

Sygn. akt I C 205/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2014r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący- SSO Jolanta Hryciuk

Protokolant – sekr.sąd. Anna Lipińska

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2014r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko M. K., H. P., N. K. i A. K.

o ustalenie nieważności umowy

1. ustala nieważność umowy darowizny udziału w 1/3 części w nieruchomości położonej H. oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,0846 ha dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) dokonanej przez M. K. H. K. oraz N. i A. małżonkom K. aktem notarialnym z 29 kwietnia 2002r. sporządzonym przed notariuszem P. W. w Kancelarii Notarialnej w S. Repertorium (...)
2. ustala nieważność umowy zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w H., oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) zawartej przez M. K., H. K. oraz N. i A. K. aktem notarialnym z 29 kwietnia 2002r. sporządzonym przed notariuszem P. W. w Kancelarii Notarialnej w S. Repertorium (...)
3. odstępuje od obciążania A. K. kosztami procesu na rzecz powoda R. K..

Sygn. akt I C 205/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 grudnia 2013r. złożonym do Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim powód R. K. wniósł o orzeczenie, iż umowy darowizny dokonane przez M. K. na rzecz H. K. oraz N. i A. K. oraz umowa zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali zawarte w akcie notarialnym z 29 kwietnia 2002r. sporządzonym przed notariuszem P. W. w Kancelarii Notarialnej w S. Rp. A (...) są nieważne. Wniósł też o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniósł, iż pozostaje w związku małżeńskim z M. K. od 29 sierpnia 1970r. i w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 26 marca 1997r. M. K. zakupiła udział w 1/3 części w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) i (...) położonej w H., oświadczając, iż udział ten kupuje za fundusze osobiste do majątku odrębnego, co nie było i nie jest zgodne ze stanem faktycznym.

W dniu 29 kwietnia 2002r. M. K. darowała udział w 1/3 części w nieruchomości oznaczonej nr (...) po połowie H. K. i N. i A. K.. W tym samym akcie notarialnym została zniesiona współwłasność pomiędzy M. K. a H. K. oraz N. i A. K. działki nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym poprzez ustanowienie dwóch lokali, przy czym M. K. nie otrzymała spłaty.

Powód podniósł, iż o wymienionych czynnościach nie wiedział. Pieniądze na zakup nieruchomości pochodziły z majątku wspólnego M. K. i R. K., o czym wiedzieli pozwani. Obie nieruchomości miały urządzone księgi wieczyste, ale powód nie zapoznawał się z ich treścią, stąd w czasie, kiedy jako właściciel figurowała jedynie M. K. nie wystąpił z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Powód podniósł, iż M. K. zgodnie z obowiązującym w dacie sporządzenia umowy art. 36 krio nie mogła bez zgody męża dokonać czynności rozporządzającej wspólnym majątkiem, gdyż przekraczała ona zakres zwykłego zarządu i nie została przez powoda potwierdzona. Po zmianie przepisów ustawą 17 czerwca 2004r. każdy z małżonków może samodzielnie dokonywać wszystkich czynności z wyjątkiem wskazanych w art. 37 kro, do przeprowadzenia, których konieczna jest zgoda drugiego małżonka. Czynność wykonana bez zgody małżonka jest nieważna. Ponadto, czynności dokonane przez M. K. były dokonane nieodpłatnie i na rzecz nabywców, którym nie można przypisać dobrej wiary. Dzieci i synowa powoda wiedzieli, iż udział, którym rozporządziła M. K. został nabyty za wspólne pieniądze jej i jej męża w czasie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej.

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2013r. Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim stwierdził swą niewłaściwość i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Siedlcach.

W odpowiedzi na pozew pozwana A. K. wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu podniosła, iż pozostaje w konflikcie ze swoim mężem N. K. oraz teściową M. K., a z ich strony wielokrotnie padały groźby odebrania jej własności. Zdaniem pozwanej R. K. bardzo dobrze zdawał sobie sprawę ze stanu prawnego nieruchomości, a niniejsze postępowanie jest próbą pozbawienia pozwanej prawa własności nieruchomości, na której powstał dom zbudowany staraniem, pracą i wysiłkiem jej rodziców, brata i męża. Pozwana podniosła, iż zgody drugiego małżonka wymagają czynności, których przedmiotem jest składnik majątku wspólnego. Nie wymagają zgody czynności prawne dokonywane przez jednego małżonka w stosunku do jego majątku odrębnego, jak w niniejszej sprawie.

