

Sygn. akt **IC 1209/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2021 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2021 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **K. W. i M. K.**

przeciwko **M. S., A. S. i I. S.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

**I.** oddała powództwo w całości, w tym powództwo ewentualne;

**II.** zasądza solidarnie od powódek **K. W. i M. K.** solidarnie na rzecz pozwanych **M. S., A. S. i I. S.** kwotę 5.417,00 złotych (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 1209/19

## UZASADNIENIE

K. S. i M. K. złożyły pozew przeciwko M. S., A. S. i I. S. o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej (...) dla nieruchomości oznaczonej w tej księdze nr ewidencyjnym 1/184, a rzeczywistym stanem prawnym przez ustalenie, iż:

właścicielami przedmiotowej nieruchomości są:

K. S. – w 1/3 udziału,

M. K. w 1/3 udziału,

oraz małżonkowie A. i I. S. w 1/3 udziału – na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej,

a tym samym przez wykreślenie z działu II przedmiotowej księgi wieczystej wpisu prawa własności przysługującego obecnie M. S. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej,

oraz dokonanie wpisów w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej zgodnie z żądaniem wskazanym w punkcie I części wstępnej do pozwu.

W uzasadnieniu powódki wskazały, iż w dziale II księgi wieczystej wpisane jest aktualnie:

41/100 udziałów – prawo własności nieruchomości przysługujące M. S. i K. S. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej,

41/100 udziałów - prawo własności nieruchomości przysługujące I. S. i A. S. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej,

18/100 udziałów – prawo własności M. K..

Nastąpiło to w związku z nabyciem nieruchomości w formie aktu notarialnego w dniu 12 lutego 2004 roku.

Co do żądania wykreślenia z księgi wieczystej M. S. wskazano, iż umowa sprzedaży nieruchomości w zakresie par. 3 umowy była nieważna, albowiem przedmiotowa nieruchomość została nabyta jedynie ze środków pochodzących z majątku odrębnego K. S..

Powódka powołała się na to, iż w dniu 25 listopada 2013 roku sprzedała stanowiącą jej własność nieruchomość za kwotę 87.000,00 złotych, środki te zostały przelane na wspólne konto małżonków, ale stanowiły w dalszym ciągu majątek odrębny powódki.

Umowa nie precyzuje pochodzenia środków, a jedynie zawiera oświadczenie wiedzy stron o nabyciu nieruchomości do majątku wspólnego.

Przesunięcie majątkowe między majątkiem odrębnym małżonka, a majątkiem wspólnym może odbyć się wyłącznie w drodze małżeńskiej umowy majątkowej, a strony takiej umowy nie zawierały.

Jednocześnie powódka wskazuje, iż jej wolą było nabycie nieruchomości, a zatem można przyjąć, iż bez wpisu pozwanego jako właściciela do zawarcia umowy doszłoby.

Ponadto na zakup nieruchomości zostały przekazane również środki z drugiej sprzedanej nieruchomości – stanowiącej współwłasność K. S. – w 1/4 udziału i M. K. w 3/4 udziału. Była to kwota 120.000,00 złotych.

Tym samym K. S. poniosła na zakup nieruchomości kwotę 111.800,00 złotych a M. K. 90.000,00 złotych.

Kwota wydatkowana na zakup nieruchomości wyniosła 290.000,00 złotych zaś z dodatkowymi opłatami 302.339,00 złotych.

Skoro łączna kwota poniesiona przez powódki wyniosła 201.800,00 złotych, to tym samym niemożliwym jest aby pozostali współwłaściciele ponieśli koszt równy wartości ich udziału.

A zatem w ocenie powódek zastosowanie winny odnaleźć powszechnie obowiązujące przepisy prawa i domniemanie równych udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej.

