

Sygn. akt II Ca 666/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:
Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Żak (sprawozdawca)
Sędziowie: Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Sądu Rejonowego Agnieszka Maliszewska (delegowana)

Protokolant Protokolant Beata Prokop

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2017 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko K. I.

o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem

prawnym

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej z

dnia 12 października 2016 roku, sygn. akt I C 1233/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od K. K. (1) na rzecz K. I. kwotę
1350 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania odwoławczego;

III. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe, od
których zwolniony był powód.

Sygn. akt II Ca 666/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 2 grudnia 2013 roku powód K. K. (1) domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej Nr (...), obejmującej nieruchomości oznaczone, jako działki gruntu o numerach: (...),(...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, aby w dziale II tej księgi w miejsce wpisu prawa własności K. I. wpisać do 1/2 udziału we współwłasności K. K. (1). Powód domagał się również uzgodnienia treści księgi wieczystej Nr (...), obejmującej nieruchomości oznaczoną jako działka gruntu nr (...) o obszarze 4,20 ha z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, aby w dziale II tej księgi w miejsce wpisu udziału we współwłasności do 1/2 części K. I. wpisać do udziału 1/4 jako współwłaściciela – powoda K. K. (1), zaś w księdze wieczystej nr (...) obejmującej działki o numerach: (...) o powierzchni 4,4735 ha w dziale II tej księgi, w ten sposób aby w miejsce wpisu prawa własności K. I. do udziału w wysokości 20/120 części, wpisać jako współwłaściciela do 10/120 części powoda K. K. (1). Dodatkowo powód wniósł o ustalenie w drodze przesłanki nieważności umowy darowizny, zawartej w dniu 22 sierpnia 2006 roku (Repertorium A (...)), w części dotyczącej zbycia udziału 1/2 gospodarstw rolnego, składającego się z działek gruntu objętych Nr Kw (...), jak też w tej samej wysokości do udziału w działce objętej Kw Nr (...) i udziału w nieruchomości objętej Kw Nr (...),

a figurujących na rzecz pozwanego K. I., który to udziały nabył w drodze darowizny dokonanej przez pełnomocnika powoda Z. I. na podstawie pełnomocnictwa.

Powód zgłosił również żądanie ewentualne, domagając się zobowiązania pozwanego K. I. do przeniesienia w formie aktu notarialnego na powoda, przedmiotu darowizny uczynionej przez pełnomocnika powoda Z. I., tj. udziału we współwłasności w 1/2 części do nieruchomości objętej KW (...), udziału we współwłasności w 1/4 części do nieruchomości objętej KW (...) do działki oznaczonej nr (...), udziału we współwłasności w 10/120 części do nieruchomości objętej KW (...) do działek nr (...).

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami postępowania.

W trakcie postępowania pełnomocnik powoda w piśmie z dnia 26 listopada 2016 roku zmodyfikował powództwo, żądając umieszczenia w KW Nr (...) w dziale II tej księgi w miejsce wpisu prawa własności 1/1 K. I. wpisu do 1/2 udziału we współwłasności K. K. (1) i do 1/2 udziału K. I., w KW NR (...) w dziale II tej księgi w miejsce wpisu udziału we współwłasności do 1/2 części K. I. wpisu do udziału 1/4 jako współwłaściciela K. K. (1) i do udziału w 1/4 jako współwłaściciela pozwanego K. I., a w KW Nr (...) w dziale II tej księgi, w ten sposób, iż w miejsce wpisu prawa własności K. I. do udziału w wysokości 20/120 części, wpisu jako współwłaściciela do 10/120 części powoda K. K. (1) i pozwanego K. I. jako współwłaściciela do 10/120 części.

Pełnomocnik powoda modyfikował też powództwo w zakresie żądania ewentualnego, ostatecznie jednak cofając w tym zakresie powództwo na rozprawie z dnia 20 stycznia 2016 roku.

Na rozprawie z dnia 26 września 2016 roku pełnomocnik powoda zgłosił żądanie zasądzenia kosztów procesu w tym kosztów dojazdu na rozprawę w wysokości 100,00 zł.

Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej wyrokiem z dnia 12 października 2016 roku:

I. oddalił powództwo;

II. umorzył postępowanie w zakresie ewentualnego żądania zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesienie własności;

III. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1800 zł tytułem kosztów procesu;

IV. obciążył Skarb Państwa nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 18 maja 2006 roku zmarł P. K., właściciel gospodarstwa rolnego położonego w R.. Spadek po nim wraz z wchodzącym w jego skład gospodarstwem rolnym na mocy ustawy nabyło rodzeństwo – Z. I. oraz powód K. K. (1) po 1/2 części każde z nich.

Gospodarstwo rolne, składające się z nieruchomości rolnych objętych księgami wieczystymi nr: (...), (...) i (...), było w ostatnich latach życia P. K. zaniedbane i zadłużone. Wiedziało o tym zarówno jego rodzeństwo jak i siostrzeniec K. I. (syn Z. I.), który od dziecka dużo czasu spędzał w gospodarstwie wuja, pomagając mu w pracach. Na kilka lat przed swoją śmiercią P. K., który był bezdzietnym kawalerem, obiecał K. I., że ten przejmie po nim gospodarstwo. Wstępne rozmowy o zbyciu gospodarstwa na pozwanego przerwała śmierć wuja. Rodzeństwo zmarłego było świadome planów spadkodawcy, w szczególności nigdy nie kwestionował tej woli zmarłego K. K. (1). Rodzeństwo wiedziało też o zadłużeniu, jednak dopiero po śmierci P. K. dowiedziało się w Banku Spółdzielczym, że jego zadłużenie przekraczało 40.000 zł, nie licząc pożyczek u osób prywatnych. Z. I. i K. K. (1) zgodnie stwierdzili wówczas że nie są zainteresowani gospodarowaniem, natomiast pozwany podtrzymywał wolę przejęcia gospodarstwa.

K. K. (1) nigdy nie był zainteresowany prowadzeniem tego gospodarstwa. Co najmniej od końca lat 70-tych nie mieszkał w rodzinnym domu, wyjechał do L.. Honorował, tak jak jego siostra, wolę brata, aby przejął je K. I.. Po śmierci P. K., kiedy ujawniona została skala zadłużenia, a jednocześnie K. I. chciał dalej prowadzić gospodarstwo, rodzeństwo uzgodniło, że siostrzeniec powoła do przejęcia to zadłużone i podupadłe gospodarstwo z zastrzeżeniem, że w razie sprzedaży gospodarstwa przez K. I., przekaże on połowę pieniędzy K. K. (1). Powód K. K. (1) wyraźnie informował o tym siostrę i siostrzeńca, w stosunku do swojej siostry oświadczył, że zrzeka się gospodarstwa.

W dniu 30 czerwca 2006 roku powód K. K. (1), który w pośpiechu organizował wizytę u notariusza przed wyjazdem do sanatorium, przed notariuszem S. D. w kancelarii w T. udzielił pełnomocnictwa swojej siostrze Z. I. i upoważnił ją do dysponowania w dowolny sposób na warunkach i według uznania pełnomocnika przysługującym mu udziałem wynoszącym 1/2 części w spadku po swoim zmarłym w dniu 18 maja 2006 roku bracie P. K.. Pełnomocnik został też uprawniony do dowolnego dysponowania udziałem mocodawcy w przedmiotach należących do spadku.