Na rozprawie pełnomocnik powoda popierał powództwo.

Pozwani M. K., N. K. i H. P. uznali powództwo.

Pełnomocnik pozwanej A. K. wniosł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił, co następuje:

M. K. i R. K. zawarli małżeństwo 29 sierpnia 1970r. (odpis aktu małżeństwa k.7). Pozostają w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej.

Aktem notarialnym z 26 marca 1997r. sporządzonym przed P. W. notariuszem w S. M. K. nabyła od S. W. udział w 1/3 części w działkach oznaczonych w ewidencji gruntów nr (...) i (...). Pozostałe udziały po 1/3 części nabyli H. K. i N. K., dzieci M. i R. K.. M. K. oświadczyła, iż udział w nieruchomości kupuje za fundusze osobiste do majątku odrębnego (akt notarialny k. 28-29).

Środki na zakup udziałów w nieruchomości przez M. K. pochodziły z majątku wspólnego R. i M. K., m.in. ze środków uzyskanych w wyniku sprzedaży innej nieruchomości położonej w C. (wyjaśnienia M. K. i R. K. – nagranie z rozprawy z 5 czerwca 2014r., akt notarialny umowa sprzedaży nieruchomości z 5 maja 1997r. k.83-84).

A. K. i N. K. są małżeństwem od 30 stycznia 1999r. (kopia aktu małżeństwa k.77). Po zawarciu małżeństwa małżonkowie budowali dom na działce nr (...), w którym zamieszkali w 2002r.

Aktem notarialnym z 29 kwietnia 2002r. N. K. i A. K. rozszerzyli istniejącą między nimi wspólność majątkową wynikającą z zawarcia małżeństwa w dniu 30 stycznia 1999r. na wszelkie przedmioty nabyte przed zawarciem małżeństwa, nabyte z majątku odrębnego w czasie jego trwania, w tym na udziały w nieruchomościach nr (...) i (...) nabyte przez N. K. 26 marca 1997r. Tym samym aktem notarialnym M. K., N. i A. K. oraz H. K. dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości oznaczonej, jako działka nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym w ten sposób,

iz ustanowili odrębną własność lokali dla H. K. – lokal nr (...) i dla N. i A. K. – lokal nr (...). M. K. nie otrzymała spłaty z tytułu zniesienia współwłasności. Tym samym aktem notarialnym M. K. darowała udział w 1/3 części w działce oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,0846 ha po połowie H. K. oraz N. i A. K. (akt notarialny k.20-27).

Od czerwca 2013r. A. K. pozostaje w konflikcie z teściową M. K. i swoim mężem N. K.. Między A. K. i N. K. toczy się sprawa o rozwód.

Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla lokalu N. i A. K. (odpis z księgi wieczystej k. 8- 9) oraz nr (...) dla lokalu H. K. (odpis z księgi wieczystej k. 14-16), dla nieruchomości księgę wieczystą nr (...) (odpis z księgi wieczystej k. 11-13) i dla nieruchomości oznaczonej nr (...) księgę wieczystą nr (...) (odpis z księgi wieczystej k. 17-19).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa o charakterze obiektywnym tj. według rozumnej oceny sytuacji czy też wątpliwość co do istnienia prawa. Brak interesu prawnego występuje wtedy, gdy powód może skorzystać z innych środków ochrony prawnej. Pełnomocnik pozwanej A. K. wskazywał na możliwość wystąpienia przez R. K. z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej.

Sąd ocenił, iż powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy darowizny i zniesienia współwłasności. Z uwagi na fakt, iż czynności prawnych dokonywała jego żona M. K., z którą pozostaje w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, bez jego zgody, powód ma interes prawny, aby umowy te wyeliminować z obrotu prawnego. Cel taki powód może osiągnąć tylko w drodze powództwa o stwierdzenie nieważności umowy. R. K. nie przysługuje roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Z takim roszczeniem mógłby wystąpić, gdyby po zawarciu umowy sprzedaży przez M. K. z 26 marca 1997r. w czasie której oświadczyła, iż nieruchomość kupuje za swoje fundusze osobiste i do majątku odrębnego, nie doszło do innych czynności i M. K. w dalszym ciągu byłaby wpisana jako właściciel w księdze wieczystej.