(vide: pozew, k. 3-12)

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwani stwierdzili, iż w umowie strony określiły wielkość udziałów we współwłasności, które miały przysługiwać poszczególnym kupującym, zaś wysokość środków przeznaczonych przez poszczególnych współwłaścicieli na zakup nieruchomości nie przekłada się automatycznie na wysokość udziałów we współwłasności nieruchomości, bo te zależą od składanych oświadczeń woli.

Ponadto jeśliby przyjąć, iż jakakolwiek część środków pochodziła z majątku osobistego K. S. to trzeba zważyć, iż doszłoby do przeniesienia majątkowego między majątkiem osobistym do majątku wspólnego małżonków.

Pozwani wskazali, iż po złożeniu oświadczenia powódki zgodzili się na zainwestowanie wyłącznie własnych znacznych środków na adaptację budynku przez przystosowanie go do możliwości korzystania przez wszystkich mieszkańców.

Do chwili rozvodu w składanych przez siebie oświadczeniach powódka K. S. nie kwestionowała tego, iż prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało nabyte przez małżonków do ich majątku wspólnego.

Ponadto pozwani wskazali, iż powódka K. S. wykazała jedynie to, iż pozyskane ze sprzedaży nieruchomości środki wpłaciła na rachunek bankowy prowadzony wspólnie z M. S., nie wykazała zaś tego, iż środki te w całości zostały spożytkowane na zakup nieruchomości. To samo odnosi się do drugiej z powódek.

(vide odpowiedź na pozew, k. 219 – 221)

Pismem z dnia 2 listopada 2020 roku powodowie wskazali, iż zmieniają żądanie pozwu co do punktu 2 w ten sposób, iż żądają dokonania wpisu w dziale II księgi wieczystej K. S. w udziale 41/100, M. K. w udziale 41/100, A. i I. S. w udziale 18/100 – na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, a tym samym wykreślenia z działu II księgi wieczystej M. S.. W oświadczeniu na rozprawie w dniu 16 czerwca 2021 roku pełnomocnik powódek oświadczył, iż powyższe żądanie ma charakter żądania ewentualnego.

(vide: pismo powódek, k. 496-497, oraz pismo z dnia 10 stycznia 2021 roku, k. 518 – 551; oświadczenie na rozprawie, k. 616)

W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik pozwanych wskazał na to, iż strona powodowa nie przedłożyła żadnych dowodów potwierdzających zasadność rozszerzenia pozwu. Skoro powódki twierdzą, iż ustalenia były takie, iż wysokość wpłaconych środków miała przekładać się na wysokość przyznanych udziałów to złożona modyfikacja nie pozostaje w związku z tym twierdzeniem, albowiem powódki żądają łącznie aż 82% udziałów w nieruchomości, co nie koreluje z ich wcześniejszymi twierdzeniami co do pochodzenia środków przeznaczonych na zakup nieruchomości.

(vide: pismo pozwanej, k. 511- 512)

### ***Stan faktyczny:***

W dniu 14 listopada 2003 roku E. K. zawarła ze stronami umowę przedwstępną, w której zobowiązała się sprzedać stronom prawo użytkowania wieczystego nieruchomości – działki o numerze ewidencyjnym (...) zabudowanej domem mieszkalnym za kwotę 290.000,00 złotych,. Jednocześnie sprzedająca pokwitowała odebranie zadatku w kwocie 3.000,00 złotych. W zawarciu umowy obok sprzedającej uczestniczyli obie powódki i pozwani. Strony w umowie nie określiły wysokości przyszłych udziałów.

(umowa przedwstępna, k. 343- 344)

W dniu 25 listopada 2003 roku K. S. sprzedała przysługujące jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w G. za cenę 87.000,00 złotych, przy czym część kwoty została zapłacona przed zawarciem umowy, zaś pozostała część – to jest 69.600,00 złotych miała zostać zapłacona przelewem na konto sprzedającej w (...) S.A. o nr (...).

