

Sygn. akt: I C 1653/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2023 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2023 r. w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z powództwa D. D. (1)

przeciwko D. D. (2)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

- oddala powództwo;
- zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.717,00 zł (dwa tysiące siedemset siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 1653/2

UZASADNIENIE

wyroku

W pozwie z 28 listopada 2022 r. D. D. (1) wniósł o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości położonej w K. gmina G., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) poprzez wpisanie w dziale drugim tej księgi wyłącznie jego jako właściciela nieruchomości w miejsce wpisu o wspólności majątkowej małżeńskiej D. D. (2) i D. D. (1). Wniósł też o zasądzenie od pozwanej D. D. (2) zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że w grudniu 2017 r. razem z żoną D. D. (2) udał się do notariusza w celu nabycia ww. nieruchomości, przy czym środki na jej zakup były jego majątkiem osobistym pochodzącym z darowizn dokonanych na jego rzecz przez rodziców. U notariusza w dniu spisywania aktu notarialnego powód oświadczył, że nabywa nieruchomość ze środków pochodzących z darowizn od jego rodziców do swojego majątku osobistego, jednakże na skutek błędu notariusz wpisał w akcie notarialnym, że nieruchomość nabywają D. i D. małżonkowie D. do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską ze środków otrzymanych przez powoda od ojca S. D.. Powód zaznaczył, że nie jest prawnikiem, nie zrozumiał wszystkich zapisów aktu notarialnego, gdy odczytywał go notariusz, nie sprawdzał zapisów w księdze wieczystej i był przekonany, że nieruchomość nabył do swojego majątku osobistego. Dopiero

miesiąc przed sporządzeniem pozwu w tej sprawie przypadkowo dowiedział się, że współwłaścicielem domu, który nabył ze swojego majątku osobistego do majątku osobistego jest pozwana D. D. (2) (k. 4-5 akt).

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. W pierwszej kolejności wskazała, że powód miał pełną świadomość o tym, że nabywana nieruchomości w K. stanie się składnikiem majątku wspólnego stron, o czym świadczy szereg okoliczności, w tym sama treść umowy sprzedaży nieruchomości zawarta w akcie notarialnym, który notariusz odczytał, a strony przyjęły i podpisały. Pozwana zarzuciła, że twierdzenia powoda zawarte w pozwie o tym, że dowiedział się miesiąc przed złożeniem pozwu, że nieruchomości stanowi majątek wspólny stron, są absurdalne i niedorzeczne. W ocenie pozwanej rzekomy błąd notariusza został wytworzony jedynie na cele tegoż postępowania, a stanowisko powoda zawarte w pozwie zmierza tylko do wprowadzenia sądu w błąd, gdyż twierdzenie o przypadkowym dowiedzeniu się przez powoda o tym, iż nieruchomości nie stanowi jego wyłącznej własności jest nieprawdziwe. Pozwana zwróciła uwagę, że strony są w konflikcie, a przed Sądem Okręgowym w Toruniu toczy się sprawa o rozwiązanie małżeństwa stron. W czasie prowadzenia gospodarstwa domowego przez strony powód nie miał żadnych wątpliwości co do tego, iż przedmiotowa nieruchomości stanowi ich majątek wspólny, dopiero zaś po rozstaniu zaczął dążyć do zmiany wpisu w księdze wieczystej. Pozwana kwestionowała również twierdzenie powoda, że środki przeznaczone na zakup nieruchomości miały stanowić podstawę do nabycia jej do majątku osobistego powoda (k. 25-28 akt).

Podczas przesłuchania w charakterze strony pozwana podniosła, że przed zawarciem związku małżeńskiego z powodem pożyczła przysłemu teściowi S. D. kwotę 35.000 zł na prowadzenie działalności rolniczej, przy czym było uzgodnione, że jak „teść odbije się finansowo”, to te pieniądze odda. Faktycznie to jednak nie nastąpiło i jak trafiła się okazja zakupu nieruchomości w K., to powiedziała do teścia, że może nie oddawać jej tych pieniędzy, a będzie to jej udział w zakupie nieruchomości. Teściowie dali faktycznie całą kwotę na zakup tej nieruchomości, rozliczając kwotę 35.000 zł, którą pożyczła wcześniej teściowi (k. 127 akt).

