

Sygn. akt **IC 1303/13**

WYROK ZAOCZNY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Marta Krawiec-Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. C. i M. W. (1)**

przeciwko **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w K.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

o d d a l a powództwo.

Sygn. akt **IC 1303/13**

UZASADNIENIE

Pozwem z 24 września 2013 r. (k.2-4), wniesionym przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., powodowie K. C. i M. W. (2) domagali się dokonania w księdze wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) we W. dla nieruchomości lokalowej położonej we W. przy ul. (...), w dziale II ((...)) w miejsce wpisów: udział (...) – K. C., udział (...) – M. W. (2), udział (...) – (...) Sp. z o.o., wpisu prawa własności tej nieruchomości w udziale po (...) dla wszystkich wymienionych współwłaścicieli.

Uzasadniając swe żądanie, powodowie wskazali, że przedmiotowy lokal nabyli 8 marca 1976 r. F. W. wraz z żoną Z. W. od Skarbu Państwa w trybie art. 15a ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, jako dotychczasowi jego najemcy. F. W. zmarł 7 grudnia 1988 r., zaś spadek po nim nabyli jego żona Z. W. i dzieci z pierwszego małżeństwa M. W. (1) i K. C., wszyscy po (...) części. Powyższy stan został ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej, poprzez wpisanie udziałów: (...) na rzecz Z. W. i po (...) na rzecz M. W. (1) i K. C.. Z. W. zbyła swój udział w dniu 12 kwietnia 2011 r. na rzecz B. S. i P. W., współników spółki cywilnej S (...), którzy z kolei przenieśli nabyty udział w dniu 21 grudnia 2012 r. na spółkę (...) Sp. z o.o. M. W. (1) darował swój udział w dniu 8 sierpnia 2012 r. na rzecz M. W. (2).

Powodowie wskazali, że powyższy stan nie jest zgodny z faktycznym stanem prawnym, gdyż w ich ocenie przedmiotowy lokal nie został nabyty do majątku wspólnego F. i Z. W., lecz wyłącznie do majątku odrębnego F. W.. W akcie notarialnym niezgodnie z prawdą wskazano, że małżonkowie nabywają nieruchomość z majątku dorobkowego, lecz w rzeczywistości nabycie nastąpiło wyłącznie ze środków pochodzących ze sprzedaży spadku po rodzicach F. W.. Z. W. nie pracowała i nie posiadała żadnego własnego majątku. Przyczyną wskazania w akcie notarialnym, że oboje małżonkowie nabywają nieruchomość, był fakt, że oboje byli jej najemcami i w ówczesnym stanie prawnym F. W. nie mógł w ten sposób nabyć nieruchomości do majątku odrębnego.

Pismem z 25 listopada 2013 r. (k.21) udział w postępowaniu w charakterze powoda zgłosił M. W. (1), wskazując, że w dniu 22 października 2013 r. jego syn M. W. (2) dokonał na niego darowizny swego udziału w prawie własności spornego lokalu. Pismem z 27 lipca 2014 r. (k.41) powód M. W. (2) wyraził zgodę na wstąpienie w jego miejsce M. W. (1). Postanowieniem z 30 lipca 2015 r. (k.96) Sąd stwierdził, że w miejsce powoda M. W. (2) wstąpił M. W. (1).

Na rozprawie w dniu 30 lipca 2015 r. (k.95) powód M. W. (1) sprecyzował swe żądanie, wskazując, że wnosi uzgodnienie księgi wieczystej z aktualnym stanem prawnym, tj. wpisanie jako właściciela w udziale (...) siebie, nie zaś M. W. (2).

Strona pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. nie zajęła żadnego stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

F. W. i Z. W. byli małżeństwem od 1952 r. Z pierwszego małżeństwa F. W. miał dwójkę dzieci: K. C. i M. W. (1). Od 1957 r. Z. W. nie pracowała i pozostawała na utrzymaniu męża. Nie posiadała żadnego majątku odrębnego. F. W. nie posiadał większego majątku zgromadzonego przed zawarciem małżeństwa, również w czasie trwania związku małżeńskiego nie był osobą zamożną. Między F. i Z. W. w czasie trwania związku małżeńskiego istniała ustawowa wspólność majątkowa małżeńska.

