P. W. czy przejęcia nieruchomości. Z zeznań P. W. wynika wręcz, że po upływie terminu spłaty pożyczki, pozwany Z. B. (1) upominał się o spłatę pożyczki. Nie był zainteresowany zatrzymaniem nieruchomości lecz odzyskaniem pieniędzy. Ten sam pośrednik, który skontaktował P. W. ze Z. B. (2) znalazł kolejnego kupca nieruchomości – P. S., by małżonkowie B. mogli odzyskać pożyczzone pieniądze.

Pozwany P. S. nabył nieruchomość od małżonków B. w dniu 12 lutego 2013 r. Nabył ją w dobrej wierze od właścicieli wpisanych w księdze wieczystej. Wskazać należy, że przy zawarciu umowy u Notariusza obecny był również pozwany

P. W., który potwierdził, że małżonkowie B. nabyli nieruchomości na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie spłaty pożyczki oraz że akceptuje przejęcie przez nich nieruchomości w zamian za zwolnienie go z długu pożyczki. Nieruchomość została sprzedana za kwotę 80.000 zł. P. W. zeznał, że nie pamięta czy i jaką kwotę otrzymał po sprzedaży nieruchomości. Podał, że kwota zapłacona przez P. S. na pewno została przeznaczona na spłatę pożyczki, wynagrodzenie pośrednika, koszty notarialne i podatki skarbowe.

W ocenie Sądu, uwzględniając szereg wskazanych wyżej domniemań prawnych wynikających z art. 7 k.c. i art. 3 i 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i treść art. 38 k.r.o. doszło do skutecznego nabycia nieruchomości również przez P. S.. Skoro umowa z dnia 17 kwietnia 2012 r. była ważna i doszło do skutecznego nabycia nieruchomości przez małżonków B. to również ważna i skuteczna była kolejna umowa z dnia 12 lutego 2013 r. Wszystkie wyżej przedstawione rozważania są aktualne co do umowy zawartej w dniu 12 lutego 2013 r. Umowa sprzedaży miała charakter odpłatny. Powódka nie obaliła domniemania dobrej wiary nabywcy nieruchomości, nie wykazała w żaden sposób by P. S. działał w złej wierze: by wiedział, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym lub też by z łatwością mógł dowiedzieć się o tej niezgodności (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.). Nie wykazała też by umowa była nieważna z powodu wad oświadczenia woli, sprzeczności z ustawą lub zasadami współżycia społecznego.

Wskazać należy, że pozwany P. S. tego samego dnia zawarł z pozwanym P. W. pisemną umowę przyrzeczenia sprzedaży tej nieruchomości P. W. do dnia 12 sierpnia 2013 r. za cenę 116.000 zł płatną w ratach. Potraktował więc nabycie nieruchomości czysto inwestycyjnie. Pozwany P. W. jednak i tym razem nie wywiązał się z umowy – nie zapłacił zadatku i do dnia dzisiejszego nie odzyskał nieruchomości.

W tych okolicznościach skoro doszło do skutecznego przeniesienia własności spornej nieruchomości roszczenie powódki o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie jej i męża P. W. jako współwłaścicieli w 2/3 części prawa własności nieruchomości nie zasługiwało na uwzględnienie, z uwagi na brak podstaw z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wskazać należy, że powódka w okresie od 13 kwietnia 1987 r. do 17 kwietnia 2012 r. miała wystarczająco dużo czasu na usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej i wpisanie swojego tytułu prawnego do nieruchomości. Konsekwencją zaniedbań w tym zakresie jest to, że z mocy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nieruchomość w obrocie prawnym była traktowana jako wyłączna własność wpisanego małżonka.

W tych okolicznościach skoro stan prawny wpisany w dziale II księgi wieczystej (...) jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, powódka nie posiada legitymacji czynnej żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej w dziale IV przez wykreślenie hipotek umownych w kwocie 100.000 zł i w kwocie 70.000 zł wpisanych na zabezpieczenie pożyczek: z dnia 16 marca 2018 r. i z dnia 17 kwietnia 2018 r.

Zgodnie bowiem z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece legitymację czynną w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym posiada wyłącznie osoba której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Skoro powódce nie przysługuje prawo własności spornej nieruchomości, nie przysługują jej żadne prawa osobiste ani uzasadnione roszczenia, żadne jej prawa nie zostały naruszone przez obciążenie nieruchomości hipotekami na rzecz M. S. i R. K. (1). Nie ma więc legitymacji czynnej do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej przez wykreślenie hipotek nawet jeżeli w tej części stan prawny nieruchomości jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Wskazać bowiem należy, że na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że obciążenia hipoteczne wpisane zostały na zabezpieczenie nie istniejących pożyczek a więc niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanych M. S. i R. K. (1), że zawarli z pozwanym P. S. umowy pożyczek na kwoty odpowiednio 90.000 zł i 60.000 zł.