Powód zaprzeczył, aby pozwana udzielała przed ślubem pożyczki jego ojcu (k. 126v akt).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

D. D. (2) i D. D. (1) zawarli związek małżeński w czerwcu 2016 r. Przed ślubem około pół roku mieszkali w domu rodziców powoda w N..

Okoliczności niesporne: przesłuchanie powoda - k. 127 akt sprawy

Przed zawarciem małżeństwa z powodem D. D. (2) otrzymała kwotę 35.000 zł z ubezpieczenia na życie po swoim byłym chłopaku, który zmarł. Około 1 – 1,5 miesiąca przed ślubem strony pojechały do banku i pozwana wybrała te pieniądze, a następnie pożyczła przysłemu teściowi S. D. z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w zakresie hodowli świń. Nie sporządzono umowy pożyczki na piśmie, a jedynie uzgodniono ustnie, że jak „S. D. odbije się finansowo”, to te pieniądze odda. S. D. nie oddał pożyczki. Kiedy trafiła się okazja zakupu nieruchomości w K., pozwana przekazała mu, że może nie oddawać jej tych pieniędzy, a będzie to jej udział w zakupie tej nieruchomości. Faktycznie przy zawarciu umowy sprzedaży ww. nieruchomości w dniu 18 grudnia 2017 r. teściowie pozwanej S. i D. D. (5) przekazali całą kwotę na zakup tej nieruchomości, rozliczając przy tym kwotę 35.000 zł, którą pozwana pożyczła wcześniej teściowi.

W dniu 30 stycznia 2018 r. dokonano zgłoszenia w (...) w G. darowizny przez rodziców powoda.

Dowody: przesłuchanie pozwanej – k. 127-127v akt sprawy

zeznania świadków: J. L. – k. 111-111v akt, Z. U. – k. 111v akt

sprawy

zaświadczenia z (...) w G. – k. 6-7 akt sprawy

W dniu 18 grudnia 2017 r. przed notariuszem w G. A. S. został sporządzony akt notarialny obejmujący umowę sprzedaży przez N. P. i D. P. na rzecz D. D. (1) i D. D. (2) zabudowanej nieruchomości położonej w K., gmina G., oznaczonej jako działka (...), o powierzchni 1.561 m⁽²⁾, zapisanej w księdze wieczystej (...) za cenę (...). Zakup nastąpił do majątku objętego wspólnością majątkową ustawową, przy czym małżonkowie D. oświadczyli, że stosunki majątkowe w ich związku małżeńskim podlegają wspólności ustawowej i majątkowych umów małżeńskich nie zawierali, a pieniądze na nabycie nieruchomości stanowią majątek osobisty D. D. (1) i pochodzą z darowizny od ojca S. D., który był obecny przy akcie notarialnym. Umówiona cena została przekazana sprzedającym w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Akt notarialny został odczytany przez notariusza i podpisany przez strony. Przed podpisaniem aktu kupujący zostali poinformowani przez notariusza o skutkach prawnych nabycia nieruchomości do majątku wspólnego mimo przekazania darowizny przez rodziców powoda. Można było wpisać do aktu notarialnego, że nabycie następuje do majątku osobistego D. D. (1), lecz wpisano inaczej, gdyż tak sobie strony życzyły. Strony umowy sprzedaży zażądały, aby notariusz dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego o wpis prawa własności sprzedanej nieruchomości na rzecz D. D. (1) i D. D. (2) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dowody: przesłuchanie stron – na rozprawie w dniu 22.11.2022 r.

zeznanie świadka: A. S. – na rozprawie w dniu 11 sierpnia 2023

r.

akt notarialny z 18.12.2017 r. – k. 8-13 akt sprawy

W dniu 9 lutego 2018 r. referendarz sądowy M. S. w Sądzie Rejonowym w Grudziądzu wykreślił jako właścicieli nieruchomości w księdze wieczystej (...) N. P. i D. P., a wpisał jako właścicieli we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej D. D. (1) i D. D. (2). Zawiadomienie o wpisie powód odebrał osobiście 21 lutego 2018 r.

