

Sygn. akt I C 1166/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Ewa Karp**

**Protokolant: Ewelina Świrta**

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2014 r. w Kłodzku

sprawy z powództwa T. A.

przeciwko K. D.i B. D.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda T. A. solidarnie na rzecz pozwanych K. D.i B. D. tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 4.556,04 zł (cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt sześć złotych 04/100).

Uzasadnienie I C 1166/13

Powód T. A. wniósł o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób by : w dziale II ksiąg wieczystych o numerach (...)ORAZ (...), dokonać zamiast wpisów prawa własności tych nieruchomości B. jako właściciela, wpisać prawo własności tej nieruchomości na rzecz K. D.i B. D., jako współwłasności majątkowej małżeńskiej.

Powód wniósł by zabezpieczyć powództwo na podstawie ust.2 art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece przez wpisanie w działach III ksiąg wieczystych nieruchomości, których dotyczy pozew, ostrzeżenia o wszczęciu niniejszej sprawy o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że wraz z pozwanym K. D. na początku 1995 roku rozpoczął rozmowy o założeniu spółki produkującej folię, a pozwany w kwietniu 1995 roku zaproponował również E. Z. rozpoczęcie wspólnej produkcji folii, a ponieważ ani pozwany K. D. ani E. Z. nie posiadali stosownych środków finansowych, to powód w celu zabezpieczenia udzielonej pożyczki w kwocie 30 000 USD zażądał wystawienia weksla, który wystawił i podpisał E., a poręczyli R. Z. (1) i K. D., a pozwana B. D. miała poręczyć, ale odwlekała poręczenie na wekslu i ostatecznie go nie złożyła.

Powód wskazał, że przez Sąd w Warszawie wydany został nakaz zapłaty przeciwko małżonkom Z. i małżonkom D. i zarzucił, że pozwani zataili przed nim okoliczność zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej, na mocy której wszelkie ruchomości i nieruchomości nabywała do majątku B. D. aby w przyszłości uniemożliwić powodowi skuteczne dochodzenie zapłaty kwoty pożyczki.

Powód uzasadnił, że całokształt okoliczności sprawy wskazuje na działanie przez pozwanych z powziętym z góry zamiarem pokrzywdzenia Powoda.

Nadto po ustanowieniu przez powoda pełnomocnika, w piśmie procesowym z dnia 16 lipca 2014 roku, powód podkreślił, że najistotniejsza w sprawie jest okoliczność, że wierzytelność dochodzona uprzednio przez powoda powstała w lipcu 1995 roku, a dłużnicy dopiero 9 maja 1997 roku zawarli notarialną umowę wyłączającą wspólność ustawową małżeńską, a zgodnie z doktryną otrzymanie przez wierzyciela wiadomości o zawarciu umowy majątkowej i jej rodzaju umożliwia małżonkom ( dłużnikom) skuteczne powoływanie się względem wierzyciela na wyłączenie tą umową wspólności ustawowej ( art47 par,2 kro)wtedy, gdy otrzymał on taka wiadomość przed powstaniem wierzytelności , a w przedmiotowej sprawie pierwsze było powstanie wierzytelności, następnie doszło do pomiędzy dłużnikami do wyłączenia majątkowego ustroju małżeńskiego na zasadach wspólności i umowne wyłączenie wspólności ustawowej – w przeciwieństwie do zniesienia wspólności wyrokiem sądu- jest nieskuteczne wobec wierzyciela, jeżeli nastąpiło po powstaniu wierzytelności.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, że powód T. A.w dniu 6 lipca 1995 roku udzielił pożyczki w wysokości 100 000 zł pozwanemu K. D.i E. w celu rozwinięcia prowadzonej działalności gospodarczej w formie spółki cywilnej, a E. Z.wystawił weksel, który poręczyli R. Z. (2) i K. D.. Pozwani wskazali, że wobec fiaska planowanego wspólnego przedsięwzięcia gospodarczego w ramach spółki cywilnej poszerzonej o powoda, powód wystąpił z powództwem o zapłatę pożyczki przeciwko pożyczkobiorcom oraz poręczycielom i nakazem zapłaty z 9 września 1996 roku, wydanym przeciwko K. D.oraz E.i R. Z. (2)Sad Rejonowy dla Warszawy-M.w W.zasądził dochodzona kwotę 100 000 zł na rzecz powoda, a następnie postanowieniem z dnia 19 lutego 1998 roku nadał klauzule wykonalności wskazanemu nakazowi przeciwko B. D..