Dowody:

- kopia życiorysu Z. W. (k.15)
- przesłuchanie M. W. (1) w charakterze powoda (k.96)
- przesłuchanie K. C. w charakterze powoda (k.96)

W dniu 25 kwietnia 1974 r. doszło do sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obejmującej działki nr (...), wchodzącej w skład spadku po J. i A. W., rodzicach F. W.. F. W. jako spadkobierca był współwłaścicielem tej nieruchomości w udziale (...), zaś tytułem ceny sprzedaży tego udziału otrzymał kwotę 114.998 zł.

Dowody:

- kopia wypisu aktu notarialnego z 25.04.1974 r. (k.10-14)
- przesłuchanie M. W. (1) w charakterze powoda (k.96)
- przesłuchanie K. C. w charakterze powoda (k.96)

W dniu 8 marca 1976 r. Skarb Państwa zawarł w formie aktu notarialnego (...) umowę użytkowania wieczystego i sprzedaży z F. W. i Z. W.. Na mocy tej umowy małżonkowie W. nabyli prawo własności lokalu położonego przy ul. (...) we W. wraz z udziałem 2,8% w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Cenę sprzedaży określono na kwotę 128.096 zł, z czego przed sprzedażą uiszczono 87.052,32 zł; w dalszej części umowy zastrzeżono, że cena sprzedaży została uregulowana w całości. W § 3 umowy wskazano, że małżonkowie W. wspólnie oświadczyli, że w/w prawa nabywają z majątku dorobkowego. Umowa została zawarta w oparciu o decyzję wydaną w trybie art. 15a ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.

Dowody:

- kopia wypisu aktu notarialnego z 8.03.1976 r. (k.16-18)

W czasie, gdy doszło do nabycia powyższego lokalu, F. W. dysponował środkami ze sprzedaży spadku po rodzicach i przeznaczył je na wykupienie wynajmowanego lokalu.

Dowody:

- przesłuchanie M. W. (1) w charakterze powoda (k.96)
- przesłuchanie K. C. w charakterze powoda (k.96)

F. W. zmarł 7 grudnia 1988 r. Postanowieniem z 20 grudnia 1995 r., wydanym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Rejonowy dla (...) we Wrocławiu stwierdził, że spadek po nim nabyli: żona Z. W., córka K. C. z domu W., syn M. W. (1) po (...) każde.

Dowody:

- kopia odpisu postanowienia z 20.12.1995 r. (k.9)

Dla nieruchomości lokalowej, stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny położony przy ul. (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków księga wieczysta o numerze (...).

W dniu 12 kwietnia 2011 r. Z. W. na podstawie umowy sprzedaży zbyła na rzecz B. S. i P. W., wspólników spółki cywilnej S (...), ujawniony w księdze wieczystej udział 4/6 w prawie własności w/w nieruchomości. B. S. i P. W. w dniu 21 grudnia 2012 r. na podstawie umowy sprzedaży zbyli ten udział na spółkę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K..

M. W. (1) darował swój udział w dniu 8 sierpnia 2012 r. na rzecz M. W. (2). W dniu 22 października 2013 r. M. W. (2) dokonał zwrotnej darowizny udziału (...) w prawie własności powyższego lokalu na rzecz swojego ojca M. W. (1).

Obecnie w księdze wieczystej w dziale II jako właściciele nieruchomości ujawnieni są: (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K.w udziale (...), M. W. (1) w udziale (...), K. C. w udziale (...).

Dowody:

- kopia wypisu aktu notarialnego z 22.10.2013 r. (k.22-23)
- odpis zupełny z księgi wieczystej (...) (k.83-94)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu, wobec niewykazania w sposób dopuszczalny w świetle przepisów o postępowaniu dowodowym okoliczności, na której opierało się żądanie pozwu, a zatem tego, że sporny lokal nabyty został do majątku odrębnego F. W., a nie do majątku dorobkowego F. i Z. W..

