

Sygn. akt II Ca 275/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Iwona Tchórzewska (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska - Kojtych

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ż. (1)

przeciwko Z. C. i W. L.

o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości

ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie

z dnia 23 stycznia 2013 roku sygn. akt II C 443/11

I. oddala apelację;

II. oddala wniosek powoda J. Ż. (1) o zasądzenie od  
pozwaney Z. C. kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 275/13

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 5 października 2010 roku skierowanym przeciwko pozwaney Z. C. (poprzednio noszącej nazwisko H.-Ż.) powód wnosił o:

1) usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lublinie dla nieruchomości położonej w D., gmina J., obejmującej działki nr: (...), w której dziale II własność wpisana jest na rzecz J. Ż. (1) oraz Z. Ż. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II w miejsce dotychczasowego wpisu jako właściciela J. Ż. (1);

2) usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lublinie dla nieruchomości położonej w D., gmina J., obejmującej działki nr: (...), w której dziale II udział wynoszący 1/3 w prawie własności nieruchomości uregulowany jest na rzecz Z. Ż. oraz J. Ż. (1) na zasadzie

wspólności ustawowej małżeńskiej, z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w miejsce dotychczasowego wpisu jako właściciela udziału w wysokości 1/3 tej nieruchomości J. Ż. (1).

Uzasadniając roszczenie powód podniósł, że w dniu 25 stycznia 1993 roku nabył na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego wyżej opisaną nieruchomość oraz udział we współwłasności nieruchomości. W księgach wieczystych została wpisana oprócz nabywcy J. Ż. (1) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej także Z. Ż.. Według powoda wpis ten dotknięty jest wadą, gdyż powód w dacie sporządzenia aktu notarialnego nie był żonaty z pozwaną. Strony pozostawały w czasie zakupu nieruchomości w konkubinacie. Przez nieuwagę i nieznaną prawo powód wskazał notariuszowi, że jest żonaty, a ten z kolei wpisał standardową formułę o pochodzeniu środków finansowych na nabycie nieruchomości. Powód zawarł z pozwaną związek małżeński dopiero 29 sierpnia 1997 roku, przy czym strony nie zawierały umów majątkowych.

Pozwana Z. C. (poprzednio H.-Ż.) wносиła o oddalenie powództwa.

Postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2012 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego W. L. – sprzedawcę spornych nieruchomości, który nie zajął w sprawie merytorycznego stanowiska.

Wyrokiem z dnia 23 stycznia 2013 r., zaocznym w stosunku do pozwanego W. L., Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie oddalił powództwo i nie obciążył powoda J. Ż. (1) kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną Z. C..

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał na następujące ustalenia faktyczne i motywy swego rozstrzygnięcia.