(dowód: umowa sprzedaży, k. 22- 24)

Na konto wspólne małżonków K. i M. S. w (...) S.A. o nr (...) w dniu 25 listopada 2003 roku wpłynęła kwota 13.400,00 złotych wpłacona przez K. S., a 28 listopada 2003 roku przelew kwoty 69.600,00 złotych dokonany przez nabywcę wskazanego powyżej ograniczonego prawa rzeczowego. (łącznie – 83.000,00 złotych)

(historia rachunku, k. 33-43)

W dniu 11 grudnia 2003 roku pomiędzy (...) Bankiem (...) S.A. w W., a A. S. i I. S. doszło do zawarcia umowy kredytu hipotecznego na podstawie którego kredytobiorcy uzyskali kredyt w kwocie 47.538,20 CHF z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów kupna nieruchomości mieszkalnej – zabudowanej działki o numerze (...) położonej w R. przy ulicy (...), w udziale:

M. i K. S. w udziale 41/100 – do ich majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską,

A. i I. S. w udziale 41/100 – do ich majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską,

M. K. w udziale 18/100.

(umowa kredytu, k. 332- 334)

W dniu 2 lutego 2004 roku M. K. i K. S. sprzedały przysługujące im udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w G., w przysługujących im udziałach M. K.  $\frac{3}{4}$  udziału oraz K. S.  $\frac{1}{4}$  udziału za łączną cenę 120.000,00 złotych, która w chwili stawania do aktu została już zapłacona przez kupującą.

(dowód: umowa sprzedaży, k. 25-28)

Na konto wspólne małżonków K. i M. S. w (...) S.A. o nr (...) w dniu 2 lutego 2004 roku wpłynęła kwota 118.800,00 złotych wpłacona przez nabywcę wskazanego powyżej ograniczonego prawa rzeczowego.

(historia rachunku, k. 33-43)

W dniu 12 lutego 2004 roku doszło do zawarcia umowy sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości – działki o numerze (...) położonej w R. i zabudowanej budynkiem mieszkalnym podpiwniczonym jednopiętrowym pomiędzy E. K. stającą do aktu jako sprzedający oraz A. S., I. S., M. S., K. S. i M. K. – nabywcami nieruchomości.

Zgodnie z treścią aktu notarialnego wartość nieruchomości wyniosła 290.000,00 złotych i w kwocie 150.000,00 złotych została zapłacona przed zawarciem umowy, zaś w pozostałej kwocie 140.000,00 złotych miała być zapłacona przelewem z kredytu udzielonego A. i I. S. w Banku (...), na podstawie okazanej do aktu umowy kredytu z dnia 11 grudnia 2003 roku.

Zgodnie z oświadczeniem woli stron wyrażonym w par. 3 umowy E. K. prawo użytkowania wieczystego sprzedała:

M. i K. S. w udziale 41/100 – do ich majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską,

A. i I. S. w udziale 41/100 – do ich majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską,

M. K. w udziale 18/100.

zaś nabywcy w tym zakresie udziały kupili.

Strony dokonały w akcie notarialnym podziału quod usum budynku mieszkalnego pomiędzy siebie oraz ustanowili hipotekę kaucyjną na całej nieruchomości dla zabezpieczenia wskazanego powyżej kredytu.

Strony zgodnie złożyły wniosek o wpis praw w dziale II i obciążenia w dziale IV KW.

(dowód: akt notarialny, k. 14 – 20)

Z rachunku wspólnego małżonków K. i M. S. w (...) S.A. o nr (...) dokonano następujących wypłat:

- w dniu 2 grudnia 2003 roku – kwoty 45.000,00 złotych – tytułem zakupu na zadatek domu – na rzecz E. K.,

- w dniu 8 grudnia 2003 roku – kwoty 20.000,00 złotych – tytułem zadatku domu – na rzecz A. S.,

- w dniu 11 lutego 2004 roku – kwoty 13.000,00 złotych – tytułem zakup domu – na rzecz A. S.,

- w dniu 11 lutego 2004 roku – kwoty 102.000,00 złotych – tytułem zakup domu – na rzecz E. K.,