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumentację dostarczoną przez powodów. Strona pozwana pozostawała w toku procesu bierna, tak w zakresie argumentacji, jak i w zakresie wniosków dowodowych.

Jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny, o czym stanowi art. 339 § 1 k.p.c. Na mocy art. 339 § 2 k.p.c. wydając wyrok zaoczny przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa. W toku niniejszego procesu strona pozwana zachowała postawę całkowicie bierną. Nie złożyła odpowiedzi na pozew, nie stawił się także na rozprawie podmiot uprawniony do jej reprezentacji. Spełnione zostały zatem przesłanki do wydania wyroku zaocznego.

Jednocześnie jednak w ocenie Sądu, nie wystąpiły przesłanki pozytywne z art. 339 § 2 k.p.c. Należy wskazać, że niezależnie od wynikającego z przytoczonego wyżej domniemania prawdziwości twierdzeń powoda z rzeczywistym stanem rzeczy, sąd ma każdorazowo obowiązek krytycznego ustosunkowania się do jego twierdzeń z punktu widzenia ich ewentualnej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. W przypadku wątpliwości w tym przedmiocie, sąd nie można wydać wyroku zaocznego, opierając się tylko na twierdzeniach powoda o okolicznościach faktycznych. Należy przeprowadzić postępowanie dowodowe w celu wyjaśnienia powstałych wątpliwości (por. wyrok Sądu Najwyższego z 20.10.1998 r., I CKU 85/98, Lex nr 1216211; wyrok Sądu Najwyższego z 23.09.1997 r., I CKU 115/97, Lex nr 1227454).

Jest to szczególnie istotne w sprawach takich, jak rozpoznawana – a zatem zmierzających do poczynienia ustaleń odnośnie własności nieruchomości w sposób odmienny, aniżeli wynikałoby to z wpisów w księdze wieczystej, objętych rękopisem wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Normie tej w warstwie procesowej odpowiadają art. 3 k.p.c., zgodnie z którym strony zobowiązane są przedstawiać dowody i art. 232 k.p.c., według którego strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z jakich wywodzą skutki prawne. Argumentacja powodów opierała się na tezie, że lokal nie został nabyty do majątku dorobkowego małżonków W., zatem Z. W. nie służył udziałem (...) w prawie własności wynikający ze wspólności majątkowej małżeńskiej. Tym samym po śmierci F. W. stała się współwłaścicielką lokalu w udziale (...), a nie (...). Podstawę prawną powództwa zawierał art. 10 ust 1 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.), w myśl którego 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. Oparty na tym przepisie proces ma charakter sporu o prawo własności między określonymi osobami. Przedmiotem postępowania dowodowego jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej, spoczywa zawsze na stronie powodowej.

Postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym podlega ogólnym regułom obowiązującym w procesie; w szczególności podkreślenia wymaga, że żądanie pozwu określa powód, a sąd jest tym żądaniem związany (art. 321 § 1 k.p.c.) Dla uwzględnienia powództwa z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece konieczne jest udowodnienie przez powoda nie tylko, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości odbiega od stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, ale również – że jest tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Sąd w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej ocenia przy tym rzeczywisty stan prawny według stanu z chwili orzekania o żądaniu pozwu.

W sprawie bezspornie ustalono, że lokal wskazany w pozwie został nabyty w dniu 8.03.1976 r. na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego, w której jako kupujących wskazano F. W. i Z. W.. Pozostawali oni od 1952 r. aż do śmierci F. W. w związku małżeńskim; ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika przy tym, że nie doszło do żadnych zdarzeń, które mogłyby wyłączyć wspólność majątkową małżeńską między nimi. Zakup nieruchomości nastąpił na podstawie art. 15a ustawy z 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Stanowił on, że w domach wielomieszkaniowych stanowiących własność Państwa mogą być wyodrębnione poszczególne samodzielne lokale i sprzedawane najemcom tych lokali jako przedmiot odrębnej własności z równoczesnym oddaniem im w użytkowanie wieczyste ułamkowej części terenu, na którym położony jest budynek (ust. 1 zd. 1). Zgodnie z ówczesnie obowiązującymi przepisami małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny byli z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków (art. 9 ust. 3 ustawy z 10.04.1974 r. Prawo lokalowe). W praktyce oznaczało to, że prawo najmu służyło wspólnie małżonkom i wspólnie realizowali oni uprawnienie przewidziane art. 15a ustawy z 14.07.1961 r. Taką też formę miała umowa zawarta 8.03.1976 r. – lokal nabyli oboje najemcy, wskazując przy tym wprost w treści aktu, że lokal nabywają za środki z majątku dorobkowego, co z kolei oznaczało, że nabyte prawo stało się również częścią ich majątku dorobkowego, a po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej co do zasady udział 1/2 przypadłby Z. W..