W dniu 22 sierpnia 2006 roku przed notariuszem w B. B. Ś. została sporządzona umowa darowizny, mocą której Z. I. działająca w imieniu własnym oraz w imieniu brata K. K. (1) oświadczyła, że gospodarstwo rolne, które otrzymali na podstawie spadku po P. K., daruje synowi K. I., który darowiznę przyjął i oświadczył, że zapewni babci G. K. (1) bezpłatne, dożywotnie prawo zamieszkiwania w połowie darowanego mu tym aktem domu.

Przez kilka lat od zawarcia umowy darowizny stosunki między K. K. (1) a K. I. układały się poprawnie. Pozwany sukcesywnie spłacał długi spadkodawcy, w tym wobec powoda w łącznej kwocie 6.000 zł. Cały czas poświęcił pracy na gospodarstwie, zaś w B. pracował w systemie zmianowym. Wraz ze spłatą długów ok. 2012 roku zaczął inwestować w gospodarstwo, kupować maszyny: ciągnik, pług, prasę, opryskiwacz, talerzówkę i inne. Hodował byki. Rozpoczął także remont domu, w tym łazienki, dachu, ale przerwał go po tym jak powód zabronił mu, twierdząc że to wszystko jego. Przez cały czas pozwany opiekował się też babcią G. K. (2), która zajmowała połowę domu, robił zakupy, opłacał rachunki, woził do lekarza, przynosił jedzenie.

Od 2012 roku, po tym jak pozwany spłacił już zadłużenie swojego wuja, relacje stron zaczęły się psuć, zaczęło dochodzić do awantur inicjowanych przez powoda, który zaczął jednocześnie żądać zwrotu gospodarstwa od pozwanego albo spłaty. W dniu 27 kwietnia 2013 roku pozwany zawarł związek małżeński z J. C., której powód nie akceptował, nie godził się z jej zamieszkaniem w R. i oczerniał ją wobec sąsiadów. Przyjeżdżał wtedy do domu rodzinnego średnio raz w tygodniu na jeden dzień, czasem nocował, był agresywny w stosunku do żony siostrzeńca, groził jej, wyganiał, krzychał. Nie zajmował się przy tym matką, ale jeździł po okolicy rowerem, chodził po sąsiadach i skarżył się do nich na K. I., twierdząc, że to jemu się należy to gospodarstwo i że przejmie tą ziemię od niego. Do swojej matki zwracał się o pieniądze za kupione jedzenie. W dniu 6 lipca 2013 roku w trakcie rozmowy z J. C., która powiedziała, że nie zamierza opuścić domu w R., K. K. (1) uderzył ją pompką od roweru, w wyniku czego doznała obrażeń ciała w postaci obrzęku i zaczerwienienia łuku brwiowego oraz otarcia naskórka na przedramieniu. Po tej sytuacji J. C., obawiając się powoda, wyprowadziła się od męża i wróciła do rodziców. Powód zachowywał się agresywnie także w stosunku do swojej siostry Z. I., w 2013 roku podrapał ją i wyzywał. Powód kilkakrotnie dzwonił na policję, żądając interwencji w domu w R.. Jedną z interwencji była spowodowana podejrzaniem powoda, że jego matce ktoś kradnie pieniądze. Gdy policja przyjechała na miejsce, powoda nie było, a znajdujący się na miejscu pozwany i jego babcia (a matka powoda) zaprzeczyli wszystkiemu.

Po tych wydarzeniach pismem z lipca 2013 roku, powołując się na swoje pismo z czerwca tego roku, powód podtrzymał odwołanie darowizny, powołując się na rażącą niewdzięczność K. I., polegającą m.in. na używaniu w stosunku do niego słów obraźliwych, uniemożliwiania kontaktów osobistych wobec jego matki G. K. (1), wyrzucanie z domu.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów – zarówno urzędowych jak i prywatnych, których moc i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony. Natomiast co do dokumentacji fotograficznej Sąd uznał, że nie jest ona miarodajna, tendencyjnie ma wykazać, że pozwany nie zajmuje się gospodarstwem, bowiem stoi to w oczywistej sprzeczności z zeznaniami świadków, w tym sąsiadów, którzy wyrażali się pozytywnie o zdolnościach pozwanego jako gospodarza. Nadto bezspornym jest, że w ostatnich latach pozwany

zaprzestał zaangażowania w gospodarstwo a to z uwagi na toczące się postępowanie i niepewność czy inwestycje nie przypadną ostatecznie powodowi. Za całkowicie niewiarygodne co przyczyny powstania obrażeń Sąd uznał, tak jak zeznania powoda, zaświadczenie lekarskie (k. 128).

Sąd Rejonowy podniósł, że dał wiarę w całości zeznaniom pozwanego K. I., uznając je za całkowicie szczerze i składane spontanicznie, w sposób niepozbawiony emocji, ale bardzo wyważony, rzeczowo odnoszący się do twierdzeń i zarzutów powoda, w sposób zgodny z zasadami doświadczenia życiowego i prawidłowego rozumowania i korelujący z całą grupą zeznań świadków, które to wypowiedzi wzajemnie się uzupełniały, dając spójny, rzeczywisty obraz relacji między stronami i intencji powoda co do odziedziczonego gospodarstwa rolnego. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na sposób zeznawania pozwanego, który - jak podniósł - w przeciwieństwie do chaotycznego, impulsywnego i nielogicznego sposobu zeznawania powoda, potrafił logicznie i rzeczowo odpowiedzieć na pytania, tłumaczyć zależności między faktami w sposób, który świadczył o tym, że po prostu relacjonuje fakty, a nie dopasowuje ich treść na potrzeby niniejszego postępowania. Treść tych zeznań wspierają też zasady doświadczenia życiowego i prawidłowego rozumowania i konsekwentnie przeczą one racjonalności niektórych zachowań powoda. W świetle zeznań pozwanego nie budzi wątpliwości, że to nie pozwany wykazał niewdzięczność wobec powoda, ale to powód próbował odzyskać gospodarstwo rolne, bowiem, jak zeznał, pełnomocnictwo z jego strony to była głupota.

Ponadto Sąd Rejonowy podniósł, że z zeznaniami pozwanego korelowały i wzajemnie się uzupełniały zeznania świadków: J. C., D. I., K. K. (2), J. D., A. R., G. K. (3) i E. I.. Mimo tego, iż pochodziły w części od najbliższych członków rodziny pozwanego (J. C., D. I., E. I.), Sąd nie dostrzegł w nich próby przedstawienia okoliczności sprawy w sposób dla pozwanego korzystny, zeznania te były bardzo wyważone, szczerze i rzeczowe, i korelowały z treścią dokumentów, brak więc było podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności. Świadkowie, podobnie jak sam pozwany, zeznawali w pełni przekonani o tym, że to wyłącznie powód jest stroną inicjującą spór, mówili o okolicznościach znanych im z własnego doświadczenia, tj. pracy na Policji, relacji małżeńskich czy siostrzanych z pozwanym.