- w dniu 12 lutego 2004 roku – kwoty 3.000,00 złotych – tytułem opłata notarialna- na rzecz A. S.,

(historia rachunku, k. 33-43)

W dniu 5 maja 2004 roku A. S. i I. S. dokonali sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku oznaczonym numerem (...) za łączną cenę 115.000,00 złotych

(umowa sprzedaży, k. 444- 446)

Decyzją z dnia 19 września 2006 roku Burmistrz Miasta R. orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości - działki o numerze (...) położonej w R. w prawo własności za opłatą w wysokości 2.130,00 złotych

(dowód: decyzja, k. 204- 205)

W okresie poprzedzającym zawarcie umowy nabycia użytkowania wieczystego gruntu z konta wspólnego małżonków S. korzystał wyłącznie M. S., on dokonywał przelewów, albowiem jego małżonka w tym czasie nie potrafiła obsługiwać konta.

(oświadczenie pozwanego M. S., k.402 verte, zeznania pozwanej K. W., k. 402- 403)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaoferowanych przez strony dokumentów oraz na podstawie zeznań stron.

W zakresie dotyczącym dowodu z dokumentów Sąd uznał je za wiarygodne, za wyjątkiem przedłożonego przez stronę pozwaną aneksu do umowy przedwstępnej, albowiem powyższy dokument ma charakter dokumentu prywatnego, który został podpisany jedynie przez pozwanych A. i I. S. zaś kwota dopłaty jest na dzień 15 listopada 2003 roku, a zatem nie ma żadnego odzwierciedlenia z kwotą dokonanych następnie wpłat z konta K. i M. S. (tam jest kwota 33.000,00 złotych i data późniejsza, w żaden sposób nie skorelowana z datą zapłaty). Należy jednak zauważyć, iż Sąd dokonując oceny powyższego dokumentu uznał, iż wobec zaprzeczenia autentyczności tego dokumentu przez powódki dokument ten nie może stanowić podstawy dokonanych ustaleń faktycznych.

W zakresie dotyczącym dokumentów – pism procesowych składanych w toczących się postępowaniach sądowych przez strony Sąd uznał, iż odzwierciedlają one ówczesne stanowiska procesowe stron.

W zakresie dotyczącym zeznań stron Sąd uznał zeznania te za wiarygodne w takim zakresie, w którym nie pozostają one w sprzeczności z ustaleniami wynikającymi z dokumentów stanowiących podstawę ustaleń faktycznych przez sąd dokonanych. Przy ocenie wiarygodności zeznań stron Sąd miał na uwadze to, iż każda ze stron była zainteresowana wygraną procesową, co niewątpliwie wpływało na treść zeznań.

Dla przykładu strony pozostawały w sprzeczności w zakresie dotyczącym tego z czyich środków został opłacony zadatek przy umowie przedwstępnej.

Powódka K. S. zeznając na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2020 roku zeznała, iż nie pamiętała kto zapłacił zadatek. Z kolei na rozprawie w dniu 4 listopada 2020 roku pełnomocnik powódki oświadczył, iż to ona dokonała zapłaty zadatku z pieniędzy uzyskanych w dniu 12 listopada 2020 roku – zadatku uzyskanego w związku ze sprzedażą własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Powyższe potwierdziła powódka składając ponowne zeznania.

Pozwany A. S. na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2020 roku, co potwierdził przy złożeniu zeznań w dniu 16 czerwca 2021 roku.

Z kolei przesłuchiwany M. S. oświadczył, iż zadatek został zapłacony przez wszystkich proporcjonalnie.

W ocenie Sądu niska kwota zadatku nie wyklucza możliwości poniesienia ich kosztu przez każdą ze stron, zaś sama korelacja czasowa kwoty pozyskanej przez K. W. z kwotą uiszczzonego zadatku nie stanowi o tym, iż to ona dokonała jego zapłaty.

W przypadku zeznań M. S. i A. S. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanych co do dodatkowej kwoty zapłaconej E. K. przed zawarciem umowy, albowiem powyższe nie znajduje potwierdzenia w oświadczeniu nabywcy w chwili zawarcia umowy, ani też w ustalonej cenie.

W zakresie dotyczącym zeznań K. W. Sąd nie dał wiary powódce co do poprzedzających zawarcie umowy ustaleń między nabywcami nabycia w częściach równych udziałów w nieruchomości, jak również braku woli nabycia udziału do wspólności majątkowej z ówczesnym małżonkiem M. S., albowiem w ocenie Sądu zeznanie to pozostaje w sprzeczności z treścią oświadczeń złożonych przy zawarciu aktu notarialnego, zaś nie sposób przyjąć, aby wbrew woli powódek, przy świadomości wniesionych przez nie nakładów finansowych wyraziłyby one zgodę na zawarcie umowy w treści odbiegającej od rzekomych wcześniejszych ustaleń. Jednocześnie należy wskazać, iż fakt nabycia udziałów niezgodnie z deklarowaną wolą nabywców nie był podnoszony, ani bezpośrednio po zawarciu umowy, ani też później, aż do chwili wytoczenia niniejszego procesu, którego treść odnosiła się raczej do proporcji zaangażowanych środków, a nie do niezgodności oświadczeń z rzeczywistą wolą nabywców.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece 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.

W powyższej sprawie powódki żądały uzgodnienia treści księgi wieczystej w zakresie przysługującym współwłaścicielom udziałów we współwłasności w ten sposób, iż w miejsce wynikającej z umowy przeniesienia użytkownika wieczystego wysokości udziałów przysługujących

M. i K. S. - 41/100 – do ich majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską,

A. i I. S. - 41/100 – do ich majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską,

M. K. - 18/100

żądały ustalenia udziałów

K. S. – 1/3 udziału,

M. K. - 1/3 udziału,

małżonków A. i I. S. 1/3 udziału – na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej,

ewentualnie

K. S. w 41/100,

M. K. w udziale 41/100,

A. i I. S. w udziale 18/100 – na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Powódki swoje żądanie opierały na twierdzeniu, iż stan prawny ujawniony na nieruchomości nie odpowiadał wysokości środków zaangażowanych przez poszczególnych stających do aktu kupujących na ich zakup. W tym zakresie powódki powoływały się na to, iż wysokość zaangażowanych przez nie obie środków pieniężnych to 201.800,00 złotych, przy czym w przypadku K. S. wkład wynosił 111.800,00 złotych, zaś w przypadku M. K. – 90.000,00 złotych.

Ponadto w zakresie dotyczącym udziału przysługującego K. S. i M. S. do wspólności ustawowej małżeńskiej pełnomocnik powódek wskazał, iż udział ten został nabyty wyłącznie ze środków pochodzących z majątku osobistego powódki, zaś oświadczenia woli małżonków o nabyciu do majątku wspólnego nie można traktować jako zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej.

Strona pozwana kwestionowała stanowisko powódek wskazując prymat woli wyrażonej w treści umowy w której nabywcy zgodnie określili wielkość udziałów we w użytkowaniu wieczystym, które miały przysługiwać poszczególnym kupującym, twierdząc jednocześnie, iż wysokość środków przeznaczonych przez poszczególnych współwłaścicieli na zakup nieruchomości nie przekłada się automatycznie na wysokość udziałów we współwłasności nieruchomości, bo te zależą od składanych oświadczeń woli.

Ponadto w ocenie strony pozwanej jeśliby przyjąć, iż jakakolwiek część środków pochodziła z majątku osobistego K. S. to trzeba zważyć, iż doszłoby do przeniesienia majątkowego między majątkiem osobistym do majątku wspólnego małżonków.

W ocenie Sądu oba żądania powódek nie zasługiwały na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż w ocenie Sadu powyższe żądanie należy rozstrzygać - zgodnie z wolą powódek kompleksowo – jako całość, co wyklucza możliwość uwzględnienie roszczenia w części, a oddalenie w pozostałej. Stanowiłoby to bowiem rozstrzygnięcie nie pozostające w zgodzie z wolą powódek wyrażoną w żądaniu pozwu, a tym samym stanowiłoby wyjście poza żądanie pozwu.

Tym samym Sąd uznał, iż w zakresie poszczególnych zgłoszonych przez powódki żądań Sąd może je uwzględnić w całości, bądź w całości oddalić.

Ponadto Sąd miał również na uwadze to, iż powyższa umowa miała charakter umowy dwustronnej gdzie z jednej strony stawał zbywca nieruchomości E. K., zaś z drugiej strony pozostający w sporze nabywcy.

Z kolei w zakresie dotyczącym nabywców sam fakt nabycia określonej wysokości udziałów, w tym nabycia do wspólności majątkowej małżeńskiej przez małżonków K. i M. S. stanowił podstawę ustaleń poprzedzających zawarcie umowy warunkującej jej zawarcie przez wszystkich nabywców.

Tymczasem strona powodowa proponując rozwiązanie polegające na dostosowaniu wysokości udziałów do proporcji zaangażowanych środków pieniężnych nie przedstawiła Sądowi prawnej podstawy takiego rozwiązania. W przypadku powoływania się na nieważność należało bowiem ustalić jaka była podstawa tej nieważności, a ponadto jaki zakres postanowień ta nieważność obejmowała (czy całość umowy, czy też jej część), wreszcie w przypadku nieważności części postanowień to należało wykazać to, że do zawarcia umowy przy pominięciu części jej postanowień w ogóle by doszło.

Nie ulega bowiem wątpliwości to, iż nawet przy założeniu najbardziej korzystnego dla strony powodowej finansowego zaangażowania powódek finansowo zaangażowanymi w nabyciu nieruchomości byli również A. i I. S., be których do zawarcia umowy nie doszłoby. A zatem to czy angażując określone środki pieniężne godziliby się na zawarcie umowy kształtującej dla nich wysokość udziałów w wysokości żądanej pozwem stanowiłoby również o bycie całej czynności prawnej.

W ocenie Sądu niedopuszczalne jest jednak takie ukształtowanie wysokości udziałów poszczególnych współużytkowników (a obecnie współwłaścicieli) które w żaden sposób nie odnosi się do woli nabywców z chwili jej zawarcia.

Niezależnie jednak od tego należy wskazać, iż powódki nie wykazały tego, aby stopień sfinansowania przez nie nabycia nieruchomości mógł przełożyć się na wysokość postulowanych udziałów.

Jak wynika bowiem z aktu notarialnego – umowy przeniesienia użytkowania wieczystego – z dnia 12 lutego 2004 roku – w chwili jej dokonywania sprzedającej E. K. zapłacono kwotę 140.000,00 złotych, zaś pozostała kwota – 150.000,00 złotych miała zostać przekazana ze środków pozyskanych z kredytu A. i I. S..

Kwota deklarowana przez sprzedającą przy zawarciu umowy sprzedaży odpowiada wartości łącznej kwot zadatku i kwot przelanych na nią – przed zawarciem umowy, która wynika z historii rachunku bankowego.

Jednocześnie powódka K. W. przesłuchana na rozprawie wskazała, iż po zawarciu umowy przeniesienia własności nie dokonywała już żadnej zapłaty na rzecz sprzedającego.

A zatem stosunek wartości środków posiadanych przez sprzedającą ze środkami, które miała otrzymać z kredytu wynosił 51% do 49% - mając również na względzie to, iż nie zostało wykazane z jakiego majątku zapłacono zadatek przy umowie przedwstępnej (3.000,00 złotych).

Powyższe zaś nie może się w żaden sposób przełożyć na wysokość udziałów I. i A. S. – zarówno przy pierwszym żądaniu pozwu (1/3 udziału), jak również przy drugim żądaniu (18/100 udziału).