Dowody: informacja o treści księgi wieczystej – k. 14-18 akt sprawy

zawiadomienie o wpisie i potwierdzenie jego odbioru przez powoda – k. 83-83v i 85

akt księgi wieczystej (...); kopia tych dokumentów – k.130-132 akt sprawy

Po nabyciu nieruchomości w K. przez strony (...) G. wystawiał decyzje podatkowe w sprawie podatku rolnego i od nieruchomości za lata 2018 – 2020 na oboje małżonków D.. Decyzje te były doręczane obu stronom.

W 2019 r. D. i D. D. (6) zwrócili się do (...) w G. o zezwolenie na wycięcie klonu rosnącego na nieruchomości w K.. W protokole oględzin z 7 listopada 2019 r. jako właścicieli nieruchomości obecnych podczas oględzin wskazano obie strony procesu, które podpisały protokół po jego odczytaniu.

Po zakupie nieruchomości strony podjęły decyzję o rozbudowie i przebudowie budynku zlokalizowanego na działce nr (...) w K.. Formalności budowlane załatwiał powód, uzyskując projekt budowlany i decyzję budowlaną, którą jako współwłaścicielka otrzymała również pozwana, podobnie jak i pozostałe dokumenty w postępowaniu administracyjnym dotyczącym rozbudowy i przebudowy.

Dowody: przesłuchanie pozwanej – na rozprawie w dniu 22.11.2022 r.

protokół oględzin z 7.11.2019 r. – k. 30-30v akt sprawy

decyzje podatkowe – k. 33v-36 i 56-59 akt

dokumenty związane z uzyskaniem pozwolenia na przebudowę i rozbudowę – k. 31-

33 i 54-55v akt sprawy

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom świadków A. S., J. L. i Z. U. oraz przesłuchaniu pozwanej, gdyż były spójne i wzajemnie się uzupełniały. Przesłuchanie pozwanej potwierdzili w całości wymieni świadkowie, co przemawia za uznaniem, że mówiła prawdę. Okoliczności sporządzenia aktu notarialnego i stosownych pouczeń stron wyjaśnił notariusz. Brak było podstaw do kwestionowania jego zeznań. Z kolei ojciec pozwanej J. L. i bratowa matki pozwanej Z. U. potwierdzili otrzymanie przez pozwaną uposażenia po śmierci jej byłego chłopaka, przekazanie przez pozwaną środków otrzymanych od ubezpieczyciela na rzecz przyszłego teścia w formie pożyczki oraz rozliczenie zwrotu tej pożyczki przy finalizowaniu zakupu nieruchomości w K..

Sąd nie dał natomiast wiary przesłuchaniu powoda i zeznaniom jego rodziców, jak i świadka N. P., że pieniądze przekazane w dniu 18 grudnia 2017 r. sprzedającym nieruchomość w K. były wyłącznie darowizną na rzecz powoda. W istocie była to jedynie częściowo darowizna na rzecz powoda, a w pozostałej części zwrot pożyczki pozwanej, zatem na zakup nieruchomości zostały przeznaczone pieniądze obu stron procesu. Tłumaczy to dostatecznie to, dlaczego w akcie notarialnym zastrzeżono, że nieruchomość wejdzie do majątku wspólnego stron. Zastrzeżenie w akcie notarialnym o darowiznie na rzecz powoda było również uzasadnione, skoro pieniądze z banku wypłacił ojciec powoda, a strony zamierzały zgłosić fakt darowizny do urzędu skarbowego, co faktycznie w styczniu 2018 r. uczyniły. Strony nie wspomniały u notariusza o pożyczce udzielonej przez pozwaną przyszłemu teściowi i rozliczeniu jej przy okazji zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w K., gdyż fakt udzielenia pożyczki nie został ujawniony wcześniej organom skarbowym i ujawnienie tego u notariusza mogłoby wywołać negatywne konsekwencje dla stron umowy pożyczki. Logiczne jest również podanie u notariusza i w urzędzie skarbowym, że darowizna środków na zakup nieruchomości jest wyłącznie na rzecz powoda, gdyż taka darowizna – w przeciwieństwie do darowizny na rzecz synowej – korzystała ze zwolnienia od podatku od darowizn.