Strony zamieszkały razem w styczniu 1991 roku. Ślub kościelny zawarły w październiku 1991 roku natomiast ślub cywilny 29 sierpnia 1997 roku W dniu 25 stycznia 1993 roku (w uzasadnieniu oczywiście omyłkowo wskazano rok 1991) powód złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie, że nabywa „za fundusze dorobkowe wraz z żoną swoją M. Ż. córką E. i R. wraz z nim zamieszkałą” działki nr (...), o powierzchni 4.700 m<sup>2</sup> oraz udział wynoszący 1/3 w prawie własności działek nr (...), wszystkie działki położone w D., gmina J.. Zbywcą nieruchomości był W. L.. Bezspornie w dacie złożenia tego oświadczenia powód nie posiadał udzielonego w formie aktu notarialnego pełnomocnictwa od pozwanej do nabycia w jej imieniu spornych nieruchomości. Po zakupie dla nowo nabytych działek zostały założone księgi wieczyste, w których jako właściciele (współwłaściciele w przypadku działek nr (...)) zostali wpisani J. i Z. H. małżonkowie Ż. na prawie wspólności ustawowej. W dniu 31 stycznia 2008 roku Sąd Okręgowy w Toruniu rozwiązał małżeństwo stron przez rozwód. W dniu 15 czerwca 2008 roku Z. Ż. złożyła w Sądzie Rejonowym w Grudziądzu wniosek o podział majątku wspólnego wskazując wśród składników „działki budowlane w miejscowości B. pod L.”. W odpowiedzi na ten wniosek pełnomocnik powoda wskazał, że zarówno nieruchomość zabudowana domem mieszkalnym położona w G., jak i trzy działki rolne położone w D. zostały zakupione przed zawarciem małżeństwa i wyraził zgodę aby te nieruchomości były przedmiotem sprawy dotyczącej podziału majątku wspólnego. W sprawie o podział majątku strony zawarły w dniu 16 grudnia 2008 roku ugody, w której ustaliły skład i sposób podziału majątku wspólnego. Przedmiotem tej ugody nie były nieruchomości nabyte przez byłych małżonków przed zawarciem przez nich małżeństwa. W tym czasie pomiędzy stronami narastał konflikt na tle rozliczeń majątkowych, w rozwiązanie którego zaangażowali się członkowi rodziny stron. W dniu 24 maja 2010 roku doszło do podpisania w obecności świadków: Ł. K., D. C. (1), W. C. i R. S. „umowy przedwstępnej podziału majątku wspólnego”. W treści tej umowy pozwana oświadczyła, że „przejmuje w całości prawa własności do budynku mieszkalnego z działką (...) będącego wspólną własnością po 1/2 z J. Ż. (1) (byłym mężem)”, natomiast powód oświadczył, że „przejmuje w całości prawa własności do działek rolnych nr (...) o łącznym areale 47 arów”. Jednocześnie powód zrzekł się wszelkich praw do własności budynku i nieruchomości w G., a pozwana zrzekła się wszelkich praw do działek w D.. Do realizacji postanowień umowy przedwstępnej nie doszło z uwagi na wpisy w księgach wieczystych prawa własności (współwłasności) na zasadzie wspólności ustawowej. Pozwana dotychczas nie potwierdziła w formie aktu notarialnego umowy kupna - sprzedaży nieruchomości z dnia 25 stycznia 1991 roku.

Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy oparł się na dokumentach urzędowych i prywatnych, wskazując, że ich moc dowodowa nie została podważona przez żadną ze stron. Sąd uznał też za wiarygodne zeznania świadków: Ł. K.,

W. C., R. S. i D. C. (1) dotyczące okoliczności zawarcia pomiędzy stronami umowy przedwstępnej, jako znajdujące potwierdzenie w postanowieniach umowy z dnia 24 maja 2010 roku. Sąd pominął natomiast zeznania świadków w części, w jakiej dotyczyły pochodzenia funduszy na zakup spornych nieruchomości. Okoliczność pochodzenia środków na zakup nieruchomości jest w ocenie Sądu bez znaczenia w sprawie o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Decydująca jest bowiem treść oświadczeń woli złożonych przez strony umowy kupna - sprzedaży oraz to czy zostały one złożone w odpowiedniej formie. Finansowanie zakupu ma znaczenie dopiero w sprawie o zniesienie współwłasności. Podobnie jako nieistotne Sąd ocenił zeznania świadków M. K. i D. C. (2).

Mając na względzie ustalony stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest niezasadne.

Odwołując się do poglądów prezentowanych w doktrynie i w orzecznictwie sądowym oraz stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 18 maja 2010 roku (III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131) Sąd Rejonowy podkreślił, że celem powództwa opartego na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.) jest usunięcie niezgodności między wpisami w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, zachodzącej wtedy, gdy podlegające ujawnieniu w niej prawo nie jest wpisane lub jest błędnie wpisane albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Tego rodzaju niezgodność, jeżeli nie może być usunięta w sposób przewidziany art. 31 u.k.w.h., stwarza sytuację sporu o niewpisane lub wadliwie wpisane prawo, rozstrzyganego w sprawie o żądanie oparte na art. 10 tej ustawy. Sprawa o takie żądanie podlega rozpoznaniu w postępowaniu procesowym jako swego rodzaju sprawa o ustalenie prawa, w której kognicją sądu jest objęte domniemanie zawarte w art. 3 ustawy. W wyniku uwzględnienia żądania następuje obalenie tego domniemania oraz ujawnienie w księdze wieczystej rzeczywistego, aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Przy tym rozpoznawanie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym podlega ograniczeniom przewidzianym w art. 321 § 1 k.p.c. Zatem sąd jest związany zgłoszonym żądaniem i nie może orzec o tym, czego powód się nie domaga ani zasądzać ponad żądanie. Ze względu na przepis art. 321 § 1 k.p.c. uwzględnienie powództwa może nastąpić tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Jeżeli natomiast stan prawny nieruchomości okaże się inny co do osób podlegających wpisowi lub co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzekać, ponieważ orzekłby wówczas o przedmiocie nieobjętym żądaniem.

