

Sygn. akt: I C 1019/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 maja 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **G. K., H. S., J. W., M. A. i J. G.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. uzgadnia treść księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w miejsce wpisanego w dziale II tej księgi wieczystej wyłącznego właściciela (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nakazuje wpisać:

- G. K. w udziale 51/864 części
- H. S. w udziale 102/864 części
- J. W. w udziale 102/864 części
- M. A. w udziale 102/864 części
- J. G. – w udziale 102/864 części i
- (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. – w udziale 405/864 części;

II. zasądza od pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. solidarnie na rzecz powódek G. K., H. S., J. W., M. A. i J. G. kwotę 43.529 zł (czterdzieści trzy tysiące pięćset dwadzieścia dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 1019/12

UZASADNIENIE

Powódki G. K., H. S., J. W., M. A. i J. G. wniosły pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II. tej księgi pozwanej pozwanego jako wyłącznego właściciela i wpisanie w tom miejsce jako współwłaścicieli powódek: G. K. w udziale 51/864 części, H. S. w udziale 102/864 części, J. W. w udziale 102/864 części, M. A. w udziale 102/864 części i J. G. w udziale 102/864 części.

W uzasadnieniu pozwu powódki podniosły, że nabyły swoje udziały w prawie współwłasności działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadził księgę wieczystą nr (...) na podstawie ostatecznej decyzji Starosty (...) z dnia 8 lipca 2008r. o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości oraz ostatecznej decyzji Starosty (...) z dnia 23 sierpnia 2010r. W 2012r. do powódek dotarły sygnały, że sprzedają swoje udziały, w związku z czym złożyły zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa. Z pozyskanych przez powódki informacji wynika, że powódka G. K. działając na podstawie pełnomocnictw uzyskanych od pozostałych powódek sprzedała całe ich udziały w przedmiotowej działce. Jak podnoszą powódki, nie udzielały one pełnomocnictw G. K., a powódka G. K. nie podpisywała w imieniu własnym ani w imieniu pozostałych powódek aktu notarialnego.

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Zdaniem pozwanego wszczęcie śledztwa oraz hipoteza, że w czynnościach związanych ze sprzedażą nieruchomości brały udział inne osoby niż powódki, opiera się wyłącznie na twierdzeniach powódek i brak jest dowodów, które świadczyłyby o udziale osób trzecich. Pozwany podniósł, że jak wynika z aktów notarialnych pełnomocnictwa do sprzedaży udziału powódce G. K. zostały sporządzone w obecności powódek i po okazaniu dowodu tożsamości i jest mało prawdopodobne, że pełnomocnictw udzieliły osoby posługujące się podrobionymi dokumentami. Pozwany zauważył przy tym, że cena sprzedaży została przelana na rachunek powódki G. K., a żaden z pracowników banku nie miał wątpliwości co do tożsamości powódki. Nadto, pozwany zauważył, że umowa sprzedaży z krewnymi powódek została zawarta jeden dzień po zawarciu umowy z powódkami i przed tym samym notariuszem. Ważność umowy sprzedaży udziałów należących do krewnych powódek nie była kwestionowana. Powódki utrzymywały stale kontakty ze swoimi krewnymi, a przy obu transakcjach brał udział ten sam pośrednik w obrocie nieruchomościami. Zważywszy na powyższe – zdaniem pozwanego – twierdzenia powódek są mało prawdopodobne i wymagałyby zaangażowania grupy doświadczonych oszustów oraz fałszerzy.

(odpowiedź na pozew k. 130-137)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z dnia 8 lipca 2008r. Starosta (...) orzekł o zwrocie wywłaszczonych decyzją Prezydenta Miasta G. nr GT/ (...) z dnia 8 stycznia 1979r. nieruchomości oznaczonych nr (...) i nr(...) o powierzchni odpowiednio 9450 m⁽²⁾ i 39.308 m⁽²⁾ położonych w G. KM 33 i 35, dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na rzecz H. S. w 17/144 części, A. L. w 17/144 części, J. G. w 17/144 części, J. W. w 17/144 części, M. A. w 17/144 części, G. K. w 35/864 części, M. K. (1) w 1/18 części, S. K. (1) w 17/144 części, Z. K. w 17/144 części, M. K. (2) w 1/27 części i A. K. w 35/864 części. Decyzją z dnia 23 sierpnia 2010r. Starosta (...) zmienił ww. decyzję w ten sposób, że część nieruchomości należną M. K. (2) przyznał po połowie G. K. i A. K., w skutek czego ich udziały ostatecznie wynosiły po 51/864 części.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o decyzję z dnia 8 lipca 2008r. k. 22-25, decyzję z dnia 23 sierpnia 2010r. k. 19-21)