Nie ulega wątpliwości, iż M. K. dokonywała czynności prawnych w czasie trwała małżeństwa z R. K., z którym pozostawała w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. M. K. i R. K. wprost podali, iż środki na zakup nieruchomości pochodziły ze sprzedaży innej działki w C., czego dowodem jest akt notarialny z 5 maja 1997r. (k.83-84) oraz z ich oszczędności. Wskazywali, iż to M. K. zajmowała się sprawami „papierkowymi”, gdyż w tym czasie strony mieszkały oddzielnie. Powód prowadził gospodarstwo rolne w K., zaś M. K. mieszkała w S.. Pozwana A. K. także podała, iż wiedziała, że środki na zakup nieruchomości pochodziły ze sprzedaży działki w C. i z kredytu, który spłacała M. K. (nagranie z rozprawy z 5.06.2014, 00:28:54). Jej zdaniem powód o wszystkich tych czynnościach wiedział. A. K. podała również, iż kiedy wyszła za mąż za N. K. w 1999r. nieruchomość była we władaniu państwa K.. R. K. rzadko bywał na budowie. Z kolei pozwany N. K. przyznał wprost, iż nie wiedział „o co chodzi w umowie 29 kwietnia 2002r. Wynika z tego, iż strony umowy były najprawdopodobniej poinstruowane przez notariusza, jak dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości, bez uwzględnienia faktu, iż udział w nieruchomości nabyty przez M. K. tak naprawdę stanowił majątek wspólny jej i jej męża R. K..

Przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w zakresie regulującym małżeńskie ustroje majątkowe uległy zmianie na podstawie ustawy z dnia 17 czerwca 2004r. o zmianie ustawy- Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw ( Dz. U. z 2004r., nr 162, poz. 1691). Zgodnie z art. 5 ust. 1 tej ustawy przepisy ustawy stosuje się do stosunków w niej unormowanych, chociażby powstały przed jej wejściem w życie, chyba że przepisy ust. 2-7 stanowią inaczej. Taki wyjątek zawiera ust. 5 pkt 1 art. 5 stanowiący, iż przepisy dotychczasowe stosuje się do oceny skutków czynności zobowiązujących lub rozporządzających małżonków i ich odpowiedzialności za zobowiązania sprzed wejścia w życie ustawy.

Obowiązujący w dacie zawierania umowy sprzedaży z 26 marca 1997r. art. 32 §1 krio stanowił, iż dorobkiem małżonków są przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub

przez jednego z nich. Zgodnie z art. 36 § 2 krio każdy z małżonków może wykonywać samodzielnie zarząd majątkiem wspólnym. Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie wymaganej dla danej czynności prawnej. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż czynności prawne prowadzące do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości czy też darowizny z majątku wspólnego są czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu. Zgodnie z art. 37 § 1 krio ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Umowa zawarta przez małżonka bez zgody drugiego małżonka jest dotknięta sankcją określaną jako bezskuteczność zawieszona. Jest to tzw. czynność prawna niezupełna, zwana też kulejącą (*negotium claudicans*). Jeżeli małżonek potwierdzi taką umowę, staje się ona ważna już od chwili jej zawarcia (art. 63 § 1 zd. drugie k.c.). Jeśli natomiast odmówi jej potwierdzenia umowa zawarta bez zgody współmałżonka będzie bezwzględnie nieważna od chwili jej zawarcia (wyrok SN z dnia 25 kwietnia 1995 r., I CRN 48/95, OSNiC 1995, nr 10, poz. 147).

W przedmiotowej sprawie wystąpienie przez R. K. z powództwem o ustalenie nieważności umów zawartych przez pozwanych w zakresie nieruchomości oznaczonej, jako działka nr (...) jest w ocenie Sądu wyrazem odmowy potwierdzenia umowy z 26 marca 1997r., jak również umowy z 29 kwietnia 2002r. Umowa z 26 marca 1997r. była umową nieważną, a skoro tak M. K. nie mogła skutecznie darować swoim dzieciom udziałów w tej nieruchomości ani dokonać zniesienia jej współwłasności bez udziału w tych czynnościach R. K..

W akcie notarialnym z 26 marca 1997r. M. K. oświadczyła, iż udział w nieruchomości kupuje za fundusze osobiste do majątku odrębnego (akt notarialny k. 28-29). Z ugruntowanego już orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, iż nie można decydującego znaczenia, w zakresie nie przynależności składnika majątkowego do majątku odrębnego, przypisać oświadczeniu małżonka, gdyż samo oświadczenie nie może wyłączać skutków wynikających z przepisów art. 32-34 krio w sytuacji pozostawania małżonków w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 18 stycznia 2008r., V CSK 355/07, LEX nr 371389). Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy z postanowieniem z 17 października 2003r. w sprawie IV CK 283/02 ( LEX 602280). W przedmiotowej sprawie poza sporem jest, iż M. i R. K. pozostawali w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Skutkiem pozostawania małżonków w ustroju wspólności majątkowej jest to, że przepisy art. 32-34 krio rozstrzygają o tym, co stanowi dorobek małżonków i przesadzają o przynależności do tego majątku nabywanego przedmiotu, jeśli ich stosowanie nie zostało wyłączone małżeńską umową majątkową, o której stanowi art. 47 §1 krio.