Pozwani wskazali, że umowa zawarta w formie aktu notarialnego z 9 maja 1997 roku K. i B. D. wyłączyli wspólność ustawową małżeńską i po zawarciu umowy wyłączającej wspólność ustawową małżeńską pozwana B. D. nabyła trzy nieruchomości, a we wszystkich umowach sprzedaży wskazane jest, że nabycia dokonała z majątku osobistego B. D..

Pozwani dodali, że powód w przeszłości kierował już egzekucje do nabytych przez pozwaną nieruchomości, ale były one nieskuteczne, a odstanowieniem z dnia 20 maja 2002, wydanym w sprawie (...), roku Sad Rejonowy w Kłodzku uchylił czynność Komornika, polegającą na wpisie wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości , dla której urządzona jest księga wieczysta (...),wskazując w uzasadnieniu postanowienia, że nieruchomość tą pozwana nabyła ze środków pochodzących z majątku osobistego.

Pozwani, po złożeniu pisma procesowego przez pełnomocnika powoda, wskazali, że w czasie udzielenia pożyczki K. D.i E. Z., którzy bez udziału swych żon zmierzali do prowadzenia działalności gospodarczej , co wynika z treści umowy pożyczki z dnia 6 lipca 1995 roku, powód nie domagał się w ogóle udzielenia poręczenia przez B. D., a poręczycielem pożyczki udzielonej przez powoda E. Z.został K. D..

Pozwani wskazali nadto na brak podstawy materialno prawnej do dokonania zmian w dziale II ksiąg wieczystych albowiem do stosunków majątkowych małżonków, opartych w dniu wejścia w życie ustawy na umowie majątkowej małżeńskiej, stosuje się nadal przepisy obowiązujące w dacie zawarcia umowy, w tym przypadku przepis art. 47 par.2 kro w brzmieniu powołanym przez powoda. Pozwani wskazali, że rolą tego przepisu nie jest ustalenie materialno prawne, że dana nieruchomość objęta jest wspólnością małżeńską, wbrew zawartej umowie, ale udzielenie wierzycielowi ochrony w celu możliwości skierowania egzekucji do majątku osobistego dłużnika, która to nieruchomość, gdyby nie zawarta umowa małżeńska majątkowa, o której wierzyciel nie wiedział przed powstaniem wierzytelności , wchodziłaby do majątku wspólnego małżonka i jego dłużnika. Pozwani wskazali, że przepis ten nie stanowi podstawy zanegowania skutków umowy majątkowej wyłączającej wspólność ustawową między małżonkami i nie stanowi podstawy wpisów właścicieli w działach II. Pozwani wskazali, że z momentem zawarcia umowy wyłączającej ustrój wspólności ustawowej, to jest z dniem 9 maja 1997 roku, pozwani nie mają majątku wspólnego, lecz majątki osobiste, w ramach których od tej daty nabywają poszczególne składniki majątkowe, a nabycie przez pozwaną B. D. wszystkich nieruchomości, których dotyczy roszczenie powoda nastąpiło po zawarciu umowy wyłączającej ustrój wspólności ustawowej z pozwanym i do majątku osobistego pozwanej, a wpisy widniejące w działach II ksiąg wieczystych, w których widnieje wyłączenie B. D., są prawidłowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód T. A. zawarł umowę pożyczki z E. Z. i K. D. w dniu 6 lipca 1995 roku na kwotę 100 000 zł, a pożyczkobiorcy zobowiązali się przyjąć powoda jako pożyczkodawcę do Spółki. Zabezpieczeniem umowy był weksel wystawiony przez E. Z.. Wobec nie spłacenia pożyczki i nie zrealizowania zamierzonej działalności spółki powód wystąpił do Sądu i uzyskał nakaz zapłaty przeciwko pozwanemu K. D. i małżonkom Z. na 100 000 zł z odsetkami od 7 listopada 1995 roku. Od wydania nakazu powód, pomimo wszczętych postępowań egzekucyjnych, nie zaspokoił swoich roszczeń.