Wymowa tych zeznań – jak podkreślił Sąd Rejonowy – jest oczywista, mianowicie powód nie był absolutnie zainteresowany prowadzeniem gospodarstwa, które było zadłużone i którym według rodzinnych uzgodnień miał się zająć K. I.. Powód wyrażał na to zgodę i wprost zrzekł się wobec swojej siostry swojego udziału w spadku. Pozwany, po przejęciu gospodarstwa, spłacił dług wujka względem powoda, a brak zainteresowania i pretensji ze strony tego ostatniego przez całe lata po darowiznie tylko utwierdził pozwanego w przekonaniu, że jego wuj K. K. (1) honoruje pełnomocnictwo i darowiznę i że niejako przywrócenie gospodarstwa do funkcjonowania wyczerpało ewentualne pretensje do niego ze strony spadkobiercy w sytuacji tak znacznego zadłużenia, które musiałyby sam spłacać.

Za wiarygodne Sąd Rejonowy uznał również zeznania świadka S. D., które były logiczne i nie zawierały sprzeczności w powiązaniu z pozostałym materiałem dowodowym, aczkolwiek - jak zauważył Sąd Rejonowy - z uwagi na zrozumiałą niepamięć świadka co do szczegółów aktu opisanie pewnego tylko mechanizmu niewiele wniosło do sprawy, poza tym, że takie a nie inne sformułowanie było przez notariusza akceptowane i w praktyce stosowane, a skoro nie wzbudziło żadnych uwag ze strony K. K. (1) i również przez świadka, było uważane za wyraz udzielenia pełnomocnictwa rodzajowego, to pośrednio potwierdza to, obok innych dowodów, że taki był też zamiar powoda.

Natomiast zeznania powoda K. K. (1) Sąd Rejonowy ocenił jako nieszczerze, nieprawdziwe co większości istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności, w większości też gołosłowne, sprzeczne z pozostałym, niemal bez wyjątku, materiałem dowodowym i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i prawidłowego rozumowania. Także sposób zeznawania, pełen agresji, niezrozumiałych wtrąceń osobistych w stosunku do pozwanego, braku logiki w stanowczych skądinąd stwierdzeniach jak co do 5-letniego okresu, na jaki miano zawrzeć umowę, czy zaprzeczeń faktom i własnym oświadczeniom sprzed lat i to bez logicznego uzasadnienia (sprawa karna), czynią te wypowiedzi niezaskługującymi na uwzględnienie. Relacja powoda to częściowo choć nieudolnie przygotowana wersja, lansowana jeszcze przed wszczęciem postępowania, w drodze opowiadania tej historii czy raczej oderwanych jej wydarzeń osobom postronnym, sąsiadom pozwanego czy swoim znajomym, wezwanym potem w charakterze świadków, którzy nie potrafili jednak (nie mieli bowiem pełnej wiedzy i to generalnie zastrzegali) opowiedzieć tej relacji w jakimś

szerszym kontekście. Jest to wersja nieznanująca potwierdzenia w wiarygodnych dowodach sprawy i sprzeczna z nimi.

Zeznania powoda są generalnie sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie. Poza tym są one niezrozumiałe, w szczególności kluczowe twierdzenie powoda, jakoby oddał ziemię jedynie na 5 lat, po to by jego siostra (siostrzeniec) mogła uzyskać dopłaty unijne na zadłużone gospodarstwo. Nie wiadomo jednak, i powód tego nie wyjaśnił, na czym miałyby polegać przeszkoda w uzyskaniu dopłat. Symptomatyczne, że co do tej okoliczności, jak i w przypadku treści pełnomocnictwa, powód tłumaczył, że nie dysponuje wiedzą prawniczą, niewątpliwie jednak wypowiedzi powoda nie zawierają w obu przypadkach zasadniczego motywu postępowania, a jego zeznania polegają na lakonicznym stwierdzeniu faktu bez żadnego logicznego uzasadnienia. Co więcej, powód twierdził, że mówił o tym 5-letnim terminie notariuszowi, co jest absolutnie niewiarygodne, ponieważ z pewnością takie zastrzeżenie znalazłoby się w treści aktu notarialnego, który musiałby też zmienić swój charakter.

Powód powołuje się też na rzekome uzgodnienia ze swoją siostrą, w stosunku do której również swego czasu w 2013 roku zachowywał się agresywnie i która na widok powoda na sali rozpraw rozplakała się, a nie będąc w stanie pokonać tych emocji, odmówiła zeznań w sprawie. Odmowa zeznań nie była spowodowana taktyką procesową a zważywszy na wcześniejsze jej zachowania, trudno spodziewać się aby jej zeznania były złożone na korzyść powoda.

Powód zeznał nieprawdę, twierdząc, że nigdy nie uderzył żony pozwanego, jest to nie tylko sprzeczne z zeznaniami samej zainteresowanej i innych świadków, ale co istotne, powód sam przeprosił ją za swoje zachowanie w Sądzie w sprawie z oskarżenia prywatnego J. C. i obiecał nienaruszanie nietykalności cielesnej i nieznieważanie jej. W tym kontekście, zważywszy, iż z zeznań świadków wynika, że agresywnie zachowywał się także do swojej siostry, niepoważnie brzmią jego zeznania i twierdzenia pozwu, jakoby to on sam był pobity, a o czym szeroko rozpowiadał wśród osób postronnych, co więcej, podając taką kłamliwą okoliczność lekarzowi rodzinnemu wystawiającemu mu zaświadczenie właśnie w lipcu 2013 roku. Zeznania świadków wskazują także na to, że pomawiał żonę pozwanego, groził jej, wyganiał z domu, chłodne stosunki od 2012 roku utrzymywał także z pozwanym i generalnie z żadnym członkiem najbliższej rodziny nie utrzymywał normalnych relacji. Podnosząc powyższe Sąd zwrócił uwagę także na bezpodstawne żądania interwencji Policji, i ocenił, że wszystko to miało świadczyć, że to powód jest osobą pokrzywdzoną i było też po części z pewnością przygotowaniem do odwołania darowizny, po to by wykazać, iż to pozwany wykazał rażącą niewdzięczność.

Sąd oceniając zeznania powoda, podniósł, że zeznania powoda zakładają, że pozwany jest człowiekiem podejmującym nieracjonalne decyzje, bądź altruistą w stopniu trudnym do uwierzenia. Skoro bowiem pozwany, który nie jest spadkobiercą i nie obciąża go obowiązek spłaty długów wielokrotnie przekraczających jego roczne dochody (jak można zakładać bo pozwany pracował w hurtowni), godzi się na ciężką kilkuletnią pracę na nierentownym gospodarstwie rolnym (o którym świadkowie mówili, że P. K. nie bardzo sobie radził), poświęcając czas, rodzinę, wreszcie pieniądze, po to tylko, żeby oddłużyć to gospodarstwo, które na powrót za kilka lat przejmie wuj, wreszcie dodatkowo spłaca temu wujowi zadłużenie nie swojego spadkodawcy, to trudno taką postawę tłumaczyć czymś innym jak uzgodnieniami rodzinnymi, że robi to po prostu w zamian za przejęcie gospodarstwa na własność, czemu służyło najpierw pełnomocnictwo, następnie darowizna. Dodatkowo gdyby było tak, jak sugeruje powód, nie sposób racjonalnie wytłumaczyć, w jakim celu pozwany zakupił tyle maszyn, prowadził hodowlę zwierząt, przecież z zasady zakładaną na wiele lat, remontował dom itd.

Sąd Rejonowy podkreślając, że nie zajmuje się ocenami postaw etycznych stron, niemniej jednak wskazał, że zachowanie powoda w stosunku do pozwanego jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, nieuczciwe i w istocie podstępne. Podniósł, że pozwany musiał przeorganizować swoje życie, po czym miałby zwrócić gospodarstwo człowiekowi, który nie zrobił nigdy niczego dla jego prawidłowego funkcjonowania, nie osiągając niczego w zamian.