Zeznania obu pozwanych są zgodne. Obaj nie znali wcześniej pozwanego P. S.. Obaj udzielili mu pożyczek na prośbę D. M.. Obaj pozwani pożyczone pieniądze przechowywali w domu. Dla obu były to wszystkie posiadane oszczędności. Obaj nie mają żadnego dowodu, że posiadali takie kwoty ani dowodu przekazania pieniędzy P. S..

W ocenie Sądu zeznania pozwanych M. S. i R. K. (1) są nieprawdziwe. Nie udzielili oni P. S. żadnych pożyczek. Hipoteki na nieruchomości zostały ustanowione przez pozwanego P. S. w celu udaremnienia lub utrudnienia ewentualnego odzyskania nieruchomości przez powódkę i jej męża.

Odmawiając wiary zeznaniom obu wierzycieli hipotecznych, Sąd miał na uwadze, że hipoteki zostały ustanowione od razu po uzyskaniu informacji przez pozwanego P. S. o wszczęciu niniejszego procesu. Powódka w dniu 23 stycznia 2018 r. wystąpiła z pozwem „o unieważnienie” umowy z dnia 12 lutego 2013 r. zawartej między małżonkami B. i P. S.. Sąd w dniu 12 lutego 2018 r. wydał postanowienie o przekazaniu sprawy Sądowi Okręgowemu w Gdańsku jako właściwemu rzeczowo. Odpis postanowienia został doręczony pozwanemu Z. B. (1) w dniu 19 lutego 2018 r. (k. 23 akt). P. S. nie odebrał przesyłki pomimo jej dwukrotnego awizowania ale niewątpliwie w jakiś sposób dowiedział się o procesie, bo skontaktował się z mężem powódki żądając cofnięcia pozwu. W dniu 21 lutego 2018 r. P. W. e-mailem odpowiedział pozwanemu S., że „żona nie może wycofać pozwu” (k. 290 akt). Najpóźniej zatem w dniu 21 lutego 2018 r. pozwany P. S. wiedział o wszczętym procesie. Około trzech tygodni później – w dniu 16 marca 2018 r. ustanowił hipotekę na nieruchomości do kwoty 100.000 zł na rzecz M. S. celem zabezpieczenia pożyczki w kwocie 90.000 zł a w dniu 17 kwietnia 2018 r. ustanowił hipotekę do kwoty 70.000 zł na rzecz R. K. (1) celem zabezpieczenia spłaty pożyczki w kwocie 60.000 zł. W ocenie Sądu nie jest to zbieg okoliczności. Tym bardziej w świetle mało przekonujących zeznań obu wierzycieli hipotecznych. Obaj pozwani są młodymi ludźmi i nie przekonują Sądu twierdzenia, że obaj pozwani przechowywali w domu tak duże kwoty pieniędzy. Zwłaszcza, że pozwany M. S. przez wiele lat pracował w banku. Miał konto bankowe. Nie logiczne jest by trzymał wszystkie oszczędności w domu. Nie przekonuje Sądu też twierdzenie, że obaj pożyczili pieniądze pozwanemu P. S., którego wcześniej nie znali. Nawet jeżeli był znajomym ich znajomego. O fikcyjności pożyczek przesądza też fakt, że mimo upływu ponad 2 lat od terminu spłaty pożyczki, żaden z wierzycieli hipotecznych nie podjął kroków prawnych by odzyskać pożyczkę. A przecież były to wszystkie oszczędności każdego z nich. Takie zachowanie jest nielogiczne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Tym bardziej, że jak obaj zgodnie zeznali kontakt z pozwanym P. S. jest utrudniony.

Odmawiając wiary zeznaniom M. S. i R. K. (1) Sąd miał również na uwadze fakt, że pozwany P. S. także nie wykazał by otrzymał pożyczki od pozwanych wierzycieli hipotecznych. Wezwany do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania, nie stawiał się na rozprawie. Nie przedłożył też żadnych dowodów, że pożyczki rzeczywiście zostały udzielone.

W ocenie Sądu zatem stan prawny nieruchomości ujawniony w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...) jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi jednak na brak legitymacji czynnej powódki, niemożliwe było usunięcie tej niezgodności. To nie prawo powódki jest bowiem dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia a prawo pozwanego P. S.