W ocenie Sądu pierwszej instancji istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest to, że powód składając w dniu 25 stycznia 1993 roku oświadczenie o nabyciu spornych nieruchomości w imieniu własnym i w imieniu pozwanej nie legitymował się udzielonym przez nią w formie aktu notarialnego pełnomocnictwem do dokonania tej czynności. Fakt pozostawania przez strony w dacie zakupu działek w konkubinacie nie oznaczał bowiem, że powód nie mógł w imieniu pozwanej złożyć oświadczenia woli o ich zakupie. Dla skuteczności takiego oświadczenia powinien się jednak legitymować udzielonym przez pozwaną pełnomocnictwem w formie aktu notarialnego. Zgodnie z art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Z kolei § 2 tego przepisu stanowi, że druga strona (umowy) może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. § 3 reguluje kwestie rozliczeń pomiędzy osobą działającą jako pełnomocnik, a osobą zastępowaną w razie braku potwierdzenia przez tą ostatnią zawartej w jej imieniu umowy. W cudzym imieniu działa tylko ten, kto ujawnia wobec osoby trzeciej, że zarówno skutki dokonywanej czynności prawnej, jak i rola strony tej czynności mają dotyczyć osoby reprezentowanej. Musi to być dla osoby trzeciej rozpoznawalne, tzn. musi wynikać z zachowania osoby składającej oświadczenie lub kontekstu sytuacyjnego, w którym to zachowanie następuje. Wystarczy dorozumiane wskazanie osoby reprezentowanej, co ma miejsce wtedy, gdy kontekst sytuacyjny, w którym następuje złożenie oświadczenia, pozwala rozpoznać osobie trzeciej, iż dokonywana czynność (jej skutki, a zarazem rola strony) ma dotyczyć innej osoby niż składająca oświadczenie.

Sąd zważył, że w świetle ustaleń poczynionych w sprawie zarówno dla stron umowy kupna — sprzedaży jak i dla samej pozwanej oczywiste było, iż powód kupując nieruchomości działał w imieniu własnym oraz w imieniu

pozwanej. Po dacie zakupu strony zostały wpisane w księdze wieczystej i traktowały te nieruchomości jako majątek wspólny. Potwierdza to wskazanie przedmiotowych działek jako składnika majątku wspólnego w sprawie o podział majątku, zgoda powoda na objęcie tych działek rozstrzygnięciem w sprawie działowej, a nade wszystko uwzględnienie rozliczenia ich wartości w „umowie przedwstępnej” z dnia 24 maja 2010 roku. Nie ulega jednak wątpliwości, że w dacie zawarcia przez powoda umowy - 25 stycznia 1993 roku w świetle prawa strony, mimo zawarcia ślubu kościelnego, żyły w konkubinacie. W tej sytuacji, dla skuteczności oświadczenia złożonego przez powoda o nabyciu w imieniu pozwanej spornych nieruchomości konieczne było udzielenie przez pozwaną powodowi pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.

Sąd podniósł, że w art. 103 k.c. zostały uregulowane w sposób kompleksowy skutki przekroczenia zakresu umocowania. Mianowicie, umowa zawarta z osobą podającą się za pełnomocnika, która nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, jest czynnością niezupełną (negotium claudicans), dotkniętą tzw. bezskutecznością zawieszoną. Przepis art. 103 k.c. stanowi wyjątek od zasady wynikającej z art. 95 § 2 k.c., według której czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. Ogólne domniemanie przemawia zawsze za tym, że czynność prawna dokonana została przez przedstawiciela w granicach umocowania. Skutek zawartej przez rzekomego pełnomocnika umowy w postaci nieważności następuje dopiero po definitywnej odmowie potwierdzenia, a także po bezskutecznym upływie określonego terminu.