**Dowód:**

- umowa k- 11
- weksel k- 9
- nakaz zapłaty SR Warszawa - Mokotów w Warszawie K- 6
- przesłuchanie stron k- 119, 174-175
- postanowienie SR w Kłodzku K- 79-80
- postanowienie Sądu Okręgowego w Świdnicy k- 107-109

Wyrokiem z dnia 12 maja 1999 roku E. Z. został uznany za winnego tego, że w dniu 17 stycznia 1997 i w okresie od 17 stycznia 1997 roku do 5 marca 1997 roku przywłaszczył sobie 25 000 zł na szkodę współnika pozwanego K. D. sprzedając majątek spółki wartości 50 000 zł, podrobił umowę sprzedaży i przedstawił ją w postępowaniu egzekucyjnym oraz udaremnił wykonanie nakazu zapłaty SR Warszawa - Mokotów w Warszawie, zbywając wyłaczarkę podlegającą zajęciu w drodze postępowania egzekucyjnego.

**Dowód:**

- wyrok k- 279 i 306 - akta sprawy (...)

Pozwana B. D. jest właścicielką nieruchomości opisanych w księgach wieczystych (...) nabytej w dniu 22 maja 2000, (...) nabytej w dniu 25 listopada 2009, (...), nabytej w dniu 14 czerwca 2010 roku. Nieruchomości te nabyła z majątku osobistego, informując Notariuszy o umowie o wyłączeniu wspólności ustawowej z mężem K. D..

**Dowód:**

- odpisy z KW (...), (...), (...) k- 32-39
- akty notarialne k- 121-127

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie nie zasługuje na uwzględnienie w związku z brakiem przesłanek wymaganych przepisem art. 10. 1. Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Przepis wskazany stanowi: W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

W uchwale z dnia 15 marca 2006 r. III CZP 106/05 Sąd Najwyższy wskazał: Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ustawy z dnia

6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 6262 § 5 k.p.c.).

Interes prawny – jak wskazuje uzasadnienie uchwały- jest samodzielną przesłanką powództwa jedynie wówczas, gdy tak stanowi przepis prawa. Takim przepisem jest właśnie art. 189 k.p.c., z którego jednoznacznie wynika, że źródłem legitymacji procesowej przy powództwie o ustalenie jest interes prawny. Pogląd, jakoby powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. było odmianą powództwa o ustalenie, nie jest trafny. Opiera się on na budzącym zastrzeżenie założeniu, że zasadniczym warunkiem powództwa wytoczonego na podstawie tego przepisu jest również ustalenie przez sąd istnienia prawa powoda, które nie jest wpisane do księgi wieczystej lub jest wpisane błędnie, bądź też ustalenie nieistnienia obciążenia lub ograniczenia dotyczącego prawa powoda wpisanego do księgi wieczystej.

Należy mieć na względzie przyjętą w tym przepisie konstrukcję wiążącą uzgodnienie z wpisem, co wskazuje na synchronizację unormowania legitymacji do wytoczenia powództwa z legitymacją do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. W konsekwencji trzeba przyjąć, że te same osoby, które mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu (art. 626 2 § 5 k.p.c.), są legitymowane do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece,

a więc właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Sens art. 10 cytowanej ustawy można odczytać dopiero w powiązaniu z art. 626 2 § 5 k.p.c., co uzasadnia przyjęcie, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej w rozumieniu art. 626 2 § 5 k.p.c. Rozwiązanie to jest zgodne z celem omawianego postępowania o uzgodnienie i tworzy spójność merytoryczną art. 10 u.k.w.h. nie tylko z art. 6262 § 5 k.p.c., ale także z art. 31 ust. 2 u.k.w.h.