Mając na uwadze powyższe wobec braku podstaw z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. 2019. Poz. 2204) Sąd oddalił powództwo w całości.

Na marginesie wskazać należy, że co prawda pozwany P. W. uznał powództwo ale Sąd nie jest związany uznaniem powództwa przez pozwanego, gdy z okoliczności sprawy wynika, że prowadziłyby to do nadania księdze wieczystej treści sprzecznej z rzeczywistym stanem prawnym (tak J. Pisuliński, w: Ustawa..., s. 268; M. Walasik, O właściciu..., s. 34-35).

Powódka B. W. była reprezentowana w toku procesu przez pełnomocnika z urzędu – adw. K. U.. Pełnomocnik wniósł o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Z uwagi na oddalenie powództwa, Sąd ustalił i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa kwotę 4.428 zł.

Na kwotę tę składają się: opłata w wysokości 3.600 zł ustalona zgodnie z § 8 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu oraz kwota 828 zł z tytułu podatku VAT ustalona zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia (tekst jednolity Dz.U. 2019.18).

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążenia powódki kosztami procesu na rzecz pozwanych Z. B. (1), M. S. i R. K. (1).

Stosownie do treści powołanego przepisu w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej spór tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Nie konkretyzuje przy tym pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, pozostawiając sądowi ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy.

Zdaniem Sądu charakter i okoliczności faktyczne sprawy oraz sytuacja materialna powódki uzasadniają odstąpienie od obciążenia jej kosztami postępowania na rzecz pozwanych.

Nie budzi wątpliwości, że powódka została skrzywdzona i znajduje się obecnie w bardzo trudnej sytuacji życiowej. Ma 61 lat. Na skutek działań własnego męża - jego nieudolnych interesów i umów zawieranych z pozwanymi utraciła prawo współwłasności nieruchomości w której zamieszkuje od niemal 40 lat. Dom i gospodarstwo rolne stanowiły jedyny majątek jej i męża. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że zostanie bez dachu nad głową. Będzie więc zmuszona zapewnić sobie jakieś mieszkanie, co przy jej dochodach nie będzie łatwe. Powódka mimo wieku emerytalnego pracuje nadal jako nauczycielka. Zarabia około 3.140 zł ale z wynagrodzenia prowadzona jest egzekucja komornicza i po potrąceniach otrzymuje kwotę około 1.450 zł miesięcznie. Mąż powódki otrzymuje emeryturę w kwocie około 930 zł miesięcznie. Są to jedyne dochody rodziny a oboje są schorowani i leczą się: powódka z powodu choroby kręgosłupa a jej mąż z powodu cukrzycy.

Minimalne koszty zastępstwa procesowego w niniejszej sprawie wynoszą 5.400 zł. Powódka przy swoich dochodach nie jest w stanie ponieść tych kosztów w całości ani w części. Kwota 16.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego trzech pozwanych jest niewyobrażalna w jej sytuacji.

Odstępując od obciążenia powódki kosztami zastępstwa procesowego Sąd miał również na uwadze charakter i okoliczności sprawy. Fakt, że umowy przeniesienia własności nieruchomości były zgodne z prawem, co doprowadziło do oddalenia powództwa, nie pozbawia Sądu oceny okoliczności sprawy z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Zasady współżycia społecznego nie mogą być podstawą uwzględnienia powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ale mogą mieć wpływ na orzeczenie o kosztach procesu.

Sąd podziela pogląd pozwanego Z. B. (1), że poniósł koszty by podjąć obronę przed nieuzasadnionymi roszczeniami powódki. Ale pozwany Z. B. (1) podejmując się takiej działalności jaką prowadził z pewnością wkalkulował również możliwość bycia pozywanym i konieczność ponoszenia w związku z tym kosztów procesu.

Z kolei pozwani M. S. i R. K. (1) stali się pozwanymi w sprawie na skutek własnych zachowań godząc się na ustanowienie na ich rzecz hipotek w celu zabezpieczenia fikcyjnych pożyczek. Mimo zatem oddalenia powództwa, Sąd nie podzielił ani twierdzeń ani zeznań tych pozwanych co do podstaw ustanowienia hipotek.

W tych okolicznościach uwzględnienie wniosku pozwanych: Z. B. (1), M. S. i R. K. (1) o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów zastępstwa prawnego byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i z powszechnym poczuciem sprawiedliwości.

Sędzia Halina Maliszewska