

Sygn. I C 260/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Beata Kopania |
| Protokolant: | sekretarz sądowy Anna Karwacka |

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. D.

przeciwko C. P. (1), E. P. (1), S. S. i J. Ż.

o ustalenie

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powódki kosztami procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 260/16

UZASADNIENIE

Powódka, E. D., wniosła przeciwko pozwanym, S. S., J. Ż., E. P. (2) i C. P. (2) pozew z żądaniem ustalenia, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w R., zawarta w dniu 29 maja 2015r. pomiędzy J. Ż. jako zbywcą a E. P. (2) i C. P. (2) jako nabywcami, przed notariuszem, S. S., prowadzącą kancelarię notarialną w L., objęta aktem notarialnym Rep. A nr (...), jest nieważna.

Na uzasadnienie podała, iż zbywca, J. Ż. został właścicielem powyższego gruntu w wyniku przestępczego działania, tj. aktu notarialnego z dnia 10 – 20 stycznia 2000r., rep. A numer (...) co zostało potwierdzone postanowieniem wydanym w sprawie (...). Działanie przestępcze, zdaniem powódki, polegało na tym, że nie wpisano w nim sposobu nabycia nieruchomości, przez co ukryto współwłasność małżonków S. i E. Ż.. Tymczasem nieruchomość ta została nabyta na współwłasność przed S. i E. Ż. na mocy dekretu z 1951r. i stanowiła gospodarstwo rolne. Dodatkowo do dokonania czynności z 10 stycznia 2000r. posłużono się nieaktualnym wypisem z księgi wieczystej i pominięto zapis z art. 1059 k.c. określający warunki, jakie musiał spełniać obdarowany przy przyjęciu na własność gospodarstwa rolnego. Wskazała również, iż w kwestionowanej umowie z dnia 29 maja 2015r. została zaniżona wartość nieruchomości na kwotę 30.000 zł., co stanowiło naruszenie zasady współżycia społecznego. Dodatkowo doszło do pozorności sprzedaży, albowiem ukryto okoliczność, że sprzedawany grunt stanowił gospodarstwo rolne. Wskazała, że pozwana, S. S. sporządziła kwestionowaną umowę kupna – sprzedaży z dnia 29 maja 2015r., pomimo, iż w księdze wieczystej

urządzonej dla spornej nieruchomości, tj. (...), niezakończony byłoby postępowanie wywołane zażaleniem E. D. na postanowienie o wykreśleniu z księgi wieczystej zabezpieczenia uzyskanego w toku sprawy (...).

Pozwani, C. P. (2) i E. P. (2), wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując, że zarzuty powódki co do nieprawidłowości przy sporządzaniu aktów notarialnych oraz treści orzeczeń sądowych są niezasadne.

Pozwana, S. S., również wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że sporządzenie aktu notarialnego z dnia 29 maja 2015r. (rep. A numer (...)) poprzedzone było oświadczeniami wiedzy i woli obu stron czynności prawnej, a także analizą stanu prawnego spornej nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej oraz dokumentów załączonych do księgi wieczystej, będącymi podstawą wpisu. Podała, że na dzień 29 maja 2015r. w księdze wieczystej brak było wniosków o wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, czy zabezpieczenia w postaci zakazaniu zbywania spornej nieruchomości. Nadto podała, że zarzuty, jakoby czynność prawna z dnia 10 stycznia 2000r. (rep. A (...)) powstała wskutek przestępczego działania są nieuzasadnione, przez co twierdzenia powódki o nieważności umowy darowizny z dnia 10 stycznia 2000r., a w dalszej kolejności o nieważności umowy kupna - sprzedaży z dnia 29 maja 2015r., są nieuprawnione.

Pozwany, J. Ż., wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że gołosłowne są twierdzenia powódki, jakoby umowa darowizny z dnia 10 stycznia 2000r. została dokonana wskutek działań przestępczych. Podkreślił, że powódka nie przedstawiła żadnych dowodów na poparcie swego żądania, przez co winno ono zostać w całości oddalone.

Sąd ustalił:

E. D. i B. T., to siostry. Ich matką była S. Ż.. W chwili śmierci była ona żoną E. Ż..

E. Ż. miał syna z drugiego małżeństwa - J. Ż..

S. Ż. zmarła w dniu 17 lipca 1961r. E. Ż. zmarł po żonie.

Między córkami S. E. D. i B. T. po śmierci ich matki, a synem E. J. Ż., pojawiły się konflikty na tle prawa własności nieruchomości położonej w R..

W ocenie powódki i jej siostry B. T., nieruchomość ta była przedmiotem wspólności ustawowej małżeńskiej S. Ż. i E. Ż., a nie przedmiotem wyłącznej własności E. Ż., tak jak przyjęto to w dokumentach. Zatem E. Ż. nie mógł dokonać darowizny nieruchomości w R. na rzecz m.in. J. Ż., a dokonał takiej darowizny umową z dnia 10 stycznia 2000r. Wówczas to bowiem E. Ż. darował swemu synowi, J. Ż. niezabudowaną działkę, o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 1,5233 ha położoną w R., dla której założono księgę wieczystą nr (...) (Rep A nr (...)).