Powodowie wywodzili, że w rzeczywistości cena sprzedaży była w całości pokryta ze środków z majątku odrębnego F. W.. Zeznali, że Z. W. nie pracowała, pozostawała na utrzymaniu męża, nie miała własnego majątku odrębnego. F. W. ze swoich zarobków utrzymywał na średnim poziomie żonę i dzieci, nie miał natomiast zgromadzonych większych oszczędności ani majątku, pozwalających mu na zakup lokalu. Dopiero po sprzedaży spadku po rodzicach F. W. uzyskał on kwotę pozwalającą na zakup lokalu i w ten właśnie sposób ją wykorzystał. Zdaniem powodów kwota uzyskana przez ich ojca ze sprzedaży nieruchomości w P. w 1974 r. została następnie w 1976 r. przeznaczona na wykup

mieszkania i pokryto z niej całość ceny sprzedaży. Zgodnie z ówczesnymi przepisami, odrębny majątek każdego z małżonków stanowiły m.in. przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił, jak również przedmioty majątkowe nabyte ze środków uzyskanych w zamian za tego rodzaju przedmioty (art. 33 pkt 2 i 3 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego). Wynika stąd, że istotnie kwota otrzymana ze sprzedaży udziału w spadku po rodzicach nie weszła do majątku dorobkowego, lecz stanowiła majątek odrębny F. W., a tym samym – przedmioty nabyte ewentualnie przez niego za te środki również stanowiłyby jego majątek odrębny.

Podkreślić w tym miejscu należy jednak dwie okoliczności. Po pierwsze, małżonkowie mogą (i mogli w 1976 r.) dokonywać w sposób zasadniczo nieograniczony przesunięć między posiadanymi masami majątkowymi – a to swymi majątkami odrębnymi i majątkiem dorobkowym. Możliwe było dokonywanie z majątku odrębnego nakładów na zakup składników majątku dorobkowego, jak również dokonywanie z majątku dorobkowego przesunięć (np. w drodze darowizny) na rzecz majątku odrębnego, a także przeniesienie składników majątkowych z majątku odrębnego do majątku dorobkowego. Każde takie odstępstwo od modelu ustawowego (dopuszczalne z uwagi na swobodę umów i możliwość dysponowania składnikami poszczególnych mas majątkowych przez właścicieli) musiało być oczywiście jednoznacznie uzasadnione zgodną wolą obu małżonków, wyrażoną w razie potrzeby w formie prawem przewidzianej. Nie można zatem stawiać tezy, że niemożliwe było zakupienie ze środków z majątku odrębnego jednego z małżonków przedmiotu majątkowego, który zgodnie z wolą obu małżonków stałby się składnikiem majątku dorobkowego. Takie rozporządzenie było w pełni dopuszczalne, i rodziło co najwyżej uprawnienie po stronie jednego z małżonków do żądania zwrotu nakładów poczynionych na majątek dorobkowy.