Zgodnie z art. 626 2. § 5. k.p.c. Wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Powód wskazuje jako podstawę prawną żądania okoliczności szczegółowo opisane w pozwie, piśmie przygotowawczym ustanowionego pełnomocnika, przesłuchaniu przed Sądem w Warszawie i złożonych pismach.

Opisane przesłuchanie i pisma opierają się na twierdzeniu powoda, że pozwani od początku działali z zamiarem pokrzywdzenia wierzyciela i usuwali majątek, a temu celowi miała służyć także umowa znosząca wspólność majątkowa małżonków D., co stanowi podstawę zmiany wpisów w działach II ksiąg wieczystych nabytych nieruchomości przez wpisanie w miejsce B. K. D. i B. D. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Dokonane w sprawie ustalenia, opisane w stanie faktycznym sprawy, uzasadniają przyjęcie braku zasadności roszczeń powoda i nieprawidłowego sformułowania ewentualnych roszczeń.

Niezgodność wpisu może być usunięta w procesie o uzgodnienie stanu prawnego na podstawie art. 10. Ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Stan prawny, jaki ma być w księdze wieczystej ujawniony, musi być wykazany dokumentem świadczącym o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości. Stan ten nie może wynikać z twierdzeń osób zainteresowanych.

SN w wyroku z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98 (OSNC 2001, nr 11, poz. 165), stwierdził, że uwzględnienie powództwa z art. 10 może nastąpić tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu.

Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej, spoczywa na powodzie, a tego obowiązku powód nie zrealizował.

Na podstawie przesłuchania stron, aktów notarialnych dotyczących nabycia nieruchomości będących przedmiotem sprawy, odpisów z ksiąg wieczystych nieruchomości oraz orzeczeń Sądów Rejonowych i Sądu Okręgowego, Sąd ustalił, że wszystkie nieruchomości objęte pozwem nabyte zostały przez B. D. po powstaniu wierzytelności, po wydaniu nakazu zapłaty i po pierwszym z prowadzonych postępowań egzekucyjnych oraz po wyroku w sprawie karnej.

Pozwana nabyła przedmiotowe nieruchomości w roku 2000, 2009 i 2010. W każdym z aktów notarialnych powołała się na wyłączenie wspólności ustawowej z mężem K. D. umową z 9 maja 1997 roku, wskazując, że nabycia dokonuje z majątku osobistego.

Powoływany przez powoda przepis Kodeksu Rodzinnego, w brzmieniu obowiązującym do 20 stycznia 2005 roku, wskazuje: art. 47. § 1. Małżonkowie mogą przez umowę wspólność ustawową rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. Umowa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Można ją zawrzeć także przed zawarciem małżeństwa. § 2. Małżonkowie mogą powoływać się względem osób trzecich na rozszerzenie, ograniczenie lub wyłączenie wspólności tylko wtedy, gdy zawarcie przez nich umowy majątkowej oraz jej rodzaj były tym osobom wiadome.

Orzecznictwo SN podkreśla konieczność ścisłej wykładni art. 47 1 k.r.o., / , a wcześniej art. 47 § 2 k.r.o./, oznacza to jego zastosowanie wyłącznie do intercyz, a nie do innych umów zawieranych przez małżonków, m.in. umów o podział majątku wspólnego (por. wyrok SN z dnia 8 stycznia 2008 r., III KK 368/07, Biuletyn Prawa Karnego 2008, nr 2, s. 15; wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 r., III CK 469/02, OSNC 2005, nr 5, poz. 85). Zgodnie z tym ostatnim wyrokiem wierzyciel małżonka nie może powoływać się na ochronę z art. 47 1 k.r.o. w przypadku umownego podziału majątku po zawartej intercyzie. Zgodnie z tezą wyroku SN z dnia 9 września 2011 r., I CSK 616/10, LEX nr 1055017: "Przewidziana w art. 471 k.r.o. ochrona osób trzecich odnosi się wyłącznie do umów małżeńskich majątkowych i nie może być rozszerzona na inne rodzaje umów.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 9 września 2011 r., I CSK 616/10, LEX nr 1055017, SN podkreślił, że: "W przypadku przesunięcia z majątku wspólnego do majątku odrębnego jednego z małżonków wierzycielowi przysługuje ochrona na ogólnych zasadach przewidzianych w art. 59 i 527 § 1 k.c."