Jako nielogiczne i niewiarygodne Sąd Rejonowy ocenił twierdzenie, jakoby powód umówił się na czasową dzierżawę czy inny ograniczony czasowo okres użytkowania tej nieruchomości. Nie ma w aktach sprawy żadnej okoliczności świadczącej o tym, że taki był plan, czy zamysł, którejkolwiek ze stron. Twierdzenie powoda, że oddał ziemię na

5 lat, pojawia się tylko w zeznaniach powoda i w zeznaniach świadka M. P., które z w/w przyczyn Sąd uznał za niewiarygodne, odosobnione i sprzeczne z całym pozostałym materiałem dowodowym. Świadek ten, jak i wszyscy zresztą świadkowie strony powodowej, nie mieli żadnej miarodajnej, wiarygodnej wiedzy o okolicznościach sprawy, już to z racji odległości od gospodarstwa, już upływu czasu czy braku bliższych relacji rodzinnych. O ile jednak zeznania świadków, o których mowa to jest S. K. i K. S. polegają tylko na przytoczeniu okoliczności podanej im przez powoda, a nie podaniu faktów znanych im osobiście lub z innego źródła i nie relacjonują faktów, co wynika zdaniem Sądu, z tego, że powód celowo informował ich o faktach dla niego korzystnych, po to by móc swoją wersję uprawdopodobnić na przyszłość, a do czego z kolei upoważnia takie jego zachowanie stwierdzone przez świadków (skargi na członków rodziny do sąsiadów, żądania interwencji na Policji), to już zeznania M. P. były przez powoda sterowane, świadek ten bowiem - jak stwierdził Sąd Rejonowy - nie tylko powtórzyła twierdzenia powoda, ale twierdziła, że była bezpośrednim świadkiem rozmowy, podczas której jakoby Z. I. prosiła brata o użyczenie ziemi. Niezależnie od tego, że zainteresowani świadkowie rodzinnych uzgodnień co do gospodarstwa nie potwierdzali a przeciwnie, wyraźnie przeczyli, aby mogło chodzić o czasowe oddanie nieruchomości, to świadek ten nie był w stanie podać dlaczego ten termin zastrzeżono, jakiej rozmowy była uczestnikiem, co było jej przedmiotem, w sytuacji gdy nie była członkiem najbliższej rodziny i żaden ze świadków nie wskazywał, aby M. P. była wtajemniczana w tego typu okoliczności i by brała udział w rozmowach. Świadek nie umiała bliżej opisać ani terminu rozmowy, ani jej dokładnego przedmiotu ani powodów, dla których stała się świadkiem takiej rozmowy.

Mając na uwadze tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Przytaczając treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 Nr 19 poz. 147), Sąd Rejonowy podniósł, iż celem tej regulacji jest przyznanie ochrony procesowej osobie, której interesy mogą być naruszone w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Osoba ta może żądać ustalenia takiej niezgodności w drodze procesu sądowego, a następnie jej usunięcia w drodze postępowania wieczystoksięgowego. Na podstawie tego przepisu ochrona przysługuje osobie, której prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej to stan wynikający z treści wpisów, które zawierają informacje o cechach (przedmiotowych i podmiotowych) praw rzeczowych, praw osobistych i roszczeń oraz ograniczeń odnośnie do tej nieruchomości.

W niniejszej sprawie w skład gospodarstwa rolnego wchodzi nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...). W dziale II pierwszej z wymienionych ksiąg wieczystych jako właściciel ujawniony jest pozwany K. I., w dwóch następnych z kolei pozwany jest współwłaścicielem. Pozwany nabył gospodarstwo rolne na podstawie umowy darowizny. Zgodnie z tą umową Z. I. i K. K. (1) darowali gospodarstwo rolne pozwanemu. Powoda podczas tej czynności prawnej reprezentowała siostra, działająca na podstawie notarialnego pełnomocnictwa, którego ważność i skuteczność jest osiąd sporu prawnego w sprawie. Zdaniem powoda, jest to jedynie pełnomocnictwo ogólne, które nie może przy takim sformułowaniu rodzic skutku w postaci umocowania do czynności rozporządzających gospodarstwem (nieruchomościami rolnymi). Pozwany wykazywał, zdaniem Sądu Rejonowego trafnie, że tak sformułowane pełnomocnictwo jest pełnomocnictwem rodzajowym a w sformułowaniu „dysponowanie” mieści się pojęcie rozporządzania, zatem rozporządzenie przez tak umocowaną matkę pozwanego w formie darowizny rodziło zamierzony przez nią skutek przejścia własności nieruchomości. Kwestia usunięcia niezgodności w treści ksiąg wieczystych, w których ujawniono owo nabycie własności i udziałów we współwłasności, jest już tylko pochodną omawianego zagadnienia pełnomocnictwa.

Sąd Rejonowy stwierdził, że zarzut nieważności umowy darowizny, na podstawie której pozwany nabył gospodarstwo rolne oraz na podstawie której prawa pozwanego zostały wpisane do w/w ksiąg wieczystych, jest niezasadny. Powód wskazał, że pełnomocnictwo z dnia 30 czerwca 2006 roku, na podstawie którego Z. I. przeniosła udział powoda w spadku po bracie, nie spełnia wymagań co do pełnomocnictwa rodzajowego określonego w art. 98 k.c. Z twierdzeniami powoda jednak nie można się zgodzić. W myśl art. 98 k.c. pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Przeniesienie prawa

własności rzeczy jest niewątpliwie czynnością przekraczającą zwykły zarząd nad rzeczą. Zatem w niniejszej sprawie do zawarcia ważnej umowy darowizny niezbędne było pełnomocnictwo rodzajowe. Z dokumentu pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego wynika, że Z. I. została umocowana do dysponowania w dowolny sposób na warunkach i według uznania pełnomocnika przysługującym K. K. (1) udziałem, wynoszącym 1/2 części spadku po zmarłym bracie P. K.. Z. I. została umocowana również do dowolnego dysponowania udziałem mocodawcy w przedmiotach należących do spadku.

