

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2015 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Przemysław Funka

Protokolant: p.o. stażysty Anna Bartoszak

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2015 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **G. J. (1)**

przeciwko **J. M. (1) i V. M.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. usuwa niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej dla lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P., jako właścicieli w miejsce G. J. (1) (PESEL (...)) nakazuje wpisać J. M. (1) (PESEL (...)) i V. M. (PESEL (...)) na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej,

2. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

SSR Przemysław Funka

UZASADNIENIE

Powódka G. J. (1), po częściowej zmianie podstawy faktycznej i prawnej pozwu (k. 58-60), domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej dla lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P., przez wpisanie w jej dziale II jako właścicieli - w miejsce powódki - pozwanych J. M. (1) i V. M. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. W uzasadnieniu wskazała, że umowa sprzedaży z 31 marca 2010 r., rep. A 2696/2010 notariusza V. D., która stanowiła podstawę nabycia przez powódkę od pozwanych własności ww. lokalu, była pozorna, a przez to nieważna. Zgodnym celem stron było bowiem jedynie przewłaszczenie ww. lokalu na zabezpieczenie pożyczki udzielonej pozwany przez M. T., na którą środki wyłożyła powódka. Po spłacie pożyczki lokal miał zostać zwrotnie przeniesiony na pozwanych. O zgodnym zamiarze stron wiedziała również notariusz, która sporządziła akt, wobec której obecnie toczy się postępowanie karne o oszustwo.

Pozwani J. M. (1) i V. M. przyznali okoliczności faktyczne przytoczone przez powódkę na uzasadnienie żądania oraz wnieśli o uwzględnienie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani J. M. (1) i V. M. byli właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, dla którego Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

okolicość bezsporna, a nadto dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 31 marca 2010r. Rep. A nr 2696/2010 (k. 5-8)

Pozwany J. M. (1) z uwagi na trudności finansowe i konieczność spłaty długów, poszukiwał możliwości zaciągnięcia pożyczki. Odpowiedział na ogłoszenie w gazecie i skontaktował się z M. T., który zaoferował mu pomoc w spłacie zadłużeń. Pozwany i M. T. uzgodnili kwotę pożyczki na 120.000 zł. Zabezpieczeniem spłaty pożyczki miał być lokal mieszkalny przy ul. (...) w P., stanowiący własność pozwanych. Pozwani mieli przewłaszczyć lokal na zabezpieczenie pożyczki a po roku, po jej spłacie własność lokalu miała zostać powrotnie przeniesiona na pozwanych.

M. T. równolegle skontaktował się z powódką G. J. (1), która była z kolei zainteresowana zainwestowaniem większej sumy pieniędzy i uzyskaniem zysków. Złożył jej ofertę zainwestowania 120.000 zł, z zyskiem po roku 10%. Powódka na powyższe wyraziła zgodę, po czym w dniu 31 marca 2010 r. przekazała ww. kwotę M. T. na spotkaniu w Hotelu (...) w P.. Zgodnie z poczynionymi ustaleniami z M. T., inwestycja miała zostać zabezpieczona przez przewłaszczenie na zabezpieczenie lokalu mieszkalnego. Miał to być lokal klientów M. T., którzy są zainteresowani zaciągnięciem pożyczki.

M. T. w celu doprowadzenia do zawarcia umowy między stronami umówił na 31 marca 2010 r. w kancelarii notarialnej notariusz V. D. w P. spotkanie powódki (jako udzielającej pożyczki) oraz pozwanych (jako pożyczkobiorców). Powódka nie знаła wcześniej pozwanych, ani nie rozmawiała z nimi w trakcie wizyty u notariusza, wszelkie formalności związane z przekazaniem pieniędzy pozwanym, podpisaniem aktu notarialnego załatwiał M. T.. Nalegał on, aby się nie odzywać, twierdził, że wszystko jest załatwione. W trakcie spotkania u notariusza M. T. przekazał kwotę 120.000 zł J. M. (2), ten z kolei z tej kwoty przekazał pozwanemu J. M. (1) 37.000 zł oraz wypłacił sobie prowizję na kwotę 4.000 zł. J. M. (2) poinformował pozwanych, że resztę pieniędzy otrzymają w późniejszym okresie.

