

Sygn. akt II Ca 293/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman (spr.)
Sędziowie	SSO Stanisław Łęgosz SSR del. Wioletta Krawczyk
Protokolant	stażysta Agnieszka Misterkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa B. Z.

przeciwko Z. Z. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 18 grudnia 2013 roku, sygn. akt I C 390/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 293/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z powództwa B. Z. przeciwko Z. Z. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym: uzgodnił treść księgi wieczystej numer (...) z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wpisanie w dziale II. tejże księgi wieczystej w rubryce 2.2.1- 3 rodzaj wspólności - „wspólność ustawowa majątkowa małżeńska”, w rubryce 2.2.5- właściciel osoba fizyczna poprzez wpisanie obok - „Z. Z. (1) syn W. i W.” również - „B. Z. córka M. S. i M.”. Ponadto Sąd Rejonowy nie obciążył pozwanego zwrotem kosztów procesu na rzecz powódki.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia Sądu Rejonowego.

W Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Maz. prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) - założona dla nieruchomości gruntowej położonej w Ż., gmina I., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,40 ha, w której Z. Z. (1) syn W. i W. wpisany jest jako właściciel. Wpisu prawa własności w powołanej księdze wieczystej dokonano na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 3 grudnia 1991 roku przed notariuszem A.

P.w ówczesnym (...)w O./rep. A. nr (...)/ pomiędzy sprzedającymi M. M. (3), A. M., J. S.a kupującym Z. Z. (1). Z. Z. (1)niezabudowaną działkę o numerze (...)i o obszarze 0,40 ha nabył za cenę 4.000.000,00 złotych i nabycia dokonał za fundusze odrębne. Oznaczona cena umowy sprzedaży została zapłacona sprzedającym przez kupującego przed podpisaniem umowy w formie aktu notarialnego.

Z. Z. (1) zawarł w dniu 25 sierpnia 1990 roku związek małżeński z B. Z. z domu W. córką M. i M..

Po ślubie strony zamieszkały u rodziców B. Z. w R.. Nie mieszkali tam długo ze względu na konflikt pomiędzy jej rodzicami a jej mężem. Zapadła decyzja o zakupie działki w Ż. i budowie budynku :mieszkalnego. Pomoc w zakupie działki i budowie budynku mieszkalnego świadczył ojciec pozwanego W. Z. (1). Końca budowy nie doczekał on jednak gdyż zmarł w roku 1993. Po zakupie działki w Ż., rozpoczęła się w roku 1992 budowa domu mieszkalnego piętrowego. Budynek we wrześniu 1994 roku nadawał się do użytku. Strony wprowadziły się do budynku wraz ze swoim pierwszym dzieckiem. Pozwana podjęła po ślubie pracę w szkole podstawowej w R. jako nauczyciel, a pozwany pracował jako doręczyciel na poczcie.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługuje na jego uwzględnienie.

Sąd zważył w pierwszej kolejności, że stan faktyczny sprawy jest między stronami sporny i sprowadza się w istocie do różnej oceny faktycznej i prawnej dokonanej czynności prawnej - umowy sprzedaży z dnia 3 grudnia 1991 roku, na mocy której pozwany nabył własność przedmiotowej działki nr (...) w Ż., stwierdzając że nabycia tegoż dokonuje za fundusze odrębne.

Dokonując oceny zgromadzonych w toku postępowania dowodowego dowodów Sąd Rejonowy wyjaśnił, że powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o powołane dokumenty oraz dowód z zeznań świadków i przesłuchania stron. Zeznania świadków pozostają w dalekim dysonansie z treścią umowy sprzedaży spisanej w akcie notarialnym przez notariusza. Z zeznań świadków wynika, że przedmiotową nieruchomość nabył ojciec pozwanego W. Z. (1). W. M. M. (3) wspomina, że chyba przy zakupie nie było tam Z.. Najbliżej rzeczywistości zdaje się znajdować świadek W. J., który zeznał, że „ Na pewno W. zapłacił i nabył to na Syna. Syn jego był już wtedy żonaty." Dokonując zatem oceny zeznań świadków oraz dowodu z przesłuchania stron, Sąd nie wykluczył, iż zakup działki oraz późniejsza budowa domu mieszkalnego mogła być finansowana przez ojca pozwanego. Silniejszą pozycję finansową W. Z. (1) w odniesieniu do ówczesnej pozycji stron starał się wykazać pełnomocnik pozwanego, składając stosowne dokumenty świadczące o wysokości dochodów ojca pozwanego w tamtym okresie. Zauważył, że z treści zaświadczeń dotyczących zarobków stron z okresu, kiedy nastąpiło nabycie przedmiotowej nieruchomości, teoretycznie strony były w stanie finansowym pozwalającym na zakup działki w cenie wskazanej w akcie notarialnym. W ocenie Sądu, iż stroną umowy sprzedaży / stroną kupującą/ zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 3 grudnia 1991 roku był pozwany Z. Z. (1).

Dokonując dalej oceny faktycznej i prawnej zapisu zawartego w powołanym akcie notarialnym umowy sprzedaży, a mianowicie, że Z. Z. (1) nabycia dokonuje za fundusze odrębne Sąd pierwszej instancji podniósł, że pozwany nie wykazał źródła pochodzenia funduszy odrębnych. Jeżeli miała to być darowizna od jego ojca W. Z. (1), to nie wykazał, że darowizna ta była dokonana tylko i wyłącznie na rzecz syna darczyńcy, a nie na rzecz syna i jego małżonki. Pozwany był już wtedy żonaty, a zatem założył rodzinę i nie był sam, a na świat przyszło jego pierwsze dziecko. Do aktu nie stanęła jego żona /powódka/ w celu potwierdzenia prawdziwości oświadczenia męża o odrębności funduszy, za które dokonał on nabycia nieruchomości. Co więcej do aktu tegoż nie stanął również ojciec pozwanego w celu potwierdzenia odrębności funduszy, pochodzących z darowizny poczynionej przez niego tylko i wyłącznie na rzecz syna w celu nabycia wyłącznie przez niego nieruchomości.

W piśmiennictwie akceptuje się przede wszystkim, że roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym / art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece/ jest roszczeniem typu rzeczowego zbliżonym do powództwa windykacyjnego lub negatoryjnego / art.222 k.c./; ( uzasadnienie Uchwały Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego-Izba Cywilna z dnia 15 marca 2006 roku, III CZP 106/05, opubl. OSNC 2006r., poz. 160).

W wyroku z dnia 8 grudnia 2004 roku w sprawie I CK 389/04 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w odniesieniu do nieruchomości nieposiadających księgi wieczystej można w procesie o wydanie nieruchomości wykazywać, iż osoba legitymująca się prawem własności właścicielem nie jest, o tyle w sytuacji, gdy osoba ujawniona jest jako właściciel w księdze wieczystej, obalenie domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może nastąpić tylko w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece / opubl. Legalis/.

W powołanej wcześniej Uchwale Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego-Izba Cywilna z dnia 15 marca 2006 roku, III CZP 106/05, opubl. OSNC 2006r., poz. 160 - Sąd Najwyższy stwierdził, że 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./.

Dodatkowy argument przemawiający na rzecz poglądu, że legitymację czynną do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mają tylko osoby wymienione w tym przepisie oraz w art. 626 (2) § 5 k.p.c - można wyprowadzić z możliwości obalenia domniemań wynikających z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez przeciwstawienie im dowodu przeciwnego w każdym innym postępowaniu, a nie tylko w postępowaniu o usunięcie niezgodności. Stosownie do treści przepisu art. 626 § 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. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.

Przepis art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że 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.

Strona powodowa wykazała tytuł swojego prawa własności / w tym postępowaniu/, to też jako - „osoba” wymieniona w dyspozycji przepisów art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 626 (2) § 5 k.p.c. wykazała swoją legitymację czynną do wytoczenia powództwa.

A zatem, skoro w dacie przedmiotowej czynności prawnej /3 grudnia 1991 roku/ małżonkowie /strony/ pozostawały w ustroju wspólności ustawowej / od 25 sierpnia 1990 roku/ nieruchomość objęta pozwem wchodzi w skład ich majątku wspólnego / art. 31 krop/. Nie wykazał bowiem pozwany, jak to podniesiono wcześniej, aby zachodziła okoliczność przewidziana w art. 33 pkt 2 k.r.o. - w brzmieniu obowiązującym przed i w dacie 3 grudnia 1991 roku .

Wobec powyższych argumentów Sąd orzekł o uzgodnieniu treści przedmiotowej księgi wieczystej.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. - biorąc pod uwagę sytuację osobistą pozwanego, a w szczególności wynikającą z jego stanu zdrowia.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pełnomocnik pozwanego Z. Z. (1) zaskarżając go w całości. Wyrokowi temu zarzuciła:

1. niezgodność ustaleń faktycznych Sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie poprzez ustalenie, że nieruchomość położona w Ż. , gmina I., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,40ha wchodzi w skład majątku wspólnego stron, podczas gdy z dowodów zebranych w sprawie, w postaci dokumentów, zeznań świadków, zeznań pozwanego oraz okoliczności nabycia nieruchomości wynika, iż stanowi ona majątek odrębny Z. Z. (1),

2. naruszenie prawa procesowego, a w szczególności:

a/ art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez nie rozważenie w sposób wszechstronny zebranego w sprawie materiału i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na:

- całkowitym pominięciu dowodów z dokumentów, uznaniu zeznań świadków przedstawionych wyłącznie przez stronę pozwaną za pozostających ze sobą w dysonansie podczas, gdy potwierdzają one zarówno źródło nabycia nieruchomości, jak również fakt nabycia nieruchomości wyłącznie dla pozwanego
- zupełnym przemilczeniu okoliczności; iż kupno nieruchomości odbywało się w sytuacji konfliktu między rodzinami stron i brak logicznego uzasadnienia dla obdarowywania także powódki
- braku rozważenia twierdzeń powódki zawartych w pozwie oraz jej zeznań składanych w toku postępowania,

b/ art.328 § 2 k.p.c. - poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd pierwszej instancji odmówił mocy dowodowej oraz wiarygodności dowodom z zeznań świadków M. M. (3), W. Z. (2), a także zeznaniom samego pozwanego,

3. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 33 pkt. 3 kro w brzmieniu obowiązującym w dacie zakupu nieruchomości.

Zarzucając powyższe wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa,
- ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Maz.
- zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd okręgowy nie podziela argumentacji jakoby w niniejszej sprawie doszło do wadliwych ustaleń stanu faktycznego, związanych z nie dokonaniem przez Sąd Rejonowy wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Nie doszło tym samym do przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów a co za tym idzie uchybienia wskazanym w skardze apelacyjnej przepisom prawa procesowego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 k.p.c. stwierdzić należy, że uzasadnienie Sądu Rejonowego wbrew twierdzeniom skarżącego odpowiada wymogom wskazanym w § 2 powołanego przepisu. Sąd pierwszej instancji ustosunkował się do dowodów przeprowadzonych w sprawie powołując te dowody i dokonując ich oceny.

W omawianej sprawie z pewnością nie doszło do naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zastosował dyrektywy wynikające z powołanego. Formułując powyższy zarzut skarżąca nie wskazała żadnych przekonujących argumentów pozwalających przyjąć, że ocena dowodów była dokonana w sposób sprzeczny z wynikającymi z powyższego przepisu dyrektywami. Podkreślić należy, że tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Natomiast jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Nie jest więc wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez sąd pierwszej instancji. Strona skarżąca ma

obowiązek wykazania naruszenia przez sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 § 1 k.p.c., a zatem wykazania, że sąd wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów. ( vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 23 sierpnia 2013 r. sygn. akt I ACa 348/13 ). Inaczej mówiąc, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

W przedmiotowej sprawie pełnomocnik pozwanych nie sprostął powyższym wymaganiom. Okoliczność, że powódka nie знаła ceny nabycia nieruchomości nie może również w ocenie Sądu Okręgowego przesądzać, że do jej nabycia nie doszło z środków wchodzących w skład majątku wspólnego małżonków. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że w wielu rodzinach załatwianie spraw majątkowych, zarządzanie finansami jest scedowane na jednego małżonka. Również okoliczność, że pozwany w okresie, w którym doszło do umowy sprzedaży pozostawał w konflikcie z teściami nie uzasadnia wniosku, iż konflikt ten obejmował również powódkę.

Sąd Rejonowy w następstwie poczynionych ustaleń przyjął, że w omawianej sprawie mogło dojść do darowizny ze strony ojca pozwanego, ale że pozwany nie udowodnił, iż darowizna ta została dokonana tylko na jego rzecz. Przyjął więc wersję korzystną dla pozwanego. Tymczasem w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym brak jednoznacznego dowodu, że taka darowizna miała miejsce. Udowodnienie faktu darowizny winno nastąpić bądź przez przedstawienie stosownego dokumentu potwierdzającego dokonanie tej czynności, bądź przez przeprowadzenie innych dowodów, z których by jednoznacznie wynikało kiedy, gdzie i jakich okolicznościach ta darowizna została dokonana. Tymczasem nawet z zeznań osób sprzedających nieruchomość nie wynika fakt dokonania darowizny wynika jedynie, że ojciec pozwanego przekazał środki na jej zakup. Sąd Okręgowy nie może nie widzieć, że w dacie zawarcia umowy Z. Z. (1) był osobą bardzo młodą – miał 22 lata. Odwołując się właściwie do zasad doświadczenia życiowego należy stwierdzić, że bardzo często osoby młode dokonując czynności prawnych połączonych z przekazaniem znacznych środków finansowych korzystają z pomocy rodziców, których doświadczenie i rozwaga zwiększają bezpieczeństwo transakcji. Z kolei stwierdzenie w akcie notarialnym, że do nabycia dochodzi z funduszy odrębnych jest nieprecyzyjne. Adnotacja ta mogła oznaczać, że są to fundusze pochodzące z wynagrodzenia za pracę.

W uzasadnieniu apelacji pełnomocnik pozwanego zarzucił Sądowi pierwszej instancji, że ten nie wziął pod uwagę zgromadzonych w sprawie dokumentów dotyczących sytuacji finansowej małżonków, wskazując, że w jego ocenie małżonkowie Z. nie mogli posiadać środków na nabycie przedmiotowej działki. Nie można zgodzić się z tym stanowiskiem. Wskazać należy, że kwota za jaką została nabyta nieruchomość – 4 000 000 starych złotych stanowiła równowartość około dwóch pensji małżonków. Brak więc jakichkolwiek powodów aby uznać, że strony nie dysponowały w ramach majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową kwotą pozwalającą na zakup nieruchomości. Nie sposób w konsekwencji zgodzić się z twierdzeniem, że jedyną możliwością zawarcia umowy było skorzystanie z darowizny pochodzącej od osób trzecich.

W tym miejscu podnieść również należy, że dokonując oceny zeznań pozwanego za niewiarygodne uznać należy wynikające z tych zeznań twierdzenia jakoby ojciec pozwanego finansował wszystkie czynności związane z zakupem działki i budową domu pozwanych. Biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego, z których wynika, budowa domu wiąże się przede wszystkim z zaangażowaniem inwestorów korzystających nierzadko z pomocy najbliższych członków nie sposób przyjąć, że małżonkowie Z. pracując nie przeznaczali chociażby części swoich dochodów na powyższy cel. W konsekwencji zeznania pozwanego nie mogą być uznane za wiarygodne, stanowią wyraz przyjętej przez niego linii prowadzenia procesu zmierzającej do osiągnięcia oczekiwanego skutku w postaci oddalenia powództwa.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 stycznia 2001 r. ( sygn. akt II CKN 1194/00 ) domniemanie faktyczne, że przedmiot majątkowy, nabyty przez jednego z małżonków w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej, stanowi dorobek (art. 32 § 1 KRO) w procesie z art. 10 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, może obalić

pozwany przez wykazanie (art. 6 k.c.), że nabycie nastąpiło ze środków finansowych stanowiących jego majątek odrębny (art. 33 pkt 3 k.r.o.). Powyższe uwagi pozwalają przyjąć, że w omawianej sprawie pozwany nie sprostął temu obowiązkowi.

Jest poza sporem, że umowa przenosząca własność nieruchomości została zawarta przez pozwanego w czasie pozostawania przez niego w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej z powódką (art. 31 k.r.o.). Zgodnie zatem z zasadą wyrażoną w art. 32 § 1 k.r.o. ( w brzmieniu obowiązującym w grudniu 1990 r. ) prawo to powinno wejść do majątku wspólnego pozwanego i powódki. Odstępstwo od tego byłoby możliwe tylko w razie zaistnienia któregoś z wyjątków przewidzianych w art. 33 pkt 3 k.r.o. ( w brzmieniu obowiązującym w wskazanej wyżej dacie ). Pozwany, co należy podkreślić raz jeszcze nie wykazał, że otrzymał od ojca darowiznę, którą przeznaczył na zakup nieruchomości. Art. 32 k.r.o., zgodnie z którym przedmioty nabyte w czasie trwania związku małżeńskiego wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków pozostających w małżeńskiej wspólności ustawowej formułował fundamentalną dla prawa rodzinnego zasadę małżeńskiej wspólności ustawowej. Wzruszenie tej zasady wymaga przedstawienia pewnych dowodów a takich dowodów strona pozwana w przedmiotowej sprawie nie przedstawiła.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu apelacji.