Sąd Rejonowy wskazał, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a gatunkowym przejawia się w tym, iż pierwsze nie określa w ogóle, ani nie wyodrębnia tych czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, stwarzając dla niego generalne upoważnienie do działania w imieniu mocodawcy we wszelkich sferach jego działalności. Natomiast pełnomocnictwo gatunkowe (rodzajowe) określa rodzaj czynności prawnych, do działania których w imieniu mocodawcy uprawniony jest jego pełnomocnik. Zakresem umocowania obejmuje ono dokonywanie w imieniu mocodawcy czynności prawnych należących do określonej ich kategorii. Może ono zostać ograniczone przez wskazanie dodatkowych cech takiej czynności prawnej, w szczególności jej przedmiotu lub podmiotu będącego drugą stroną umowy. Dochodzi wówczas do doprecyzowania zakresu umocowania pełnomocnika (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa 1080/13). W niniejszej sprawie doprecyzowanie polegało na wskazaniu konkretnego przedmiotu czynności prawnych, tj. udziału w spadku, jak też na określeniu czynności poprzez upoważnienie do dysponowania w dowolny sposób na warunkach i według uznania pełnomocnika przysługującym udziałem. Takie sformułowanie oznacza, że jest to pełnomocnictwo rodzajowe, upoważniające do rozporządzania udziałem przez pełnomocnika w sposób przez mocodawcę określony. Jest to pełnomocnictwo określone szeroko ale jednocześnie dość precyzyjnie określone, ograniczone do dysponowania takimi a nie innymi prawami w spadku i jego przedmiotach. Niewątpliwie pojęcie dysponowania nie jest pojęciem mającym określone, powszechnie jasne desygnaty w języku prawnym i prawniczym, ale -jak wskazał Sąd Rejonowy - w potocznym tego słowa rozumieniu, a takim posługuje się powód, jest synonimem rozporządzania, w czym mieści się jego zbycie np. w drodze darowizny (dysponować – mieć coś do dyspozycji, mieć coś do dyspozycji – mieć możliwość posłużenia się, rozporządzania czymś”, Słownik Języka Polskiego, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1996). Z zeznań notariusza nie wynika, poza tym, że akceptował to sformułowanie i tak też je rozumiał jak wyżej przedstawiono, że to on zaproponował je do tekstu aktu notarialnego. Zdaniem Sądu takie sformułowanie upoważniało Z. I. do podarowania udziału powoda innej osobie, a w związku z tym należało uznać, że zawarta umowa darowizny jest ważna. Nie ma bowiem żadnych podstaw by uznać, że przez dysponowanie należy uznać tylko do czynności faktycznych ale prawo a już w żadnym wypadku treść nie daje podstaw do twierdzeń o czasowym oddaniu gruntu do korzystania. Wynika to z kontekstu sprawy, to znaczy uzgodnienia z powodem, że właścicielem gospodarstwa rolnego zostanie K. I., a korzyść powoda będzie polegać na zaoszczędzeniu wydatków z tytułu zadłużenia swojego brata i co istotne, spadkobiercy oraz dodatkowo na zwrocie długu osobistego brata. W sytuacji gdy w rodzinie było niekwestionowane, że po śmierci wuja P. K. właścicielem powinien być K. I., prawo do dysponowania musiało oznaczać prawo do jakiegoś rozporządzenia rzeczą w sensie uprawnienia do jej zbycia na rzecz swojego siostrzeńca, czemu służyła forma notarialna pełnomocnictwa, powszechnie w odczuciu społecznym adekwatna do czynności polegających na obrocie ziemią. Sąd zauważył przy tym, że oznaczając wartość przedmiotu sporu powód jako wartość wskazał kwotę 100.000 zł. Pozwany na kilka lat wstecz spłacił zadłużenie przekraczające kwotę 50.000 zł.

Sąd Rejonowy podkreślił, że przesłuchiwani świadkowie ani w swojej tezie dowodowej ani w rzeczywistości nie byli przesłuchiwani na okoliczności ponad czy przeciwko treści aktu notarialnego pełnomocnictwa, nawet gdyby było to niedopuszczalne w świetle art. 247 k.c., co zarzucał od początku pełnomocnik powoda, składając następnie zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. W ocenie Sądu ich zeznania miały służyć tylko i wyłącznie koniecznej wykładni oświadczenia woli, ponieważ pojęcie dysponowania, nie jest w pełni precyzyjne tylko na podstawie dosłownego rozumienia językowego i wymagało określenia, co rozumiane było pod nim przez powoda, strony, notariusza. To, jak same strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi. Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie art. 247 k.p.c., gdyż dowody zgłaszane dla wykazania tych okoliczności nie są skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni. Prowadzenie

dowodu z zeznań świadków oraz wyjaśnień (zeznań) stron w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy a także towarzyszących jej zawarciu uzgodnień - nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu. Zdaniem Sądu Rejonowego art. 247 k.p.c. nie wyłącza w żaden sposób dowodu z zeznań świadków lub z przesłuchania stron, zmierzającego do wykładni oświadczenia woli zawartego w dokumencie obejmującym czynność prawną pełnomocnictwa, wręcz sąd był zobligowany do tej wykładni skoro strony podawały sprzeczne znaczenia oświadczenia woli. Wykładni tej dokonywał Sąd odczytując ówczesną wolę powoda, którą było zrzeczenie się gospodarstwa zadłużonego i podupadłego na rzecz siostrzeńca. Wyżej wymienione okoliczności złożenia tego oświadczenia (art. 65 § 1 k.c.) tylko potwierdzają ten zamiar powoda, do którego zresztą przyznał się na rozprawie (wspólnie z siostrą musielibyśmy go spłacać – o długu). Cała reszta okoliczności przeczących tej woli została przez powoda ex post stworzona na potrzeby odwołania darowizny i niniejszego postępowania. Potwierdzają to niewyrażone a pozatekstowe okoliczności pełnomocnictwa, a wśród nich uzgodnienia rodzinne poprzedzające zawarcie umowy, cele, jakie strony zamierzały osiągnąć (korzyści powoda, który nie musiał spłacać ogromnego zadłużenia i pozwanego, który zawsze chciał to gospodarstwo prowadzić również z zyskiem, o czym świadczy to, że po kilku latach 2012 roku zaczął w nie inwestować), sposób zachowania się stron po zawarciu umowy (brak pretensji do gospodarstwa ze strony powoda do czasu spłacenia zadłużenia i traktowanie gospodarstwa jako swojej własności, w którą się inwestuje, rozbudowuje park maszyn, remontuje budynki, itp., ich rozumienie tekstu (żadnych uwag u notariusza i zaakceptowanie szerokiego sformułowania „dysponowania”). Zdaniem Sądu przedmiotowe pełnomocnictwo było więc ważne i skuteczne.

Sąd Rejonowy podniósł, że powód wskazywał również, iż odwołał darowiznę i zażądał jednocześnie od pozwanego przeniesienia udziału w gospodarstwie rolnym. Czynność tę powód uzasadniał rażąco niewdzięcznością K. I., dlatego Sąd rozważał, czy w przedmiotowej sprawie pozwany dopuścił się rażąco niewdzięczności wobec powoda i podniósł, że o tym, czy zachodzi sytuacja określana takim mianem, zawsze decydują okoliczności konkretnej sprawy. Pod pojęcie rażąco niewdzięczności podpada tylko takie zachowanie obdarowanego, polegające na działaniu lub zaniechaniu (nieczynieniu) skierowanym bezpośrednio lub nawet pośrednio przeciwko darczyńcy, które, oceniając rzecz rozsądnie, musi być uznane za wysoce niewłaściwe i krzywdzące darczyńcę. Sąd Rejonowy zwrócił, uwagę, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego z rażąco niewdzięcznością mamy do czynienia głównie w sytuacjach, gdy obdarowany popełnienia przestępstwo przeciwko życiu, zdrowiu lub czci albo przeciwko majątkowi darczyńcy oraz gdy obdarowany narusza spoczywające na nim obowiązki wynikające ze stosunków osobistych, w tym również rodzinnych, łączących go z darczyńcą, oraz obowiązku wdzięczności (por. wyrok SN z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 115/01, LEX nr 137593; wyrok SN z dnia 15 czerwca 2010 r., II CSK 68/10, LEX nr 852539). Sąd Rejonowy podkreślił również, że możliwość odwołania darowizny już wykonanej stanowi daleko idący wyłom w zasadzie pacta sunt servanda i jako taka powinna być stosowana wyjątkowo.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że powód nie udowodnił tego, by pozwany w ogóle dopuścił się wobec niego niewdzięczności, nie mówiąc już o rażącym stopniu, przeciwnie wszystkie okoliczności sprawy wskazują, że nieetyczne zachowania zachodziły wyłącznie po stronie powoda, żeby wspomnieć napaść na żonę pozwanego, poprzedzoną negatywnymi komentarzami na jej temat. Co więcej, zauważył, że pozwany spłacił długi wujka względem jego brata, mimo że formalnie nie dziedziczył spadku po nim.