Notariusz odczytała akt notarialny, zapytała, czy transakcja została dokonana tj. doszło do przekazania pieniędzy, co powódka potwierdziła, a następnie strony podpisały akt notarialny. Za równo powódka, jak i pozwani pozostawali w przeświadczeniu, wynikającym z wcześniejszych uzgodnień z M. T., że podpisany akt notarialny stanowi przewłaszczenie lokalu na zabezpieczenie udzielonej pożyczki. M. T. tłumaczył powódce, że „przekazanie” nieruchomości pozwanych stanowi zabezpieczenie pożyczki i jest tylko na rok, następnie, po spłacie pożyczki, będzie musiała przenieść nieruchomość powrotnie na pozwanych.

Następnie strony podpisały akt notarialny z 31 marca 2010 r., rep. A nr 2696/2010, zgodnie z którym pozwani V. M. i J. M. (1) sprzedali powódce G. J. (1) lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...) w P., objęty księgą wieczystą KW nr (...) wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem wynoszącym 5.674/54.823 części wspólnych budynku i urządzeń objętym KW nr (...), a G. J. (1) oświadczyła, że powyższy lokal wraz z przynależnymi do niego prawami kupuje. Cenę sprzedaży ustalono na 150.000 zł.

okolicość bezsporna, a nadto dowód: wypis aktu notarialnego z 31 marca 2010r. rep. A nr 2696/2010 (k. 5-8), zeznania powódki G. J. (1) (k. 101), zeznania pozwanego J. M. (1) (k. 101-102), zeznania pozwanej V. M. (k. 102-103)

Po wyjściu od notariusza, pozwani po szczegółowej analizie aktu notarialnego doszli do przekonania, że treść aktu notarialnego jest niezgodna z ustaleniami, które zostały uprzednio poczynione z M. T., i akt ten stanowi umowę sprzedaży ich lokalu mieszkalnego za kwotę 150.000 zł. O fakcie tym pozwany zawiadomił dnia następnego Policję.

Powódka zorientowała się o nieprawidłowościach w zapisach aktu notarialnego po tym, jak otrzymała zawiadomienie o toczącym się postępowaniu karnym.

okolicości bezsporne, a nadto dowód: wypis aktu notarialnego z 31 marca 2010r. rep. A nr 2696/2010 (k. 5-8), zeznania powódki G. J. (1) (k. 101), zeznania pozwanego J. M. (1) (k. 101-102), zeznania pozwanej V. M. (k. 102-103)

Powódka G. J. (1) nigdy nie zamieszkała w lokalu przy ul. (...) w P., jednak ponosi koszty związane z jego eksploatacją tj. czynsz i media.

okolicość bezsporne, a nadto dowód: zeznania powódki G. J. (1) (k. 101),

Wyrokiem z 15 września 2014 r., sygn.. akt III K 185/15 Sąd Okręgowy w Poznaniu uznał G. J. (1) za winną tego, że w dniu 31 marca 2010 r. w P. działając wspólnie i w porozumieniu z M. T., J. M. (2) oraz V. D. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadziła V. M. i J. M. (1) do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem w postaci nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na III kondygnacji budynku nr (...) przy ul. (...) w P. zapisanej w KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy – P. w P. (...) wraz z przynależącym do tego lokalu udziału w wynoszącym 5.674/54.823 części w prawie wieczystego użytkowania gruntu i współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń objętych kw nr (...), w ten sposób, że wyzyskując niezdolność pokrzywdzonych do należytego pojmowanego przedsiębranego działania, pod pozorem udzielenia im pożyczki w kwocie nie większej niż 37.000 zł nakłoniła ich do podpisania aktu notarialnego z dnia 31 marca 2010 r. rep. A nr 2. (...) będącego umową sprzedaży przenoszącą własność tej nieruchomości na nią za kwotę 150.000 zł oraz potwierdzenie w tym akcie przyjęcia od niej należności przed podpisaniem aktu notarialnego, wręczając jednym jedynie część należności w kwocie 37.000 zł zapewniając, iż umowa sprzedaży jest umowa pozorną, sporządzona jedynie do potrzeb finansowych V. M. i J. M. (1) i w rzeczywistości ma charakter udzielonej im pożyczki czym działała na ich szkodę w kwocie co najmniej 206.000 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy rzeczywistą wartością rynkową nieruchomości, a kwotą faktycznie wręczoną i wymierzył jej karę pozbawienia wolności i grzywny.