Rozpatrując dwie wersje stron co do pochodzenia środków na zakup nieruchomości w K. sąd uznał, że bardziej wiarygodna była wersja pozwanej, albowiem niewiarygodne było również twierdzenie i zeznanie powoda, że do października 2022 r. nie wiedział o tym, że nieruchomość ta została nabyta do wspólności majątkowej małżeńskiej. Przeczą temu nie tylko zeznania świadka A. S. i przesłuchanie pozwanej, ale i dokumenty zebrane w sprawie, w tym przedstawione przez powoda. Niezgodne z doświadczeniem życiowym jest twierdzenie, że powód nie wiedział o nabyciu nieruchomości wspólnie z żoną, skoro był obecny u notariusza, słyszał odczytywany akt notarialny i sam wniósł o dokonanie wpisu w księdze wieczystej obu stron na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, następnie zaś odebrał zawiadomienie o wpisie w księdze wieczystej. Strony razem wniosły również o uzyskanie zgody na wycięcie klonu ze wspólnej nieruchomości i razem były obecne oraz podpisały protokół oględzin tego drzewa na ich posesji. W ocenie Sądu powód znał również treść decyzji podatkowych, które były wystawiane na obu współwłaścicieli nieruchomości, a nie tylko na niego. Przemawiają za tym zasady doświadczenia życiowego oraz to, że do września 2022 r. strony wspólnie prowadziły gospodarstwo domowe, razem mieszkały i czyniły nakłady na kupioną nieruchomość. Dopiero pobicie pozwanej przez powoda i konflikt między stronami, który zaistniał we wrześniu 2022 r. spowodowały w ocenie sądu próbę podważenia przez powoda zapisów aktu notarialnego i pozbawiania pozwanej udziału w nieruchomości wspólnej. Twierdzenia i zeznań powoda, że był nieświadomy nabycia nieruchomości do majątku wspólnego małżeńskiego nie potwierdza to, że w projekcie budowlanym i w postępowaniu administracyjnym dotyczącym przebudowy i rozbudowy zakupionego budynku został wyłącznie wskazany powód jako inwestor, gdyż z doświadczenia życiowego wynika, że w ramach małżeństwa bardzo często sprawy budowlane załatwiają mężczyźni, którzy z natury rzeczy zajmują się budową, przebudową lub rozbudową.

Z tych względów żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej nie mogło zostać uwzględnione, albowiem wpis w dziale drugim księgi wieczystej odpowiada prawu (art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece a contrario). Nadto, gdyby nawet środki na zakup nieruchomości pochodziły wyłącznie z darowizny na rzecz powoda, a więc z jego majątku osobistego, to i tak brak byłoby podstaw do uwzględnienia powództwa, albowiem z okoliczności sprawy wynika, że nie doszło do błędu notariusza, o którym napisano w pozwie. Notariusz uwzględnił

bowiem wolę stron, a nie ma przeszkód, aby małżonkowie zakupili nieruchomość do majątku wspólnego za środki z majątku osobistego jednego z małżonków. Może to mieć natomiast znaczenie w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej.

Powód przegrał sprawę w całości, dlatego powinien zwrócić pozwanej koszty procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.), tj. opłatę na rzecz adwokata – 2.700 zł (§ 5 pkt 8 w zw. § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz. U. poz. 1800 ze zm.) i opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego – 17 zł (k. 37 akt).

O odsetkach od kosztów procesu orzeczono na mocy art. 98 § 1¹ k.p.c.