Po uzyskaniu pozytywnej decyzji w sprawie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości współwłaściciele podjęli działania zmierzające do sprzedaży nieruchomości i początkowo udzielili pełnomocnictwa M. K. (3). B. D. zatrudniona w biurze N. (...) M. M. (1) w G. nawiązała kontakt z M. K. (3) w celu pośrednictwa w sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Pośrednik nawiązał następnie kontakt z pozwaną spółką, która była zainteresowana zakupem nieruchomości na terenie G.. Jedyne część współwłaściciele wyraziła zgodę na sprzedaż nieruchomości po proponowanej przez pozwanego cenie, natomiast powódki odmówiły zawarcia umowy na takich warunkach.

(dowód: zeznania świadka B. D. płyta CD k. 386, zeznania świadka M. K. (3) płyta CD k. 386, zeznania świadka M. M. (2) płyta CD k. 409, zeznania świadka Z. K. k. 315-316, zeznania świadka B. S. k. 316)

W dniu 28 grudnia 2010r. przed asesorem notarialnym K. A., zastępcą notariusz I. F. prowadzącej kancelarię notarialną w G. M. K. (4), Z. K., B. T., A. K. i B. S. zawarli z pozwaną spółką przedwstępną umowę sprzedaży.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o umowę przedwstępną sprzedaży k. 154-161)

W międzyczasie z B. D. skontaktowała się osoba podająca się za G. K.. Osoba ta wyraziła chęć sprzedaży udziałów przysługujących powódkom w ww. nieruchomości i przedłożyła pośrednikowi pełnomocnictwa udzielone jej rzekomo przez pozostałe powódki tj.

- H. S. – pełnomocnictwo z dnia 11 stycznia 2011r. rep. A(...) K. B. notariusz w S.;
- J. W. – pełnomocnictwo z dnia 10 stycznia 2011r. rep. A nr(...) M. M. (3) notariusza w G.;
- M. A. – pełnomocnictwo z dnia 10 stycznia 2011r. rep. A nr (...) M. W. notariusza w G.;
- J. G. – pełnomocnictwo z dnia 7 stycznia 2011r. rep. A nr (...) D. T. notariusz w G..

(dowód: zeznania świadka B. D. płyta CD k. 386)

Osoba podająca się za G. K. założyła konto w Banku (...) S.A., legitymując się dowodem osobistym wystawionym na nazwisko G. K..

(dowód: zeznania świadka P. P. k. 290-291)

W dniu 17 sierpnia 2011r. osoba podająca się za G. K. zawarła z pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przed notariusz I. F. prowadzącą kancelarię notarialną w G. w imieniu G. K. i w imieniu H. S., J. W., M. A. i J. G. umowę sprzedaży udziałów przysługujących powódkom w prawie współwłasności działki nr (...) obszaru 0,9450 ha. Przy zawarciu umowy osoba podająca się za G. K. przedstawiła ww. pełnomocnictwa notarialne udzielone rzekomo przez powódki. Cena sprzedaży w kwocie 796.875 zł została przelana na rachunek bankowy założony uprzednio przez osobę podającą się za G. K. w Banku (...) S.A.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 17 sierpnia 2011r. k. 12-18, pełnomocnictwa notarialne k. 138-146)

Po zawarciu ww. transakcji osoba podająca się za G. K. zatelefonowała do (...) Banku (...) S.A., mówiąc, że chce wypłacić z konta bankowego kwotę ponad 100.000 zł. Po poinformowaniu przez pracownika banku (...) o limicie wypłaty, telefonująca wszczęła awanturę. Ostatecznie, po rozmowie z kierownictwem placówki, osobie tej wypłacono tę kwotę w dwóch transzach w dniach 23 i 25 sierpnia 2011r.