Następnie działka ta, dla której aktualnie Sąd Rejonowy w Łęborku prowadził księgę wieczystą (...), była przedmiotem umowy kupna sprzedaży zawartej w dniu 29 maja 2015r. pomiędzy J. Ż., jako zbywcą a E. P. (2) i C. P. (2), jako nabywcami przed notariuszem, S. S., prowadząca kancelarię notarialną w L., objęta aktem notarialnym Rep. A nr (...) (**bezsporne**, nadto odpis aktu notarialnego z dnia 29 maja 2015r., rep. A numer (...), k. 172).

Na tle kwestii związanych z nieruchomością w R. doszło do wielu sporów sądowych z udziałem stron, m.in. w przedmiocie zwrotu darowizny, uznania umowy darowizny za nieważną, działu spadku, wznowienia postępowania prowadzonego w przedmiocie działu spadku (**bezsporne**, nadto dokumenty ze spraw Sądu Rejonowego w Łęborku: (...), k. 145, (...), k. 146, (...), k. 147, (...), k. 148, , (...), k. 149, (...), k. 150, (...), k. 151, (...), k. 152 oraz Prokuratury Rejonowej w Łęborku (...), k. 153).

W Sądzie Rejonowym w Łęborku została zarejestrowana m.in. sprawa z powództwa B. T. i E. D. przeciwko W. K., J. Ż. i B. B. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (sygn. IC (...)). W sprawie tej powódki wniosły o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...), prowadzonych przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łęborku z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, by w miejsce wpisu w dziale II księgi wieczystej jako właścicieli nieruchomości, J. Ż., W. K. i B. K. (obecnie B.) wpisać E. D. i B. T.. W uzasadnieniu wskazały,

że w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku prowadzonej po ich matce, S. Ż., bezzasadnie przyjęto, że nieruchomości położona w R. była majątkiem odrębnym E. Ż.. W ocenie powódek nieruchomości ta była majątkiem wspólnym S. Ż. i E. Ż.. W konsekwencji zatem tylko one powinny dziedziczyć spadek po matce, a ich ojciec nie mógł dokonać darowizny tej nieruchomości na rzecz J. Ż., W. K. i B. B. (1).

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2016r. Sąd Rejonowy w Łęborku oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy w Słupsku wyrokiem z dnia 11 października 2017r., rozpoznający apelację E. D. i B. T. od wyroku Sądu Rejonowego w Łęborku z dnia 17 listopada 2016r., sygn. akt (...), zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. ustalił treść ksiąg wieczystych nr (...), prowadzonych przez Sąd Rejonowy Łęborku dla nieruchomości położonej w (...), gm. C. D., zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że:

a) w księdze wieczystej (...), prowadzonej dla lokalu nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomości, w dziale II udział dotychczasowego właściciela J. Ż. ustalił na $\frac{1}{2}$ i dopisał nowych współwłaścicieli, E. D., córkę E. i S., której udział wynosi $\frac{1}{4}$ i B. T., córką E. i S., której udział wynosi $\frac{1}{4}$;

b) w księdze wieczystej (...), prowadzonej dla lokalu nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomości, w dziale II udział dotychczasowego właściciela J. Ż. ustalił na $\frac{1}{2}$ i dopisał nowych współwłaścicieli, E. D., córkę E. i S., której udział wynosi $\frac{1}{4}$ i B. T., córką E. i S., której udział wynosi $\frac{1}{4}$;

2. ustalił treść księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Łęborku dla nieruchomości gruntowej nr (...), położonej w R., gm. C. D., o obszarze 0,2467 ha zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II udział dotychczasowych współwłaścicieli W. K. i B. B. (1) ustalił na $\frac{1}{2}$ i dopisał nowych współwłaścicieli, E. D., córkę E. i S., której ustalił na $\frac{1}{4}$ oraz B. T., córką E. i S., której udział ustalił na $\frac{1}{4}$.

Uchylił jednocześnie wyrok Sądu Rejonowego w Łęborku z dnia 17 listopada 2016r. w części dotyczący działki niezabudowanej nr (...), położonej w R., gm. C. D., o obszarze 1.5233 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łęborku prowadzi księgę wieczystą (...) i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Rejonowemu w Łęborku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia sąd II instancji, po szczegółowych rozważaniach co do stanu faktycznego i prawnego, wskazał, że małżeństwo S. i E. Ż. ustało w chwili śmierci S., tj. 17 lipca 1961r., zatem do oceny składników ich majątku wspólnego stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego z dnia 27 czerwca 1950r. W tym stanie rzeczy podał, że uprawniona jest ocena, że nabyte na własność pod rządami Kodeksu rodzinnego przed E. Ż., pozostającego w związku małżeńskim ze S. Ż., gospodarstwo rolne nadane wcześniej na podstawie dekretu z dnia 6 września 1951r. o ochronie i uregulowaniu własności osadniczych gospodarstw (...), stanowiące jego dorobek w rozumieniu art. 21 § 1 Kodeksu rodzinnego weszło do majątku wspólnego małżonków Ż.. W związku z tym, że rozporządzenie E. Ż. z dnia 10 stycznia 2000r., w tym m.in. na rzecz J. Ż. nastąpiło pod tytułem darmym, nie mogły wywołać skutków prawnych w stosunku do prawowitych współwłaścicielek, tj. E. D. i B. T.. Dlatego też zasadne stało się uwzględnienie ich powództwa, przy czym w zakresie działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...), sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania, albowiem w toku sprawy (...) doszło do zbycia tej działki na rzecz E. i E. P. (3). Zatem konieczne stało się wezwanie ich do udziału w sprawie w charakterze pozwanych. Wobec tego, że sąd I instancji tego nie uczynił, konieczne stało się uchylenie wyroku w tej części do ponownego rozpoznania.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 11 października 2017r., wraz z uzasadnieniem k. 240.