Pozwani w niniejszej sprawie N. K., A. K., H. P. 29 kwietnia 2002r. dokonali czynności prawnej z osobą nieuprawnioną M. K., która była wpisana księdze wieczystej jako właściciel udziału w 1/3 części. Zgodnie z art. 38 krio, 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. W odniesieniu do nieruchomości są to przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zgodnie z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości 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. Zgodnie z art. 6. ust. 1 rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, to jest tego, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Rękojmia nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych a zatem nie jest możliwe nabycie prawa własności wspólnej nieruchomości w drodze darowizny dokonanej przez małżonka wpisanego, jako właściciel do księgi wieczystej w przypadku, gdy drugi małżonek na darowiznę nie wyraził zgody.

W konsekwencji Sąd uznał, iż umowy darowizny przez M. K. udziału w 1/3 części są umowami nieważnymi, podobnie jak dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości, gdzie M. K. zrzekła się swego udziału na rzecz N. K., A. K. i H. P.. Z uwagi na fakt, iż były to rozporządzenia nieodpłatne, kwestia istnienia dobrej lub złej wiary po stronie nabywców nie ma znaczenia. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż N. K. i H. P. tj. dzieci M. i R. K. oraz synowa A. K. wiedzieli,

iż M. K. pozostaje w związku małżeńskim i mogli z łatwością dowiedzieć się o stanie prawnym nieruchomości. W doktrynie został wyrażony pogląd, że osoba trzecia, która wie o pozostawaniu zbywcy nieruchomości w związku małżeńskim, powinna dowiedzieć się, czy nieruchomość została nabyta w czasie trwania małżeństwa i, jeżeli tak było, sprawdzić, czy należy ona do majątku odrębnego (obecnie: osobistego). Zdaniem autora osoba ta może się o tym z łatwością przekonać, zwracając się do małżonka zbywcy, chyba że skontaktowanie się z nim jest niemożliwe lub znacznie utrudnione (S. R., Dwa problemy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (...))

Pozwani N. K., M. K. i H. P. uznali powództwo R. K.. Zgodnie z art. 213§2 kpc Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W ocenie Sądu żadna z tych okoliczności w przedmiotowej sprawie nie zachodzi. Pozwana A. K. wnosząc o oddalenie pozwu podnosiła, iż powództwo R. K. zmierza w istocie do pozbawienia jej prawa własności nieruchomości z uwagi na konflikt pomiędzy nią a mężem N. K. i teściową M. K.. Strony przyznały, iż rzeczywiście relacje między nimi są złe, ale wbrew twierdzeniom pozwanej ustalenie nieważności umów nie pozbawia jej prawa własności, bowiem w dalszym ciągu jest ona współwłaścicielem nieruchomości w 1/3 części na skutek rozszerzenia wspólności majątkowej przez N. K. umową z 29 kwietnia 2002r. Podnoszona przez pozwaną kwestia finansowania budowy domu na przedmiotowej nieruchomości przez jej rodziców nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Dlatego też Sąd uznał za niezasadny wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków L. W. i E. W. na okoliczność budowy domu na przedmiotowej nieruchomości oraz sposobu finansowania.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, iż umowy darowizny udziału w 1/3 części w nieruchomości dokonane przez M. K. H. K. oraz N. i A. K. oraz umowa zniesienia współwłasności nieruchomości jako zawarte z naruszeniem art. 36 § 2 krio i art. 37 § 1 krio są nieważne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek uzasadniający takie rozstrzygnięcie. Tak orzekając Sąd miał na uwadze sytuację życiową i materialną pozwanej A. K., która wychowuje troje małoletnich dzieci, przebywa na urlopie wychowawczym, otrzymuje zasiłek w kwocie 400 zł i zasiłek rodzinny w kwocie 376 zł. Sąd uwzględnił również subiektywne przekonanie pozwanej co do słuszności jej stanowiska w związku z zainwestowaniem środków finansowych w budowę domu na nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w wyroku.