(dowód: zeznania świadka P. P. k. 290-291, zeznania świadka A. S. k. 292, zeznania świadka S. K. (2) płyta CD k. 386)

W dniu 18 sierpnia 2011r. pozostała część współwłaścicieli nieruchomości zawarła przed notariusz I. F. umowę sprzedaży przysługujących im udziałów w prawie współwłasności ww. działki nr (...) na rzecz pozwanej spółki.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 18 sierpnia 2011r. k. 162-169)

Postanowieniem z dnia 20 maja 2014r. prokurator Prokuratury Rejonowej w Gdyni umorzył śledztwo w sprawie doprowadzenia w dniach 17 sierpnia 2011r. i 2 marca 2012r. w G., w krótkich odstępach czasu i w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w łącznej wysokości 1.005.698 zł, co stanowi mienie wielkiej wartości, za pomocą wprowadzenia w błąd co do tożsamości i przysługującego prawa własności oraz posłużenie się jako autentycznymi, podrobionymi dokumentami w tym w postaci pełnomocnictw notarialnych H. S., J. W., M. A. i J. G., umowy rachunku bankowego i załącznikach do umowy, potwierdzeń wypłaty, umowy pośrednictwa na wyłączność, podań o wydanie odpisów skróconych aktów małżeństwa i zawarciu umów kupna – sprzedaży z dnia 17 sierpnia 2011r. i 2 marca 2012r., na których nakreślone zostały podrobione

podpisy G. K., na szkodę G. K., H. S., J. W., M. A. i J. G. wobec niewykrycia sprawcy czynu. W toku postępowania przygotowawczego dopuszczono dowód z opinii biegłego z zakresu badania pisma ręcznego, który stwierdził, że podpisy znajdujące na umowie sprzedaży z dnia 17 sierpnia 2011r. oraz pełnomocnictwach notarialnych nie zostały nakreślone przez powódki.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o postanowienie k. 207-211, opinia biegłego do spraw badania pisma ręcznego k. 56-109)

Pozwana spółka wniosła do Sądu Okręgowego w Gdańsku subsydiarny akt oskarżenia przeciwko B. D., W. K. i P. P.. Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2015r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uniewinnił oskarżonych. Po rozpoznaniu apelacji pozwanej wyrokiem z dnia 28 grudnia 2016r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku utrzymał w mocy zaskarżony wyrok.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wyrok k. 557, wyrok k. 559)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków K. B., D. T., M. M. (3), K. A., M. W., I. F., P. P., A. S., Z. K., B. S., J. S., B. D., M. M. (1), S. K. (2), M. K. (3), A. H., M. M. (2), E. H., B. T., a także dowodu z przesłuchania stron – powódek G. K., H. S. oraz prezesa zarządu powodowej spółki (...).

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy, wskazać należy, że za wiarygodne Sąd uznał dokumenty w postaci decyzji w przedmiocie zwrotu nieruchomości, umowy przedwstępnej sprzedaży oraz umowy przyrzeczonej z dnia 18 sierpnia 2011r. Podkreślić bowiem należy, że dokumenty te mają charakter dokumentów urzędowych i korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała tych domniemań w trybie art. 252 k.p.c. Natomiast, w świetle ustaleń poczynionych w toku postępowania przygotowawczego, jak również wobec zeznań świadków przesłuchanych w niniejszej sprawie, należało uznać, że dokumenty w postaci pełnomocnictw notarialnych udzielonych rzekomo przez powódki oraz umowy sprzedaży udziałów nieruchomości z dnia 17 sierpnia 2011r. nie są autentyczne tj. nie zostały podpisane przez powódki. Taki wniosek wynika przede wszystkim z opinii biegłego do spraw badania pisma ręcznego sporządzonej w toku postępowania karnego.

Jeśli chodzi natomiast o ocenę zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków oraz zeznań stron to zasadniczo potwierdziły one ustalenia poczynione już w toku postępowania karnego co do okoliczności sprzedaży przez współwłaścicieli działki nr (...), a także okoliczności zawarcia umowy sprzedaży z dnia 17 sierpnia 2011r. W tym zakresie Sąd nie doszukał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności zeznań. Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne były w szczególności zeznania uczestników czynności prawnej sprzedaży udziałów w prawie współwłasności działki nr (...), którzy zeznali, że do aktu notarialnego nie stanęła powódka G. K., lecz niezidentyfikowana osoba podająca się za powódkę. Osoba ta uczestniczyła także w czynnościach poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży z dnia 17 sierpnia 2011r., jak też podjęła gotówkę wpłaconą na uprzednio założone konto przez pozwanego. Podkreślić jednak należy, iż mimo szeroko zakrojonego postępowania dowodowego przeprowadzonego w niniejszej sprawie nie udało się ustalić tożsamości osoby podającej się za G. K..