Po drugie, co istotniejsze, małżonkowie w umowie z 8.03.1976 r. jasno i stanowczo wskazali, że ich wolą jest nabycie lokalu ze środków z majątku dorobkowego i do majątku dorobkowego. Zważywszy, że do nabycia nieruchomości konieczne jest zachowanie kwalifikowanej formy pisemnej (aktu notarialnego) pod rygorem nieważności, wszystkie istotne elementy umowy powinny być zawarte w tekście aktu notarialnego i są niezbędne do skutecznego rozporządzenia nieruchomością. W szczególności konieczne było jednoznaczne wskazanie, kto i na jakich zasadach nabywa lokal – co uczyniono, w sposób nie budzący wątpliwości oznaczając w umowie, że lokal będzie stanowił majątek dorobkowy. Nie ma żadnych dowodów świadczących o tym, że zapis ten był sprzeczny z wolą obojga małżonków bądź że ich oświadczenia były dotknięte jakimikolwiek wadami. Umowa rodzi więc takie skutki, jakie wynikały z oświadczeń stron, a zatem przenosi własność lokalu na rzecz majątku dorobkowego F. i Z. W., nie zaś na rzecz majątku odrębnego F. W.. Dowodzenie okoliczności przeciwnej wymagałoby dowodu przeciwko osnowie dokumentu w postaci aktu notarialnego z 8.03.1976 r.

Zgodnie z art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności ***tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności*** i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Przesłanki te muszą być pełnione kumulatywnie, zaś ograniczenia dowodowe dotyczą nie tylko samych uczestników czynności, ale także ich następców prawnych, w tym m.in. spadkobierców. Dowodem przeciwko osnowie dokumentu jest dowód, który zmierza do wykazania oświadczeń woli sprzecznych z treścią dokumentu (orzeczenie Sądu Najwyższego z 18.07.1997 r., II CKN 215/97, Lex nr 1467231) – i taki właśnie charakter mają w niniejszej sprawie dowody zmierzające do wykazania, że nieruchomość nabyta została wyłącznie ze środków z majątku odrębnego F. W. i wyłącznie do jego majątku, nie zaś do majątku wspólnego F. i Z. W.. Ustalenie to zmierzałoby do ustalenia istotnych elementów umowy sprzedaży (nabywcy nieruchomości) w sposób odmienny od treści dokumentu obejmującego czynność prawną, z obejściem przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności (art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c.). Oznacza to, że w praktyce w niniejszej sprawie istniał zakaz dowodowy wyłączający możliwość dokonania ustaleń, jakich oczekiwali powodowie, w oparciu o ich relację przedstawioną w toku przesłuchania stron.

Wskazać również należy, że nie jest oczywistym, że środki przeznaczone na zakup lokalu w 1976 r. musiały w całości pochodzić ze środków ze sprzedaży spadku w 1974 r. Między oboma zdarzeniami upłynął pewien okres czasu, F. W. w tym czasie pracował zarobkowo (a jego dochody stawały się majątkiem dorobkowym), nie można więc wykluczyć, że jakaś część środków na wykup lokalu pochodziła jednak z majątku dorobkowego. Wynika stąd, że dowody nieosobowe

(umowa sprzedaży z 1974 r., życiorys Z. W.) nie mogły być wystarczające do stanowczego ustalenia, że nieruchomości nabyta została tylko i wyłącznie ze środków z majątku odrębnego F. W., ani tym bardziej – że małżonkowie nie mieli woli nabycia nieruchomości do majątku dorobkowego i nie dokonali świadomie takiego rozporządzenia na rzecz majątku dorobkowego kosztem majątku odrębnego (co – jak już wcześniej wskazano – było w pełni dopuszczalne).

Z uwagi na powyższe Sąd nie znalazł podstaw, aby uznać, że zapisy w księdze wieczystej były wadliwe i że lokal pierwotnie nabyty został przez F. W., a dopiero po jego śmierci Z. W. przypadł udział (...) w prawie własności lokalu. Ustalenie takie nie mogło zostać poczynione, w szczególności z uwagi na zakaz dowodowy z art. 247 k.p.c. W treści aktu notarialnego znalazły się zgodne oświadczenia obojga małżonków, wskazujące na wolę wspólnego nabycia lokalu do majątku dorobkowego, zaś wywodzenie po śmierci F. W. i bez udziału Z. W., że zgodna wola stron tej czynności była inna, było niedopuszczalne.

Z tych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu w całości.