Zgodnie z tezą wyroku SN z dnia 28 kwietnia 2004 r., III CK 469/02, OSNC 2005, nr 5, poz. 85: "1. Przewidziana w art. 47 § 2 k.r.o. ochrona interesów osób trzecich ma zastosowanie tylko do małżeńskich umów majątkowych wymienionych w art. 47 § 1 k.r.o. 2. Umowa o podział majątku wspólnego po ustaniu ustawowej wspólności małżeńskiej zawarta z pokrzywdzeniem wierzycieli może być przez niego zakwestionowana skargą pauliańską (art. 527 k.c.)".

Wszystkie powołane orzeczenia i poglądy, a także sam przepis art. 47 par 2 Kodeksu Rodzinnego, nie znajdują zastosowania w przedmiotowej sprawie, wobec treści roszczenia, którym powód zmierza do zmiany wpisów w księgach wieczystych.

Powód nie wykazał, by właścicielem będących przedmiotem pozwu nieruchomości, był obok B. D. jej mąż K., a zatem nie wykazał by stan prawny nieruchomości był inny niż wynikający z księgi wieczystej.

W tegorocznych orzeczeniach Sądu Najwyższego przedstawione zostały aktualne poglądy związane z realizacją roszczeń z art. 10 cytowanej ustawy.

W wyroku z dnia 19 listopada 2004 r. II CK 152/04, Sąd Najwyższy wskazał, że przepis art. 10 ust. 1 u.k.w.h. zawęża krąg podmiotów czynnie legitymowanych wyłącznie do osób, których prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Tak określony ustawowo krąg uprawnionych do wystąpienia z powództwem przewidzianym w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. wyznacza też kształt możliwego do zgłoszenia w jego ramach żądania. Powód może więc domagać się wpisania swojego prawa, które dotąd nie było wpisane, może

żądać poprawnego wpisania swego prawa w miejsce dotychczas błędnie wpisanego prawa, a wreszcie może żądać skorygowania błędnie wpisanego obciążenia lub ograniczenia jego prawa.

2. Przewidziane w art. 10 u.k.w.h. powództwo nie może być traktowane jako uniwersalny instrument prawny służący do regulowania stanu prawnego w nieograniczonym podmiotowo zakresie, a jedynie do usuwania niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co oznacza, że po obu stronach takiego sporu muszą wystąpić podmioty powołujące się na przysługujące im prawo do tej samej nieruchomości lub jej części.

3. Działanie w złej wierze nie jest materialno prawną przesłanką dochodzenia powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. / LEX nr 512049/.

W postanowieniu z dnia 26 marca 2014 r. V CSK 686/13, wskazano także, że jedynym w zasadzie sposobem wzruszenia domniemania prawnego z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., w myśl którego prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym jest powództwo o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości oparte na art. 10 u.k.w.h.

Sporem o prawo własności przewidzianym w art. 618 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. może być sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Trzeba jednak podkreślić, że spór ten może być rozstrzygany w postępowaniu o zniesienie współwłasności tylko między współwłaścicielami, a nie między nimi a osobami trzecimi.

Sporem w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c., należącym do trybu procesowego, jest każdy spór o prawo własności toczący się tylko pomiędzy współwłaścicielami, którego rozstrzygnięcie może przesądzić, że osoba występująca jako współwłaściciel rzeczy nie jest w ogóle współwłaścicielem lub że przysługujący jej udział ma inną wartość niż deklarowana. LEX nr 1486679

Powołane orzeczenia pozwalają na uzasadnione przyjęcie, że w tego rodzaju sporach ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej, spoczywa na powodzie, a tego obowiązku powód nie zrealizował.

W przedmiotowej sprawie powód nie wykazał, by prawo własności przysługiwało innym osobom poza B. D., co stanowi przyczynę oddalenia powództwa.

Mając na względzie poczynione ustalenia i opisaną analizę Sad nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa, o kosztach orzeczono po myśli art. 98