okoliczność bezsporna, a nadto dowód: wyrok Sadu Okręgowy w Poznaniu z dnia 15 września 2014r. sygn.. akt III K 185/14 (k. 62-64), akt oskarżenia z dnia 1 września 2014r. sygn.. akt VI Ds. 47/14 (k. 67-94v.)

Powyższy stan faktyczny był bezsporny pomiędzy stronami. W istocie pozwani przyznali wszystkie przytoczone przez powódkę okoliczności faktyczne. Co do zasady, uprawniało to Sąd do wydania wyroku z uznania, tym niemniej z uwagi na charakter sprawy i publiczną funkcję ksiąg wieczystych Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe.

Zeznaniom powódki G. J. (1) i pozwanych V. M. i J. M. (1) Sąd dał wiarę, gdyż były one spójne, logiczne i przekonujące oraz wzajemnie uzupełniały się, a także znajdowały oparcie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym.

Dokumenty zebrane w sprawie i ich kopie nie były przez żadną ze stron kwestionowane, stąd i Sąd nie znalazł podstaw, by je podważać i oparł na nich ustalenia faktyczne. Żadna ze stron nie kwestionowała ani autentyczności dokumentów, ani ich zgodności z prawdą, ani tego, że kopie wiernie odzwierciedlały oryginały.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 707). Zgodnie z tym przepisem, 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. Powódka G. J. (1) domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej dla lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w P., z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale II jako właścicieli – w miejsce powódki G. J. (2) – pozwanych J. M. (1) i V. M. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Wywodziła, że dotychczasowy wpis jest niezgodny ze stanem rzeczywistym, ponieważ umowa sprzedaży z 31 marca 2010 r., zawarta w formie aktu notarialnego rep. A 2. (...) notariusza V. D., jest nieważna. Zdaniem powódki, umowa ta jest bowiem pozorna - została zawarta w innym celu, aniżeli uzgodniony za pośrednictwem M. T. z pozwanymi, tj. w celu przewłaszczenia lokalu na zabezpieczenie pożyczki w kwocie 120.000 zł udzielonej przez powódkę pozwanym, a nie w celu definitywnej sprzedaży tego lokalu przez pozwanych powódce. Kwalifikacja umowy z 31 marca 2010 r. jako pozornej, a przez to nieważnej, była zasadna.

W myśl art. 83 § 1 k.c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Treść wskazanego przepisu wskazuje, że czynność prawna pozorna została zdefiniowana