Ostatecznie Sąd pominął dowód z zeznań świadka R. L., albowiem mimo zakreślenia pozwanemu terminu do przeprowadzenia tego dowodu nie udało się skutecznie wezwać świadka na rozprawę. Wskazać należy, iż wezwania były kierowane na kilka znanych adresów pobytu świadka, a nadto sąd zwrócił się do Konsulatu RP w H. o wykonanie tego dowodu w drodze pomocy prawnej, niemniej wszystkie te wysiłki okazały się bezskuteczne. Dalsze próby wezwania świadka na rozprawę doprowadziłyby jedynie do nieuzasadnionej zwłoki w rozpoznaniu niniejszej sprawy.

Podstawę normatywną powództwa stanowił przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.2017.1007), zgodnie z którym 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 ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie. W świetle zebranego materiału dowodowego nie budzi wątpliwości, że osoba, która zawarła w dniu 17 sierpnia 2011r. z pozwaną spółką umowę sprzedaży nie była współwłaścicielem spornej nieruchomości, ani też nie posiadała umocowania do sprzedaży udziałów w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) udzielonych jej przez powódki. Na podstawie zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków jednoznacznie można stwierdzić, że do aktu notarialnego nie stanęła powódka G. K., lecz osoba o nieustalonej tożsamości jedynie podająca się za powódkę. Świadców, które osobiście zetknęły się z tą osobą tj. B. D. i M. M. (1) wskazali, że z pewnością osobą, która zawarła umowę z dnia 17 sierpnia 2011r. nie była powódka G. K.. Sąd miał także na uwadze wyniki postępowania karnego, w toku którego – na podstawie opinii biegłego do spraw badania pisma ręcznego – ustalono, że podpisy naniesione na umowie sprzedaży, jak również na pełnomocnictwach, które zostały okazane notariuszowi przy zawarciu umowy sprzedaży, nie zostały naniesione przez powódki. W wyniku postępowania dowodowego przeprowadzonego w niniejszej sprawie, jak też w toku postępowania karnego, nie udało się ustalić tożsamości osoby podającej się za G. K.. Brak jest jakichkolwiek dowodów na to, że osoba ta działała za wiedzą i zgodą powódek albo pozostawała z nimi w jakichkolwiek relacjach prawnych bądź faktycznych. Nie ulega wątpliwości, że dla skutecznego przeniesienia prawa własności nieruchomości na nabywcę zbywca musi legitymować się tytułem własności, zgodnie bowiem z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, nikt nie może przenieść na drugiego więcej praw niż sam ma (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2014r., II CSK 712/14, L.). Podkreślić należy, że w przypadku braku takiego tytułu prawnego po stronie zbywcy kupujący nie nabywa własności jeżeli nie miał jej sprzedawca. Dlatego umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez osobę niebędącą właścicielem nie wywołuje skutku rozporządzającego (por. wyrok Sądu z dnia 3 listopada 2010r., V CSK 148/10, L.). Wobec poczynionych przez sąd ustaleń, że po stronie sprzedającego nie występowała osoba, która posiadała tytuł prawny do spornej nieruchomości, uznać należało, że nie doszło do skutecznego przeniesienia udziałów we współwłasności jakie przysługiwały powódkom na pozwaną spółkę.

Mając na uwadze powyższe uwagi, na mocy art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, Sąd uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II. tej księgi nakazał wpisać jako współwłaścicieli powódki: G. K. w udziale 51/864 części, H. S. w udziale 102/864 części, J. W. w udziale 102/864 części, M. A. w udziale 102/864 części, J. G. w udziale 102/864 części oraz pozwaną spółkę w pomniejszonym udziale wynoszącym 405/864 części w miejsce pozwanego wpisanego jako wyłącznego właściciela.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) – zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy – zasądził od przegrywającego pozwanego solidarnie na rzecz powódek kwotę 43.529 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (39.844 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powódek – radcy prawnego w kwocie 3.600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictw w kwocie 85 zł (5 x 17 zł).