

*Sygn. akt II Ca 811/13 Sygn. akt II Ca 811/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 12 grudnia 2013 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. S.**

przeciwko **B. K.**

***o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym***

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 5 lipca 2013 r., sygn. akt I C 688/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 1.200 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn.akt II Ca 811/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5.07.2013r Sąd Rejonowy w Wałbrzychu I Wydział Cywilny w sprawie z powództwa A. S. przeciwko B. K. uzgodnił stan prawny nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w W. przy ul. (...) poprzez wpisanie w dziale II w miejsce pozwanej B. K. jako właściciela powódkę A. S.. Ponadto Sąd Rejonowy obciążył pozwaną kosztami procesu w kwocie 3.767 zł.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka i pozwana są siostrami, córkami A. i S. J..

Powódka A. S. początkowo była agentem sklepu znajdującego się w W. przy ul. (...). Po śmierci męża, który zginął w wypadku samochodowym, powódka przyjęła do pracy w sklepie męża swojej siostry, później pozwana z

mężem otworzyli swój sklep, a powódka dalej prowadziła sklep wraz z zatrudnioną ekspedientką. Na początku lat dziewięćdziesiątych właściciel lokalu

Miasto W. umożliwił wykup przedmiotowego lokalu, z czego skorzystała powódka. Pod koniec lat 90-tych powódka wynajęła przedmiotowy lokal J. O., umowy zawierane były na okres jednego roku, a ich warunki zawsze były negocjowane przez J. O. i powódkę.

Do 2003 roku strony pozostawały w bardzo dobrych stosunkach, powódka praktycznie codziennie odwiedzała pozwaną w jej sklepie, pomagała w jego prowadzeniu, często zastępowała siostrę, gdy ta wyjeżdżała po towar. Powódka miała w tym okresie problemy finansowe, zastanawiała się w jaki sposób może zachować dochody uzyskiwane z najmu lokalu, wtedy doszła do przekonania, że jedynym wyjściem z sytuacji i ochroną przez zajęciami komorniczymi będzie dokonanie pozornej umowy darowizny nieruchomości. Powódka zwierzała się pozwanej ze swoich kłopotów i planów. Strony zgodnie ustaliły, iż zawrą pozorną umowę darowizny przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 31 grudnia 2003 roku powódka A. S. i pozwana B. K. zawarły umowę, na podstawie której powódka darowała pozwanej samodzielny lokal użytkowy stanowiący odrębną nieruchomość położony w W. przy ul. (...).

Latem 2004 roku pozwana wraz z mężem uzyskali kredyt, którego zabezpieczeniem była hipoteka obciążająca przedmiotowy lokal użytkowy. Przedmiotowy kredyt został spłacony w terminie tzn. we wrześniu 2006r.

Po zawarciu umowy darowizny powódka wraz z pozwaną zaprosiły do sklepu pozwanej J. O., która w tym czasie nadal była najemcą przedmiotowego lokalu użytkowego. Tam też na zapleczu siostry poinformowały najemcę, iż sklep „będzie firmował na pozwaną”, gdyż został „on przepisany na pozwaną”, ale jednocześnie siostry oświadczyły najemcy, iż dla niej nic się nie zmieni, a powódka nadal będzie pobierała czynsz, będzie ona również ustalała warunki najmu. Strony postępowały zgodnie z powyższymi ustaleniami, powódka wypisywała umowy, rachunki, jeździła do najemcy z umowami do podpisania. Ona też pobierała czynsz pochodzący z najmu, należności te zawsze były regulowane gotówką pobieraną zwykle osobiście przez powódkę. Czasami zdarzało się tak, że na prośbę najemcy część czynszu była regulowana w terminie późniejszym za zgodą powódki do rąk pozwanej, w tych przypadkach J. O. przychodziła do pozwanej i pozostawiała jej pieniądze wskazując, iż przeznaczone są (...)

W listopadzie 2011 roku J. O. zwróciła się do pozwanej z prośbą o obniżenie wysokości czynszu, jednakże ta odesłała ją do powódki - właścicielki lokalu, czyli osoby kompetentnej do podjęcia takiej decyzji. W czasie tej rozmowy pozwana wspomniała nawet, iż wybiera się do notariusza aby „przepisać ten lokal z powrotem na powódkę”.

Najemca konsultował z powódką również wszelkie sprawy związane z lokalem np. malowanie, przerwy w dostawie prądu, a także te związane ze wspólnotą mieszkaniową i dotyczące założenia w lokalu klimatyzacji, czy też remontu. W 2004 r. na wniosek najemcy powódka przeprowadziła remont w przedmiotowym lokalu, w którego zakresie była wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych.

Od chwili zawarcia umowy darowizny do sierpnia 2011 roku powódka dokonywała płatności za fundusz remontowy, przelewy były również dokonywane przez Internet z konta męża pozwanej albo pozwanej, powódka dawała siostrze pieniądze, a ta dokonywała przelewów. Powódka w tym okresie uczestniczyła w zebraniach wspólnoty, kontaktowała się również z pracownikami (...) sp. z o.o. w W., to do powódki była kierowana wszelka korespondencja z (...) dotycząca przedmiotowego lokalu, gdyż powódka nie poinformowała pracowników (...), iż nie jest już właścicielem nieruchomości.

W tym okresie pozwana uiszczala należności związane z przedmiotowym lokalem na rzecz Urzędu Skarbowego oraz Urzędu Miasta w W.. Pozwana ubezpieczyła również przedmiotowy lokal na okres od września 2005 roku do września 2006 roku.

W okresie od sierpnia 2011 roku do dnia zamknięcia rozprawy powódka nie partycypowała w kosztach utrzymania przedmiotowego lokalu.

Z uwagi na fakt, iż w okresie od dnia zawarcia umowy do lata 2011 roku powódka regulowała należności związane z przedmiotowym lokalem dość nieregularnie, pozwana, która figurowała w księdze wieczystej lokalu otrzymywała wezwania do zapłaty i upomnienia, co było powodem niezadowolenia pozwanej.

W 2011 roku na koszt powódki został wykonany remont elewacji przedmiotowego lokalu, powódka uzyskała środki na ten remont z pożyczek udzielonych jej przez „parabanki”.

Rodzice stron sporządzili w dniu 11 kwietnia 2005 r. testamenty notarialne, w których powołali siebie nawzajem do spadku, a w przypadku gdyby któreś z nich nie mogło dziedziczyć, to kolejną osobą powołaną do spadku był T. C., syn powódki. Pozwana dowiedziała się o fakcie sporządzenia testamentów, jak również o ich treści, dopiero w 2011 roku. Początkowo pozwana miała żal do powódki, o to, iż ta nie powiedziała jej wcześniej o tych rozporządzeniach rodziców na wypadek śmierci, ponadto nie mogła się pogodzić z faktem, że to nie jej dzieci zostały przez rodziców powołane do dziedziczenia.

Na następny dzień po uzyskaniu tej informacji pozwana oświadczyła znajomej H. Z., że ma na siostrę „haczyk”, którym miał być darowany lokal użytkowy.

Powódka do lipca 2011 roku uzyskiwała czynsz z powyższego lokalu. W lipcu 2011 roku pozwana oświadczyła najemcy, że należność z tytułu czynszu winna uiszczać na jej rzecz, następnie wystosowała do najemcy pismo w tej sprawie. W sierpniu 2011 roku pozwana przyjechała do najemcy do D.i oświadczyła, pokazując najemcy umowę darowizny, iż ona jest właścicielką lokalu i to jej ma być płacony czynsz. Najemca próbował wyjaśnić sytuację telefonicznie z powódką, która przyjechała i zwróciła wpłaconą już należność czynszową za miesiąc lipiec. Od sierpnia 2011 roku najemca uiszczał należność za czynsz na wskazane konto pozwanej. O zaistniałym stanie rzeczy J. O.poinformowała powódkę. Wówczas powódka udała się do sklepu pozwanej, a ta jej powiedziała, że teraz to powódka „będzie się prosiła o pieniądze”, ale ponieważ powódka miała już wykupione wczasy pozwana „ulitowała się” nad nią i przez męża przekazała jej część pieniędzy. Jednakże od tego momentu powódka nie otrzymywała już należności z tytułu przedmiotowego najmu.

Od 2011 roku miało miejsce wiele prób porozumienia się powódki z pozwaną w przedmiocie zwrotu przedmiotowego lokalu, do części z nich dochodziło z inicjatywy wspólnych znajomych sióstr. W czasie jednego z takich spotkań, które miało miejsce w mieszkaniu ojca stron, pozwana przygotowała na to spotkanie listę pytań i zastrzeżeń do siostry, między innymi domagała się aby powódka rozliczyła się z emerytury ojca.

Po śmierci rodziców doszło do awantury pomiędzy siostrami, w jej trakcie pozwana oświadczyła powódce, iż nie zwróci jej przedmiotowego sklepu.

W piśmie z dnia 10 października 2011 roku powódka wezwała pozwaną do zawarcia ugody w formie aktu notarialnego dotyczącej zwrotu przedmiotu umowy darowizny na skutek nieważności umowy darowizny z powodu jej pozorności. Na powyższe rozwiązanie pozwana nie wyraziła zgody.

Powódka mając jednak nadzieję na zwrot przedmiotowej nieruchomości umówiła się z notariuszem na dzień 30 grudnia 2011 roku celem sporządzenia umowy darowizny w formie aktu notarialnego, jednakże pozwana zadzwoniła i oświadczyła, iż ona się u notariusza nie stawi.

W styczniu 2012 roku powódka przyjechała do najemcy z nową umową najmu i odebrała od najemcy należność z tytułu czynszu za styczeń. Następnego dnia pojawiła się u najemcy pozwana z umową najmu, oświadczyła, iż nadal jest właścicielem lokalu i zażądała czynszu za styczeń. J. O.zadzwoniła wtedy do powódki i zażądała zwrotu wypłaconej należności, co też powódka uczyniła dwie godziny później. Od tego momentu do października 2012 roku najemca przelewał czynsz na rachunek bankowy pozwanej.

Do sierpnia 2011 roku wspólni znajomi stron nie wiedzieli o dokonanej pomiędzy stronami umowie darowizny, dopiero po zatrzymaniu przez pozwaną czynszu dowiedzieli się o przedmiotowej umowie. Przez wskazany okres czasu żywili przekonanie, iż to powódka nadal jest właścicielką przedmiotowego lokalu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powódka była legitymowana czynnie do wytoczenia powództwa, a jej żądanie usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości było zasadne. Pozorność wchodzi w rachubę tylko wtedy, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został wobec drugiej strony oświadczony otwarcie tak, że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta oraz w pełni się z tym zgadzała. Czynność prawna pozorna (art.83 kc) jest dotknięta nieważnością

(nieważność bezwzględna), czyli nie wywołuje żadnych skutków prawnych od początku (extunc). Pozorność czynności prawnej może być dowodzona wszystkimi środkami dowodowymi ( zeznaniami świadków, przesłuchaniem stron) także wówczas, gdy czynność pozorna została stwierdzona dokumentem, a także między uczestnikami tej czynności. Z pozornością mamy do czynienia wówczas gdy strony swobodnie i z rozmysłem tworzą czynność prawną ujawnioną, której treść nie stanowi odzwierciedlenia ich rzeczywistych zamiarów. Według Sądu Rejonowego przeprowadzone postępowanie dowodowe, a w szczególności dowody z dokumentów w postaci zawiadomienia o zamiarze wysokości opłat, pism z (...) spółki z o.o., uchwał wspólnoty mieszkaniowej, potwierdzeń transakcji dokonanych przez Internet, zeznań o wysokości uzyskanego dochodu, rachunków za media i fundusz remontowy, polisy ubezpieczeniowej, wezwań do zapłaty oraz zeznań świadków H. Z., J. O., M. S., U. D., B. B. (1), B. B. (2), jak również z zeznań powódki dawały podstawy do stwierdzenia, że strony zawarły pozorną umowę darowizny. Na ten fakt wskazuje to, że powódka od chwili zawarcia umowy darowizny do 2011r zajmowała się sprawami związanymi z przedmiotowym lokalem, to ona kontaktowała się z najemcą, ustalała z nim warunki każdej kolejnej umowy najmu, to z jej inicjatywy i środków wykonywane były prace remontowe, to ona uczestniczyła w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej i kontaktowała się z pracownikami (...). Powódka regulowała również należności związane z eksploatacją lokalu i pobierała czynsz najmu. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art.98 kpc oraz § 8 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r w sprawie opłat za czynności adwokackie/.../

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelację złożyła pozwana zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. rażące naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię, a to art.10 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r, o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2013 r.,nr 707) w związku z art. 625[2] § 5 kpc przez uznanie, że powódka posiada legitymację procesową tzn. należy do kręgu osób, która może żądać usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym,
2. rażące naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię, a to art. 83 § 1 kc przez przyjęcie, że umowa darowizny przedmiotowego lokalu użytkowego zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 30 grudnia 2003 r. została zawarta dla pozorów i jako ta jest nieważna,
3. rażące naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego i przyjęcie, że strony zawarły umowę darowizny dla pozorów, że strony zgodnie ustaliły, że umowę darowizny nieruchomości zawarły dla pozorów i że wobec tego celem umowy darowizny nie było aby sporny lokal użytkowy przeszedł na własność na pozwaną, że to powódka od chwili zawarcia umowy darowizny do 2011 r. zajmowała się sprawami związanymi z przedmiotowym lokalem;

**Wskazując na te zarzuty wniosła o;**

4. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych,

ewentualnie o:

5. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia sądowi pierwszej instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń podstawy faktycznej rozstrzygnięcia mających podstawę w przeprowadzonych dowodach, oraz właściwie zastosował prawo materialne.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art.233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie pozorności umowy darowizny nie jest trafny.

Skarżąca nie wykazała, które dowody i dlaczego Sąd Rejonowy – według jej przekonania ocenił błędnie z przekroczeniem granic swobodnej oceny dowodów. 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. Już z tego powodu ten zarzut pozwanej nie może być uwzględniony. Nie jest ponadto prawdą jakoby Sąd Rejonowy nie wskazał dowodów, na których oprął ustalenie o pozorności umowy darowizny i nie dokonał wszechstronnej oceny zebranych dowodów. Sąd Rejonowy wyraźnie wskazał również jakim dowodom nie daje wiary i dlaczego. Zakwestionowanie przez Sąd Rejonowy zeznań pozwanej i świadka R. K. – męża pozwanej – wbrew zarzutom apelacji miało uzasadnienie.

Nietrafny jest również zarzut skarżącej naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 625<sup>2</sup> § 5 kpc przez uznanie legitymacji procesowej powódki. Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, powołując się na uchwałę 7 sędziów SN z 15.03.2006r III CZP 106/2005 OSNC 2006/2010 poz.160, że w przedmiotowej sprawie powódka miała legitymację procesową czynną. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, określona w art. 626<sup>2</sup> § 5 kpc, a więc między innymi właściciel nieruchomości. Za właściciela nieruchomości nie może być jednak uważana wyłącznie osoba wpisana w dziele II księgi wieczystej. Skarżąca błędnie rozumie uchwałę SN z dnia 15.03.2006r na którą się powołuje w apelacji. Osoba wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nie ma bowiem żadnego interesu do wytaczania powództwa opartego na przepisie art. 10 u.k.w.h. Tylko osoba, która jest rzeczywistym, zgodnym z prawem właścicielem jest zainteresowana w wytoczeniu tego powództwa. Celem powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. jest przecież dokonanie zmiany wpisów w księdze wieczystej tak aby były one zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy bowiem ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej, a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, były nieważne ( tak SN w wyroku z 10.01.2011r V CSK 189/10). Jeżeli wpis w księdze wieczystej został dokonany na podstawie umowy dotkniętej pozornością ( art.83 § 1 kc), to ze względu na nieważność takiej umowy i to ze skutkiem ex tunc, osoba wpisana do księgi wieczystej nie jest właścicielem nieruchomości.

Z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może wystąpić właśnie rzeczywisty prawny właściciel nieruchomości, a nie ten wpisany do księgi na podstawie nieważnej z mocy prawa umowy.

Błędny jest również pogląd skarżącej, że powódka winna wytoczyć powództwo o ustalenie nieważności umowy darowizny i dopiero na tej podstawie w przypadku korzystnego dla niej rozstrzygnięcia mogłaby złożyć wniosek o wpis do księgi wieczystej. Należy bowiem pamiętać, że powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 kpc może wytoczyć

tylko osoba, która ma w tym interes prawny. W przypadku gdy powodowi przysługuje dalej idący środek ochrony jego praw, to jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z art. 10 u.k.w.h. nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego w rozumieniu art.189 kpc.

Nietrafny jest także zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 83 § 1 kc przez przyjęcie, że umowa darowizny lokalu użytkowego z dnia 30.12.2003r została zawarta dla pozorów i jest nieważna. Sąd Rejonowy miał pełne podstawy do stwierdzenia pozorności tejże umowy. Wprawdzie rację ma skarżąca, że nie potwierdziła się podnoszona w pozwie przyczyna zawarcia umowy darowizny lokalu użytkowego tj. chęć użycia tego lokalu jako zabezpieczenia kredytu bankowego, który miała wziąć pozwana, nie ma to jednak znaczenia dla stwierdzenia przesłanek pozorności umowy darowizny. Rzeczywista przyczyna zawarcia pozornej umowy darowizny była inna, chodziło o uniknięcie przez powódkę ewentualnej egzekucji komorniczej, co oczywiście należy ocenić jako działanie wysoce naganne, ale nie może to być podstawą do nie stwierdzenia pozorności umowy.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu przytoczył szeroko poglądy doktryny i orzecznictwo sądowe w zakresie pozorności przewidzianej w art.83 kc. Sąd Okręgowy podziela rzecz jasna te niekwestionowane poglądy nie ma więc potrzeby, ponownie ich przytaczać. Postępowanie dowodowe wykazało, że rzeczywistym zamiarem stron nie było przeniesienie własności lokalu użytkowego umową darowizny. Skoro nie było podstaw do podważenia prawidłowych ustaleń Sądu Rejonowego w tym zakresie, stwierdzenie przez Sąd Rejonowy pozorności umowy darowizny było prawidłowe.

W konsekwencji Sąd Rejonowy właściwie zastosował art. 10 u.k.w.h. uwzględniając żądanie pozwu.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 kpc apelacja podlegała oddaleniu. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 kpc.