Wprawdzie powód wskazał, że pozwany go pobił, utrudniał mu kontakty z matką i wszczynął awantury, jednak na poparcie swoich twierdzeń, odnoszących się do rażąco niewdzięczności w zachowaniu pozwanego, powód nie przedstawił żadnych dowodów, wręcz jak wynika z ustalonego stanu faktycznego to powód prowokował konflikty pomiędzy stronami. To zachowanie powoda polegające na prowokowaniu czy naruszaniu nietykalności cielesnej należy uznać za naganne. Ponadto początkowo powód, nie chcąc spłacać długów spadkodawcy zgodził się na przekazanie swego udziału pozwanemu, a dopiero gdy zaległe zobowiązania zostały przez pozwanego wykonane, a gospodarstwo zaczęło przynosić korzyści, powód zażądał jego zwrotu. Nie bez znaczenia jest też fakt, że powód wiedząc przez wiele lat o zawartej umowie darowizny nie podnosił wcześniej zarzutu nieważności umowy, nie żądał zwrotu gospodarstwa, w szczególności nigdy nie powoływał się na czasowe oddanie go w użytkowanie. Sąd zwrócił uwagę na brak reakcji powoda po upływie 5 lat od darowizny i konsekwentnie już brak po stronie powoda uzasadnienia dla

takiego zaniechania. Co więcej, jeszcze w pozwie twierdził, że po dokonaniu darowizny czekał, żeby sprawdzić, jak będzie postępował jego siostrzeniec wobec niego i swojej babci. Dopiero spłata przez pozwanego zadłużenia i kolejne inwestycje spowodowały, że powód chciał odzyskać swój udział w gospodarstwie.

Wobec bezzasadności zarzutów powoda Sąd uznał, iż nie zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Zatem powództwo K. K. (1) nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 355 § 1 i 2 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania m.in. jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew, przy czym postanowienie takie może zapaść na posiedzeniu niejawnym, jeżeli powód cofnął pozew ze skutkiem prawnym w piśmie procesowym.

Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku.

Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie pozew w zakresie w jakim dotyczył żądania ewentualnego czyli żądania zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności udziału w związku z odwołaniem darowizny został cofnięty na rozprawie dnia 20 stycznia 2016 roku, wobec zaś braku podstaw do stwierdzenia niedopuszczalności cofnięcia pozwu ze względu na sprzeczność tej czynności z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zamiarem obejścia prawa, Sąd stosując art. 355 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. art. 203 § 1 k.p.c. umorzył w tym zakresie postępowanie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnił powołując się na przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 7 pkt 8 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd Rejonowy obciążył Skarb Państwa nieuiszczoną opłatą od pozwu, zważywszy, że przegrywający sprawę powód został częściowo zwolniony od kosztów sądowych, to jest od opłaty od pozwu ponad kwotę 1000 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód. Zaskarżając wyrok w części, to jest w punkcie I i III, zarzucił:

I. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie :

1) art.233 §1 k.p.c. przez jednostronna ocenę dowodów w aspekcie łączących strony stosunków, podnosząc, że co prawda ustalenie charakteru i treści osobistych relacji pomiędzy stronami nie miało i nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu o ważność dokonanej w imieniu powoda darowizny, gdyż o tym przesądzają nie te relacje, lecz zachowanie lub niezachowanie wymagań dla pełnomocnictwa do tej czynności wynikających z art.98 k.c.; nie mniej jednak, skoro Sąd takich ustaleń dokonał, apelujący podniósł, że: ani zeznania świadków, ani zeznania stron nie uzasadniały postawienia zarzutów powodowi i to wręcz naruszających jego dobre imię; Sąd stwierdza, że nie zajmuje się ocenami etycznymi postaw stron, a zarazem oznajmia, że „brak etyki po stronie powoda jest wobec pozwanego wręcz uderzający”, że „jego zachowanie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nieuczciwe i w istocie podstępne wobec pozwanego”, że przedstawił on (lekarzowi rodzinnemu) „kłamliwą okoliczność”, że „celowo informował (świadków) o faktach dla siebie korzystnych, a zeznania jednego z nich (M. P.) są przez powoda sterowane”. Takie wykraczające poza granice determinowane potrzebą wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału (art. 233§1 k.p.c.) oceny osoby powoda nasuwają wątpliwości, co do zachowania przez Sąd równego dystansu wobec stron;

2) art. 247 k.p.c. przez ustalenie, na podstawie dowodów osobowych, innej w swojej istocie treści pełnomocnictwa, udzielonego w stanie faktycznym sprawy przez powoda Z. I., niż treść nadana mu w akcie notarialnym. Strona

powodowa bynajmniej nie negowała i nie neguje stanowiska Sądu Rejonowego, że powołany przepis nie wyłącza za pomocą dowodów osobowych wykładni pełnomocnictwa, rzecz w tym że w niniejszej sprawie Sąd uzupełnił w oparciu o takie dowody treść przedmiotowego pełnomocnictwa o taki element, który warunkował jego skuteczność, a który nie został wyrażony w dokumencie pełnomocnictwa, czyli Sąd uznał, że pełnomocnictwo przedmiotowe upoważniało do darowizny nieruchomości, którego to upoważnienia nie było w tymże dokumencie, to zaś oznacza, że Sąd Rejonowy dokonał ustaleń przeciwko, a ponadto ponad osnowie dokumentu, mającego charakter formy ad solemnitatem, a tym samym naruszył wymieniony przepis;

II. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

1) art. 65 §1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i ustalenie - z przekroczeniem granic wykładni oświadczeń woli wynikającej z jej celu - innej treści pełnomocnictwa niż została mu nadana w dokumencie. Ustalenie przez Sąd Rejonowy, że przedmiotowe pełnomocnictwo określa rodzaj czynności, gdy tymczasem z tekstu tego dokumentu – pełnomocnictwa w oczywisty sposób wynika, że konkretna czynność (typ, kategoria) nie została w tymże tekście wskazana a mowa o tej czynności jest nader ogólnie określona jako dysponowanie w dowolny sposób na warunkach i według uznania pełnomocnika udziałem powoda w spadku lub jego składnikach - nie stanowi w istocie wykładni przedmiotowego pełnomocnictwa, lecz uzupełnienie jego treści o niewystępujące w nim element;

2) art. 98 k.c. przez przyjęcie wbrew normatywnej treści tego przepisu, że dokonanie przez Z. I. darowizny na rzecz swojego syna udziałów powoda we wskazanych w pozwie nieruchomościach nastąpiło na podstawie pełnomocnictwa czyniącego zadość wymogom wynikającym z tegoż przepisu dla pełnomocnictwa do takiej czynności, co jest wynikiem niewłaściwego „odczytania” znaczenia użytego w tym przepisie wyrażenia „rodzaj czynności”;

3) art.103 § 1 k.c. przez sprzeczne z tym przepisem przyjęcie, że darowizna udziałów powoda w przedmiotowych nieruchomościach jest ważna pomimo zawarcia umowy bez pełnomocnictwa spełniającego wymagania z art. 98 k.c. a więc bez umocowania do tej czynności.