Mając na względzie powyższe Sąd stwierdził, że wprawdzie powód zawierając umowę kupna - sprzedaży nieruchomości w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik pozwanej powinien legitymować się pełnomocnictwem notarialnym (art. 99 § 1 k.c. w związku z art. 158 k.c.), jednakże niezachowanie tej formy pełnomocnictwa nie pociągnęło za sobą skutku w postaci nieważności umowy zawartej w formie prawem przepisanej, bowiem skutki nieważności odnosiły się tylko do pełnomocnictwa (jego braku) (art. 73 § 2 k.c. w związku z art. 99 § 1 k.c.). W konsekwencji powstała unormowana w art. 103 § 1 k.c. sytuacja, w której pełnomocnik działał bez umocowania. Wówczas zgodnie z tym przepisem możliwa jest konwalidacja umowy w sposób określony w art. 103 § 1 k.c., zastrzeżona na korzyść strony, w imieniu której działa nieumocowany pełnomocnik. Z uwagi na to, że pozwana nie potwierdziła dotychczas w formie aktu notarialnego zawartej w jej imieniu przez powoda umowy i nie został jej również określony przez sprzedawcę termin do potwierdzenia - umowa w stosunku do niej jest bezskuteczna. Nie oznacza to jednak - w świetle przytoczonych wyżej argumentów - że wyłącznie powód jest właścicielem spornych działek i współwłaścicielem udziału w działkach (...), a tym samym, że jego powództwo jest uzasadnione. Aktualny stan prawny nieruchomości jest bowiem taki, że powodowi przysługuje udział wynoszący 1/2 we współwłasności działek o numerach: (...), (...), (...) oraz udział wynoszący 1/6 we współwłasności działek o numerach (...). Zważywszy jednak na to, że Sąd w procesie opartym na art. 10 u.k.w.h. jest związany żądaniem, powództwo podlega oddaleniu.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd uzasadnił normą art. 102 k.p.c. Zdaniem Sądu z uwagi na to, że strony przez wiele lat pozostawały w bardzo bliskich relacjach, a następnie doprowadziły do eskalacji konfliktu, głównie na tle majątkowym, brak podstaw do obciążania powoda kosztami stawiennictwa pozwanej na rozprawach.

Powód J. Ż. (1) wniósł apelację od powyższego wyroku Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie, zaskarżając go w całości i zarzucając temu orzeczeniu:

1) naruszenie przepisów postępowania, mających wpływ na wynik sprawy, w postaci art. 316 § 1 k.p.c., poprzez wydanie rozstrzygnięcia w oparciu o stan rzeczy nieistniejący w chwili zamknięcia rozprawy z jednoczesnym nieuwzględnieniem przy orzekaniu stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, a oparcie w tym względzie przeświadczeń Sądu na okolicznościach hipotetycznych nie wynikających ze źródeł rzeczowych i osobowych, a subiektywnie przyjętych przez Sąd w oderwaniu od materiału dowodowego, w zakresie przekraczającym zastosowanie wskazanego przepisu (bezzasadne przyjęcie działania powoda na zlecenie pozwanej w charakterze jej pełnomocnika);

2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogły mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie

oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania w odniesieniu do stwierdzeń J. Ż. (1) i Z. C., zgodnie z którymi żadna ze wskazanych osób nie przyznała, aby pomiędzy powodem a pozwaną istniał w momencie zawierania aktu notarialnego zakupu spornych działek nieformalny węzeł umocowania (ani nie istniały w tym zakresie jakiegokolwiek ustalenia), jak również braku dowodów osobowych i rzeczowych wykazujących (względem osób trzecich) działanie J. Ż. (1) w charakterze pełnomocnika pozwanej przy zawieraniu aktu notarialnego;

3) naruszenie prawa materialnego, przez błędną jego wykładnię i w konsekwencji:

a) zastosowanie art. 103 k.c. w sytuacji gdy na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i ustalonych okoliczności sprawy brak jest podstaw do uznania za zasadne działania J. Ż. (1) w charakterze niemocowanego pełnomocnika;

b) niezastosowanie art. 31 § 1 k.r.o. w zw. z art. 33 pkt 1 k.r.o. w sytuacji, gdy na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i ustalonych okoliczności sprawy zasadne jest uznanie, że sporne nieruchomości zakupione przez powoda należą do jego majątku osobistego, bowiem zostały nabyte przez niego przed zawarciem małżeństwa i w żadnym razie nie zachodziła podstawa do powstania wspólności ustawowej małżeńskiej, która wpisana jest w księdże wieczystej i którą Sąd z naruszeniem w/w przepisu akceptuje.