poprzez określenie trzech niezbędnych elementów: oświadczenie musi być złożone tylko dla pozorów, oświadczenie musi być złożone drugiej stronie, adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Wskazane elementy muszą wystąpić łącznie, a brak któregośkolwiek z nich nie pozwala na uznanie czynności prawnej za dokonaną jedynie dla pozorów. W doktrynie wyróżnia się dwie postacie pozorności: pozorność czystą zwaną też bezwzględną lub absolutną, kiedy to strony dokonując czynności prawnej nie mają zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych oraz pozorność kwalifikowaną względną zwaną też relatywną. Strony zawierają w takim przypadku czynność prawną pozorną tzw. symulowaną dla ukrycia innej, rzeczywiście przez te strony zamierzonej i dokonanej (czynność ukryta tzw. dysymulowana). Rzeczywistym zamiarem stron jest wywołanie innych skutków prawnych niż wynikałoby to z treści ujawnionych oświadczeń. Dyspozycja art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. znajduje przy tym zastosowanie, jeżeli zostaną spełnione łącznie cztery podstawowe warunki: strony są zgodne co do tego, czego oczekują w rzeczywistości, tzn. są zgodne co do tego, jakie skutki prawne chcą wywołać swoimi oświadczeniami, akt dysymulowany, ukryty musi być współczesny z aktem ujawnianym (tzw. jednoczesność intelektualna) tzn. strony w chwili dokonywania czynności pozornej wiedzą dokładnie, co naprawdę oświadczenia ich znaczą, czynność ukryta jest treściowo różna od pozornej i akt wyrażający prawdziwą wolę stron ma pozostać w ukryciu, nie może być ujawniony na zewnątrz. W każdym przypadku do przyjęcia pozorności niezbędne jest ustalenie, że obie strony złożyły oświadczenia woli mając pełną zgodną świadomość braku zamiaru wywołania jakichkolwiek skutków prawnych albo, że zgodnym, z góry powziętym zamiarem stron, było dokonanie czynności pozornej w celu ukrycia innej zamierzonej czynności. Tylko pozytywne ustalenia faktyczne w tym zakresie uprawniają do przyjęcia sankcji bezwzględnej nieważności umowy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 3 marca 2006 r. II CK 428/05.).

Odnosząc powyższe uwagi do okoliczności rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że kwestionowana czynność prawna sprzedaży lokalu mieszkalnego jest pozorna.

Strony zawierając umowę z 31 marca 2010 r. były zgodne co do tego, że ma ona na celu nie definitywną sprzedaż, a jedynie przeniesienie własności lokalu na zabezpieczenie pożyczki udzielonej pozwanym przez powódkę za pośrednictwem M. T.. Z przesłuchania obu stron jasno wynika, że po obu stronach istniała zgoda na złożenie takiego oświadczenia woli dla pozorów. Co prawda strony nie prowadziły ze sobą bezpośrednio rozmów na temat treści umowy, która miały zawrzeć, jednak całość spraw dotyczących zawarcia i warunków umowy pożyczki oraz jej zabezpieczenia uzgodniły M. T., który utwierdzał strony w przekonaniu, że wszelkie czynności, które podejmowały przed notariuszem, były konieczne i dotyczyły udzielonej pożyczki. Z analizy materiału dowodowego wynika, że obie strony sporządzonego aktu notarialnego z 31 marca 2010 r. były zgodne co do tego, że w rzeczywistości pozorują zawarcie umowy sprzedaży, ukrywając niejako pod nią umowę pożyczki z jednoczesnym przewłaszczeniem własności nieruchomości na zabezpieczenie, bo taka też była pierwotna wola i cel stron. Nadto z okoliczności przedmiotowej sprawy wynika, że pomiędzy pozwanymi – zbywcami nieruchomości, a powódką – nabywcą nieruchomości występował zgodny zamiar braku woli wywołania zawieranej umową skutków prawnych właściwych dla umowy sprzedaży. Świadczy o tym również późniejsze zachowanie stron. Dość wskazać, że pozwani nadal zamieszkują w spornym lokalu a powódka nigdy nie domagała się od nich jego opuszczenia i opróżnienia, nie wie nawet, gdzie ten lokal się znajduje.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uwzględnił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Pozwani przegrali sprawę w całości, więc co do zasady winni zwrócić powódce poniesione przez nią koszty niezbędne do celowego dochodzenia przez nią jej praw. Wypada jednak zwrócić uwagę, że w tej sprawie usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym mogło nastąpić tylko w drodze wyroku; wszczęcie niniejszego procesu było zatem konieczne. Sami zaś pozwani nie przeczyli twierdzeniom pozwu a wręcz przyznali podane w nim okoliczności. Trudno nie dostrzec, że zapadłe rozstrzygnięcie leżało we wspólnym interesie stron. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż powódka została skazana za przestępstwo oszustwa na szkodę pozwanym, polegające na wyzyskaniu ich niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego

działania. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że obciążanie pozwanych kosztami procesu byłoby sprzeczne z zasadami słuszności.

SSR Przemysław Funka