Mając na uwadze podniesione zarzuty apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I i III przez uwzględnienie powództwa zgodne z treścią żądania określoną w pozwie w punkcie I podpunkt 1,2,3 a sprecyzowanego w piśmie procesowym z dnia 21 listopada 2014 roku dotyczącego uzgodnienia treści wpisu w dziale z ksiąg wieczystych (...), Kw (...), Kw Nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, jak również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu poniesionych w sprawie według norm prawem określonych.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Lublinie w dniu 13 grudnia 2017 roku pełnomocnik powoda popierał apelację, natomiast pełnomocnik pozwanego wnosił o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Żądając usunięcia niezgodności treści ksiąg wieczystych: (...), Kw (...), Kw Nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece powód podnosi, że umowa darowizny, która jest podstawą wpisu pozwanego jako właściciela (współwłaściciela) w tych księgach wieczystych (w części dotyczących udziałów darowanych przez powoda) jest nieważna, bowiem pełnomocnictwo, którego udzielił Z. I. nie było pełnomocnictwem rodzajowym, ale ogólnym.

Bezspornie w dniu 22 sierpnia 2006 roku Z. I., działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojego brata K. K. (3) darowała swojemu synowi K. I. nieruchomości rolne i udziały w nieruchomościach, dla których obecnie prowadzone są księgi wieczyste (...), Kw (...), Kw Nr (...). Z. I., przystępując w dniu 22 sierpnia 2006 roku do aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem B. Ś. w Kancelarii Notarialnej w B. jako pełnomocnik K. K. (1)

legitymowała się pełnomocnictwem sporządzonym w dniu 30 czerwca 2006 roku przez notariusza S. D. prowadzącego Kancelarię Notarialną w T..

Zgodnie z literalnym brzmieniem tego pełnomocnictwa K. K. (1) oświadczył, że udziela pełnomocnictwa swojej siostrze Z. I. (...) i upoważnia ją do dysponowania w dowolny sposób na warunkach i według uznania pełnomocnika przysługującym mu udziałem wynoszącym 1/2 części w spadku po swoim zmarłym w dniu 18 maja 2006 roku bracie P. K., po którym prawa do spadku zostały stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej wydanym w sprawie I Ns. 494/06.

Pełnomocnik uprawniony jest również do dowolnego dysponowania udziałem mocodawcy w przedmiotach należących do spadku.

W związku z zakresem powyższego pełnomocnictwa pełnomocnik uprawniony jest do reprezentowania mocodawcy przed organami administracji państwowej i samorządowej, w tym Urzędem Skarbowym, notariuszem i Sądem oraz wszędzie, gdzie zajdzie tego potrzeba a także do dokonywania wszelkich czynności jakie wiązać się będą z wykonywaniem pełnomocnictwa.

Rozstrzygnięcie w sprawie niniejszej wymagało ustalenia, czy darowizna stanowiąca tytuł prawny dla pozwanego jest ważna. Odpowiedź zaś na to pytanie musiała być poprzedzona ustaleniem czy K. K. (1) udzielił swojej siostrze Z. I. wymaganego prawem pełnomocnictwa do jej dokonania. Czynność darowizny nieruchomości nie jest czynnością zwykłego zarządu, do dokonania której wystarczyłoby pełnomocnictwo ogólne, ale jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd.

Stosownie do art. 98 k.c., pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.

Skuteczne umocowanie do dokonania umowy darowizny nieruchomości wymaga zatem zgodnie z art. 98 zd. drugie k.c. pełnomocnictwa rodzajowego.

Przepisy Kodeksu cywilnego nie zawierają definicji pełnomocnictwa rodzajowego, które może występować także jako pełnomocnictwo alternatywne, umocowujące pełnomocnika do dokonania jednej czynności prawnej, którą pełnomocnika powinien wybrać spośród czynności prawnych wskazanych w pełnomocnictwie. W piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym stanowi zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany. Natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot.

Z treści udzielonego przez powoda pełnomocnictwa nie wynika *expressis verbis* umocowanie pełnomocnika do zawarcia umowy darowizny. Brak jest zatem wskazania w nim tego co powinno zawierać pełnomocnictwo rodzajowe, czyli rodzaju czynności. Natomiast w sposób jasny, wyraźny został wskazany w nim przedmiot czynności, do dokonania której powód upoważnił swoją siostrę.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 listopada 1998 roku (II CKN 866/97, OSNC 1999/3/66) stwierdził, że jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli - art. 56 i 65 k.c. Stosownie do art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zastosowanie tych podstawowych reguł interpretacyjnych winno w danym przypadku dawać podstawy do sprecyzowania, czy mocodawca udzielając pełnomocnictwa określonej osobie swoją wolą obejmował darowiznę skonkretyzowanego przedmiotu. Brak zatem wskazania konkretnego rodzaju czynności prawnej w oświadczeniu woli o udzieleniu pełnomocnictwa nie pozbawia go a limine charakteru pełnomocnictwa rodzajowego, a ustalenie tego charakteru

powinno w takiej sytuacji zależeć od wyjaśnienia okoliczności towarzyszących udzieleniu pełnomocnictwa i ich oceny jurydycznej.

Za utrwalony w orzecznictwie i literaturze uznać należy pogląd, że udzielenie pełnomocnictwa jest czynnością prawną jednostronną (tak w sferze materialno, jak i formalnoprawnej). Przy jego wykładni należy stosować dyrektywy interpretacyjne zawarte w art.65 § 1 k.c., co oznacza że przesądzającego znaczenia nie można przypisać semantycznemu brzmieniu oświadczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy przeprowadził wykładnię oświadczenia woli powoda o udzieleniu pełnomocnictwa. Interpretując to oświadczenie Sąd ustalił jego treść, biorąc pod uwagę stan z chwili jego złożenia oraz wszystkie okoliczności w jakich to oświadczenie zostało złożone. Nie ograniczył się przy tym wyłącznie do kontekstu językowego ale uwzględnił również cały kontekst sytuacyjny („okoliczności” o których mowa w art.65§1 k.c.).

Przy użyciu reguł interpretacyjnych z art. 65 § 1 k.c. możliwe było sprecyzowanie, do dokonania jakiej czynności powód umocował Z. I..

Przede wszystkim nie można się zgodzić z zarzutem naruszenia art.247 k.p.c. Według tego przepisu dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne.

Wydobycie rzeczywistej woli mocodawcy wymagało od Sądu przeprowadzenia wnikliwej oceny całokształtu zebranego materiału dowodowego, w tym oczywiście zeznań świadków i stron. Wbrew zarzutowi apelacji Sąd nie uzupełnił pełnomocnictwa z dnia 30 czerwca 2006 roku w oparciu o zeznania świadków o element, który nie został wyrażony w dokumencie pełnomocnictwa (używając verba legis: przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu), ale dokonał wykładni użytych w nim sformułowań. Skoro pełnomocnictwo upoważniało do dysponowania w dowolny sposób na warunkach i według uznania pełnomocnika przysługującym mu udziałem wynoszącym 1/2 części w spadku po swoim zmarłym w dniu 18 maja 2006 roku bracie P. K., to zadaniem Sądu było przeprowadzenie wykładni oświadczenia woli, czego efektem było ustalenie czy mocodawca w ten właśnie sposób wyraził wolę dokonania darowizny przypadającego mu udziału w spadku. O takiej zaś woli może świadczyć zarówno sama treść oświadczenia i użyte do jej wyrażenia sformułowania, jak i okoliczności złożenia tego oświadczenia. Odczytanie rzeczywistej woli mocodawcy, inaczej wykładnia zawartego w akcie notarialnym oświadczenia woli, przeprowadzona przy zastosowaniu art. 65 k.c. wymagała zaś dowodów, w tym w szczególności osobowych.

Oczywiście należy się zgodzić z tym, że użyta w treści pełnomocnictwa formuła do dysponowania jest szeroka, niemniej jednak należało mieć na względzie, że gdyby wolą powoda było udzielenie w taki sposób (przy użyciu tych właśnie słów) pełnomocnictwa ogólnego, to na jego podstawie Z. I. nie mogłaby dokonać żadnej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomościami wchodzącymi w skład spadku po P. K., a jak ustalił Sąd Rejonowy zamiar powoda był przecież inny. Pełnomocnictwo ogólne, co jeszcze raz należy podkreślić, uprawnia do wielu czynności, czynności niewymienionych, ale nie daje podstaw do podejmowania za mocodawcę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Dokonanie czynności faktycznych, czy nawet czasowe (według stanowiska powoda na 5 lat) oddanie nieruchomości do używania, czy korzystania przez zawarcie zobowiązań typu na przykład: dzierżawa, czy użyczenie, zapewne nie rozwiązywałoby podstawowego problemu powoda jakim była odpowiedzialność za długi spadkowe brata. Jak stwierdził powód wspólnie z siostrą musielibyśmy go (dług) spłacać. Natomiast korzyść powoda decydującego się na nieodpłatne przeniesienie własności nieruchomości na rzecz pozwanego, w świetle uzgodnień rodzinnych, była dla niego w 2006 roku nie do przecenienia – nie musiał spłacać (bardzo wysokich - jak się wydaje - na możliwości powoda, starającego się o zwolnienie od kosztów sądowych) długów spadkodawcy, a ponadto sam otrzymał od pozwanego zwrot długu zmarłego brata. W sytuacji gdy w rodzinie było niekwestionowane, że po śmierci wuja P. K. właścicielem powinien być K. I., prawo do dysponowania musiało oznaczać prawo do jakiegoś rozporządzenia rzeczą w sensie

uprawnienia do jej zbycia na rzecz swojego siostrzeńca, czemu służyła forma notarialna pełnomocnictwa - jak zauważył Sąd pierwszej instancji - powszechnie w odczuciu społecznym adekwatna do czynności polegających na obrocie ziemią.

Podkreślić, przy tym należy, że powód udzielając pełnomocnictwa wyraźnie upoważnił Z. I. do reprezentowania mocodawcy między innymi przed notariuszem. Gdyby więc przez dysponowanie rozumieć tylko czynności faktyczne lub czynności prawne, które nie wymagają udziału notariusza, to takie upoważnienie byłoby zupełnie nielogiczne, pozbawione realnego znaczenia. W ocenie Sądu Okręgowego takie upoważnienie zostało zawarte po to aby pełnomocnik powoda mogła przenieść skutecznie własność nieruchomości, czyli dokonać czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Zauważenia wymaga również to, że powód, forsując odmienną od przyjętej przez Sąd Rejonowy interpretację pełnomocnictwa, mimo upływu 5 lat od dokonanej w jego imieniu w dniu 22 sierpnia 2006 roku umowy darowizny, nie podjął żadnych kroków w celu wyegzekwowania od pozwanego zwrotu nieruchomości. Dopiero wtedy gdy zorientował się, że długi zostały spłacone a pozwany inwestuje w gospodarstwo i zaczyna ono przynosić dochody zaczął zgłaszać roszczenia do przedmiotowego majątku.

Dla ustalenia rzeczywistej woli powoda należy brać pod uwagę też zachowania stron umowy darowizny po jej zawarciu. Z jednej stron powód, z inicjatywy którego doszło w tak szybkim czasie (14 dni od daty postanowienia Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej w sprawie I Ns 494/06 o stwierdzeniu nabycia spadku po P. K.) do udzielenia Z. I. pełnomocnictwa nie zgłaszał, aż do czasu spłacenia zadłużenia, żadnych pretensji do gospodarstwa. Z drugiej strony pozwany traktował gospodarstwo jako swoją własność, inwestując w nie, rozbudowując park maszyn, remontując budynki, itp. Okoliczności te (art.65 § 1 k.c.) również wskazują na akceptację szerokiego sformułowania do dysponowania.

Z tych względów słusznie więc Sąd Rejonowy uznał przedmiotowe pełnomocnictwo za rodzajowe, co w konsekwencji skutkowało oddaleniem powództwa, bowiem czynność prawna dokonana na podstawie tego pełnomocnictwa jest ważna i jako taka nie wywołuje niezgodności treści ksiąg wieczystych - wskazanych w pozwie - z rzeczywistym stanem prawnym.

Na marginesie, z uwagi na - jak sam skarżący podnosi - niemający znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu o ważność dokonanej w imieniu powoda darowizny, należy się odnieść do zarzutu apelacji naruszenia art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd Rejonowy oceny osoby powoda wykraczającej poza granice determinowane potrzebą wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. W ocenie Sądu Okręgowego również ten zarzut jest chybiony, zwłaszcza jeżeli się zważy, że powód w pozwie jako roszczenie ewentualne zgłaszał żądanie zobowiązania pozwanego K. I. do przeniesienia w formie aktu notarialnego na powoda, przedmiotu darowizny uczynionej przez pełnomocnika powoda Z. I., uzasadniając je dopuszczeniem się przez pozwanego rażącej niewdzięczności poprzez naruszenie dóbr osobistych powoda, a mianowicie godności, dobrego imienia i bezpodstawne oskarżania oraz uniemożliwianie osobistych kontaktów z Matką (osobą w podeszłym wieku i schorowaną; k.7). Rozpoznanie istoty sprawy wymagało więc poczynienia przez Sąd ustaleń na temat wzajemnych relacji między stronami i ustalenia czy doszło do „rażącej niewdzięczności” obdarowanego - zgodnie z art. 898 k.c. -, motywów jego zachowań, w tym zwłaszcza tego, czy zachowania te nie były powodowane czy wręcz prowokowane - wprost lub pośrednio - przez darczyńcę. Z tego też powodu Sąd Rejonowy miał obowiązek ocenić jakie był wzajemne postawy stron umowy wobec siebie.

Mając na uwadze powyższe na podstawie przepisów wyżej cytowanych oraz art.385 k.p.c. apelację należało oddalić.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydane zostało w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Zgodnie z tymi przepisami powód, który przegrał sprawę winien zwrócić pozwanemu poniesione przez niego koszty w postępowaniu przed sądem drugiej instancji. Na koszty te składa się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz.1800).

Natomiast nieuiszczone koszty sądowe Sąd Okręgowy przejął na rachunek Skarbu Państwa na podstawie art. 113 ust. 1 (a contrario) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Anna Ścioch-Kozak Elżbieta Żak Agnieszka Maliszewska