W oparciu o przedstawione zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jak również ich ocenę prawną przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Ustaleń tych i oceny nie podważają skutecznie zarzuty podniesione w apelacji.

Nieuprawnione są zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 316 k.p.c. przez sprzeczne z tym przepisem wydanie rozstrzygnięcia w oparciu o nieistniejący stan faktyczny, który w ocenie skarżącego został ustalony przez Sąd Rejonowy z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c.

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. statuuje zasadę swobodnej oceny dowodów. Stanowi on, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego, przy uwzględnieniu całokształtu dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu tych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Własne przekonanie sądu musi być wynikiem logicznego powiązania wniosków z zebranymi w sprawie dowodami, a swobodna ocena odpowiadać warunkom określonym przez przepisy prawa procesowego, co oznacza możliwość oparcia przekonania sądu na dowodach prawidłowo przeprowadzonych.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga natomiast zarówno sprecyzowania, które dowody miały zostać błędnie ocenione, jak też wykazania, że sąd oceniając te dowody naruszył określone w wymienionym przepisie kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów, co miało wpływ na wynik sprawy. Nie jest zaś wystarczające tylko przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie. W związku z tym, o ile strona skarżąca nie wykaże błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności czy też bezzasadnego pominięcia konkretnych dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, nie można uznać, że sąd naruszył art. 233 § 1 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, Lex nr 172176, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 369/03, Lex nr 174131, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 roku w sprawie IV CK 274/03, Lex nr 164852).

Tak określonych wymagań skutecznego zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie spełnia apelacja wniesiona przez powoda w niniejszej sprawie.

Natomiast ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji i przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oraz wysnute z tej oceny wnioski w żadnym razie nie wykraczają poza opisane wyżej granice swobodnej oceny, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c. Słusznie Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że o działaniu przez powoda przy kupnie nieruchomości zarówno w imieniu własnym, jak i w imieniu pozwanej i na jej rzecz świadczy nie tylko treść zawartej w formie aktu notarialnego umowy z dnia 25 stycznia 1993 roku, ale również późniejsze zachowanie obu stron, które zostały wpisane w księgach wieczystych jako właściciele oraz współwłaściciele nieruchomości i traktowały te nieruchomości jako majątek wspólny zgłaszając i akceptując zgłoszenie tych składników w sprawie o podział majątku wspólnego, a także zawierając w dniu 24 maja 2010 roku nieformalną umowę, w której strony uwzględniły działki w D. jako wspólne i podlegające przy podziale wzajemnemu rozliczeniu. Takie wnioski są w pełni uprawnione w świetle treści powołanych przez Sąd pierwszej instancji dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych w postaci: wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę z dnia 25 stycznia 1993 roku, odpisów z ksiąg wieczystych, kopii wniosku w sprawie o podział majątku wspólnego, odpowiedzi pełnomocnika J. Ż. (1) na wniosek w sprawie I Ns 42/08 Sądu Rejonowego w Grudziądzu oraz umowy z dnia 24 maja 2010 roku, a także zeznań świadków: P. Ł. K., W. C., R. S. i D. C. (1). Apelujący w treści środka odwoławczego, podobnie jak przed Sądem pierwszej instancji, nie podważa wiarygodności i mocy dowodowej wymienionych dowodów, co więcej, nie odnosi się do nich i opisanych wyżej okoliczności wynikających z ich treści.

Chybione jest zaś odwołanie się skarżącego do treści złożonych w niniejszej sprawie zeznań stron.

Pozwana wskazywała bowiem właśnie na potwierdzenie przez powoda w umowie z dnia 24 maja 2010 roku faktu przysługiwania obu stronom własności przedmiotowych nieruchomości, a także na tę okoliczność odwoływała się do zgody powoda na objęcie nieruchomości postępowaniem o podział majątku wspólnego, do którego zgłosiła działki w przekonaniu, że do tego majątku należą (wyjaśnienia k. 71 potwierdzone późniejszymi zeznaniami k. 189). Zatem przytoczone wyżej ustalenia i ocena Sądu pierwszej instancji przyjęte za podstawę zaskarżonego wyroku pozostają w zgodzie z zeznaniami pozwanej.