W toku sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym powódka, E. D., podnosi te same zarzuty odnośnie nieważności umowy darowizny z dnia 10 stycznia 2000r. (rep. (...)) co w niniejszej sprawie, w tym w szczególności, że akt ten został dokonany wskutek działania przestępczego, gdyż pominięto w nim sposób nabycia nieruchomości, przez co ukryto współwłasność małżonków S. i E. Ż. oraz posłużono się nieaktualnym wypisem z księgi wieczystej i pominięto zapis z art. 1059 k.c. określający warunki, jakie musiał spełniać obdarowany przy

przyjęciu na własność gospodarstwa rolnego. W konsekwencji powyższego, powódka w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym podnosi też twierdzenia o nieważności umowy kupna - sprzedaży z dnia 29 maja 2015r. (rep. A numer (...)).

Dowód: pisma procesowe powódki ze sprawy Sądu Rejonowego w Lęborku ze sprawy (...), k. 249.

Sąd zważył:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powództwo oparte zostało na koncepcji z art. 189 k.p.c.

Stan faktyczny w zakresie opisanym wyżej był w zasadzie między stronami niesporny. Rozstrzygnięcie sprawy sprowadza się do oceny prawnej, czy powódka posiada interes prawny w uzyskaniu orzeczenia sądowego w przedmiocie ustalenia nieważności umowy kupna – sprzedaży działki nr (...) położonej w R. z dnia 29 maja 2015r., dla której Sąd Rejonowy w Lęborku prowadzi księgę wieczystą (...).

Zgodnie bowiem z treścią art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Powszechnie w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Zasada ta nie powinna jednak być pojmowana abstrakcyjnie, w celu zawężającej interpretacji tej przesłanki do wytoczenia powództwa o ustalenie, lecz ze względu na konstytucyjnie gwarantowane prawo do sądu zawsze konieczna jest ocena istnienia interesu prawnego do wytoczenia tego powództwa na tle okoliczności faktycznych konkretnych spraw. Wobec tego należy także dodać, że przyjmuje się istnienie interesu prawnego zawsze, "gdy istnieje niepewność stanu prawnego" (E. W.) lub "gdy stronie nie stoi otworem droga procesu o świadczenie, a strona przeciwna kwestionuje jej prawo lub stosunek prawny (tak M. W.).

Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że powódce przysługuje droga sądowa do wykazania i dowodzenia swych racji w zakresie nieważności umowy z dnia 29 maja 2015r., a w dalszej konsekwencji - ustalenia prawa współwłasności powódki do działki nr (...) położonej w R.. Ta droga sądowa, to proces o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym. Powódka złożyła takie żądanie przed Sądem Rejonowym w Lęborku. Postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej urządzonej dla działki (...), wskutek skierowania do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Słupsku wyrokiem z dnia 11 października 2017r., na moment zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie, było w toku.

Skoro w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) przedmiotem dowodzenia jest prawo własności powódki jako przesłanka pozytywnego rozstrzygnięcia sądu, to z tego wynika, że powódka nie ma interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy z dnia 29 maja 2016r. oraz umowy darowizny z dnia 10 stycznia 2000r. w osobnym procesie. Działania powódki w tym postępowaniu podjęte zostały celem zniweczenia praw innych osób do udziału w działce nr (...) położonej w R., która to zdaniem powódki, należy do niej jako do współwłaściciela. Kwestie te są przedmiotem badania przez Sąd Rejonowy w Lęborku w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przez co też niedopuszczalnym byłoby jednoczesne badanie tych samych zarzutów w różnych sprawach sądowych.

W konsekwencji powyższego, z uwagi na brak interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia sądowego w przedmiocie nieważności umowy kupna – sprzedaży z dnia 29 maja 2015r. (rep. A numer (...)), sąd na mocy art. 189 k.p.c., stosowanego a contrario, oddalił powództwo E. D..

O kosztach sądowych sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. i nie obciążył powódki kosztami procesu należnymi J. Ż., uznając, że powódka ma trudną sytuację materialną, a nadto w chwili wytoczeni powództwa powódka przekonana była o zasadności swego żądania, jednak ocena prawna zgłoszonego roszczenia doprowadziła do oddalenia powództwa.

Na oryginale właściwy podpis