Nie ma przy tym znaczenia wartość kwot przelanych na A. S. w okresie poprzedzającym zawarcie umowy, albowiem środki te nawet jeśli zostały udostępnione A. S. to strona nie wykazała tego, aby środki te zostały przeznaczone na zakup nieruchomości. Przeczy temu oświadczenie E. K. co do ilości środków otrzymanych w chwili zawierania umowy przyrzeczonej.

Nawet jednak gdyby hipotetycznie przyjąć, iż środki te również zostały przekazane na potrzeby zakupu nieruchomości to ogólna ich wartość to jest 180.000,00 złotych przekładałaby się na 62% środków zainwestowanych w zakup nieruchomości, co również nie odpowiadałoby w żadnej mierze udziałowi żądanemu do ustalenia na rzecz A. i I. S..

Podobnie również nie sposób ustalić zakresu łożenia na udział w nieruchomości obu powódek z osobna mając na względzie to, iż na rachunku wspólnym M. S. i K. S. znajdowało się po sprzedaży prawa K. S. 83.000,00 złotych, a po sprzedaży wspólnego prawa K. S. i M. K. – 118.800,00 złotych, zaś kwota przelana na konto w okresie poprzedzającym drugą transakcję wynosiła najwyżej 65.000,00 złotych, zaś następnie po drugiej 115.000,00 złotych. Nie jest zatem możliwe do ustalenia z jakich majątków jakie środki i w jakiej części były kierowane na zakup udziałów w nieruchomości.

Niezależnie od tego należy przyjąć to, iż strony stając do aktu notarialnego i składając oświadczenia czyniły to w sposób świadomy ilości zainwestowanych środków pieniężnych. A zatem jeżeli wówczas przełożyło się to na ilość określonych nabytych udziałów to tym samym nie można tego następnie podważać przez podnoszenie roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W ocenie Sądu prymat zatem znajduje wola wyrażona w akcie notarialnym przez wszystkich stających współwłaścicieli.

Nie znajduje również wsparcia założenie nieważności umowy w części – to jest w zakresie dotyczącym wykreślenia M. S., albowiem należy jednoznacznie wskazać, iż z treści ustaleń poczynionych przez Sąd wynikało jednoznacznie, iż umowa tej treści – polegająca na nabyciu do współwłasności określonej nieruchomości przez wszystkich stających do aktu współwłaścicieli była możliwa do zawarcia jedynie w przypadku ustalenia nabycia udziału przez powódkę i jej byłego małżonka do majątku wspólnego małżeńskiego.

Ponadto w ocenie Sądu niezasadne jest stanowisko strony powodowej, która zakłada to, iż dla zaistnienia skutku w postaci nabycia udziału do wspólności majątkowej małżeńskiej w przypadku gdy nabycie zostaje dokonane ze środków pieniężnych nabytych ze sprzedaży majątku osobistego małżonka koniecznym jest zawarcie umowy majątkowej małżeńskiej.



W ocenie Sądu w powyższej sytuacji wystarczającym jest oświadczenie woli, z którego wynika jednoznacznie, iż małżonek rezygnuje ze skutków derogacji rzeczowej, to jest nabycia ze środków majątku osobistego do majątku osobistego na rzecz tzw. surogacji wartościowej, w ramach której miejsce określonego składnika majątkowego powstaje dla niego roszczenie o zwrot dokonanego nakładu, które to roszczenie wchodzi do jego majątku osobistego jako surogat nakładu lub wydatku.

Tym samym wyrażenie woli nabycia udziału do majątku wspólnego nawet przy ustaleniu, iż nabycia dokonano za środki z majątku osobistego nie przekłada się na zasadność roszczenia w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej, ale znajduje odniesienie do wzajemnego rozliczenia małżonków.

Mając na względzie powyższe Sąd oddalił powództwo.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98, 105 i 108 k.p.c. obciążając powódki solidarnie kosztami ograniczonymi do wysokości wynagrodzenia pełnomocnika i opłaty skarbowej.