Jeśli chodzi o zeznania powoda, to w oczywistej sprzeczności z treścią aktu notarialnego (k. 202-204) podawał on, że oświadczenie o zakupie nieruchomości oraz udziału we współwłasności nieruchomości wspólnie z pozwaną zostało dopisane przez notariusza już po spisaniu i podpisaniu aktu na skutek żądania pozwanej (zeznania k. 188). Zeznania w tym zakresie są więc niewiarygodne. Zarazem, wbrew temu, co podniesiono w apelacji, powód nie twierdził, by zapis w akcie notarialnym miał być wynikiem błędnego przekonania, że każdy przedmiot nabyty w czasie trwania małżeństwa kościelnego wchodził w skład majątku wspólnego (zeznania k. 188).

Natomiast z treści aktu notarialnego, a także omówionych wcześniej dowodów bezspornie wynika, że powód złożył oświadczenie woli o zakupie nieruchomości i udziałów we współwłasności nieruchomości nie tylko w imieniu własnym i tylko dla siebie, ale także w imieniu i na rzecz pozwanej. Wskazuje na to zapis § 3 umowy z dnia 25 stycznia 1993 roku, w której oświadczenie J. Ż. (2) wprost zostało uzewnętrznione względem stron umowy, w tym w stosunku do zbywcy W. L.. Tego faktu nie podważa w żadnej mierze oświadczenie W. L. złożone w postępowaniu odwoławczym, w którym pozwany wskazał na nieznaną Z. C. (wcześniej H.-Ż.) i traktowanie jako kontrahenta wyłącznie J. Ż. (1). Niewątpliwie bowiem zawierając umowę powód jednoznacznie wyraził wolę jej zawarcia także w imieniu i na rzecz pozwanej.

Takie działanie powoda w zakresie odnoszącym się do pozwanej odpowiada zaś działaniu jako pełnomocnik i uzasadnia zastosowanie art. 103 k.c. do oceny braku pełnomocnictwa w wymaganej formie aktu notarialnego zgodnie z art. 99 § 1 k.c. w związku z art. 158 k.c.

Zastosowaniu przez Sąd dla oceny stanu faktycznego sprawy przepisu art. 103 k.c. w żadnym razie nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że strony, które nie mają wykształcenia prawniczego, składając zeznania nie wskazywały na instytucję pełnomocnictwa, jak również to, że w akcie notarialnym z dnia 25 stycznia 1993 roku nie oznaczono J. Ż. (1) jako pełnomocnika pozwanej. Istotne jest faktyczne działanie powoda odpowiadające działaniu pełnomocnika. W świetle art. 197 k.c., który ustanawia domniemanie równości udziałów współwłaścicieli, chybiony jest także argument o wadliwości koncepcji działania przez pełnomocnika z powodu nieokreślenia wielkości udziału mocodawcy.

W konsekwencji zarzut naruszenia zaskarżonym wyrokiem przepisu art. 103 k.c. jest niezasadny. Trzeba przy tym zauważyć, że apelujący nie powołał żadnych argumentów dla poparcia zarzutu błędnej wykładni tego przepisu przez Sąd pierwszej instancji, a wykładnia ta jest w ocenie Sądu Okręgowego prawidłowa.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia przepisu art. 31 § 1 k.r.o. w związku z art. 33 pkt 1 k.r.o. Przyjęciu w oparciu o wymienione przepisy, zgodnie z intencją apelującego, że wobec zawarcia przez J. Ż. (1) umowy kupna przed zawarciem związku małżeńskiego nieruchomości oraz udział we współwłasności nieruchomości stanowią wyłącznie składnik jego majątku osobistego, stoi na przeszkodzie zawarta w umowie z dnia 25 stycznia 1993 roku treść oświadczenia powoda, który nie nabył nieruchomości i udziału we współwłasności nieruchomości jedynie na swoją rzecz, ale nabywał je również w imieniu i na rzecz pozwanej. Wobec takiego oświadczenia woli powoda, które ma w sprawie decydujące znaczenie, trafnie Sąd pierwszej instancji uznał za niezasadne żądanie pozwu o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie wyłącznie powoda jako właściciela (odpowiednio – współwłaściciela) nieruchomości.

Z tych wszystkich względów i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda.

Wobec wyniku sprawy i treści art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego