

Sygn. akt **IC 536/20**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2022 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 5 stycznia 2022 roku w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **J. W. (1)**

przeciwko **B. W. i I. G. (1)**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. uzgadnia treść księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działka nr (...) o powierzchni 675 metrów kwadratowych w ten sposób, iż nakazuje, aby w dziale II tej księgi, we wpisie dotyczącym prawa własności zamiast I. G. (1) jako właścicielki wpisać J. W. (1) oraz B. W., na zasadach współwłasności ułamkowej – każdy w po 1/2 udziału w prawie własności;

II. uzgadnia treść księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działka nr (...) o powierzchni 346 metrów kwadratowych w ten sposób, iż nakazuje, aby w dziale II tej księgi, we wpisie dotyczącym prawa własności zamiast I. G. (1) jako właścicielki wpisać J. W. (1) oraz B. W., na zasadach współwłasności ułamkowej – każdy w po 1/2 udziału w prawie własności;

III. uzgadnia treść księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla lokalu mieszkalnego o powierzchni 79,91 metrów kwadratowych położonego w G. przy ulicy (...) w ten sposób, iż nakazuje, aby w dziale II tej księgi, we wpisie dotyczącym prawa własności zamiast I. G. (1) jako właścicielki wpisać J. W. (1) oraz B. W., na zasadach współwłasności ułamkowej – każdy w po 1/2 udziału w prawie własności;

IV. uzgadnia treść księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla lokalu niemieszkalnego – hali garażowej położonej w G. przy ulicy (...)/G1 – w zakresie udziału w prawie własności nieruchomości wpisanego pod listą wskazań udziału w prawie - numer 45 w wysokości 1/86 udziału w prawie własności w ten sposób, iż nakazuje, aby w dziale II tej księgi, we wpisie dotyczącym udziału w wysokości 1/86 w prawie własności nieruchomości (numer udziału 45) zamiast I. G. (1) jako właścicielki wpisać J. W. (1) oraz B. W., na zasadach współwłasności ułamkowej – każdy w udziale po 1/172 w prawie własności;

V. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

VI. zasądza solidarnie od pozwanych I. G. (1) i B. W. na rzecz powoda J. W. (1) kwotę **5.617,00 złotych** (pięć tysięcy sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygnatura akt IC 536/20

UZASADNIENIE

Powód J. W. (1) wniósł pozew przeciwko B. W. i I. G. (1) o uzgodnienie treści wymienionych poniżej ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, aby:

- w dziale II. księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działka nr (...) o powierzchni 675 metrów kwadratowych, w miejsce wpisu I. G. (1) jako właścicielki nieruchomości dokonać wpisu prawa własności przedmiotowej nieruchomości na zasadach wspólności małżeńskiej na rzecz J. W. (1) oraz B. W.,

- w dziale II. księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działka nr (...) o powierzchni 346 metrów kwadratowych, w miejsce wpisu I. G. (1) jako właścicielki nieruchomości dokonać wpisu prawa własności przedmiotowej nieruchomości na zasadach wspólności małżeńskiej na rzecz J. W. (1) oraz B. W.,

- w dziale II. księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla lokalu mieszkalnego o powierzchni 79,91 metrów kwadratowych położonego w G. przy ulicy (...), w miejsce wpisu I. G. (1) jako właścicielki nieruchomości dokonać wpisu prawa własności przedmiotowej nieruchomości na zasadach wspólności małżeńskiej na rzecz J. W. (1) oraz B. W.,

- w dziale II. księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla lokalu niemieszkalnego – hali garażowej położonej w G. przy ulicy (...)/G1 – w zakresie udziału 1/86 dla miejsca postojowego nr 19 oraz w zakresie udziału 1/86 dla miejsca postojowego nr 52, w miejsce wpisu I. G. (1) jako właścicielki nieruchomości dokonać wpisu prawa własności przedmiotowej nieruchomości na zasadach wspólności małżeńskiej na rzecz J. W. (1) oraz B. W..

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż wraz z żoną B. W. w dniu 6 lutego 1991 roku nabył na własność – na prawach wspólności ustawowej – nieruchomość położoną w G. przy ulicy (...) stanowiącą działkę o obszarze 0.6530 ha, która uległa podziałowi, w tym m.in. na dwie działki o numerach ewidencyjnych (...) objęte dwiema odrębnymi księgami wieczystymi.

W wyniku zawartej między stronami umowy majątkowej małżeńskiej i o częściowy podział majątku wspólnego z dnia 4 grudnia 2001 roku wyłącznym właścicielem działek stała się pozwana B. W..

W dniu 5 czerwca 2015 roku B. W. przeniosła na I. G. (1) prawo własności wskazanych powyżej nieruchomości celem zabezpieczenia spłaty udzielonych pożyczki w kwocie 62.000,00 złotych.

Postanowieniem wstępnym z dnia 25 kwietnia 2018 roku Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził nieważność aktu notarialnego z dnia 4 grudnia 2001 roku.

Tym samym Sąd stwierdził ex tunc, iż B. W. nie miała umocowania do samodzielnego rozporządzania nieruchomościami.

Powód wskazał na to, iż to pozwana B. W. złożyła w 2014 roku wniosek o unieważnienie aktu notarialnego z 4 grudnia 2001 roku, a zatem liczyła się z możliwością uwzględnienia jej wniosku.

Zawarta umowa przeniesienia własności była pozorna i sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, albowiem nieruchomości zostały przeniesione celem zabezpieczenia jednej pożyczki w wysokości 62.000,00 złotych podczas gdy ich wartość wynosiła odpowiednio 3.500.000,00 złotych oraz 2.500.000,00 złotych.

W ocenie powoda tak rażąca dysproporcja między wartości nieruchomości, a udzielonej pożyczki stanowi o sprzeczności umowy z przepisami art. 58 § 2 k.c. i 353¹ kc.

Powód wskazał, iż obie nieruchomości są wynajmowane i generują duży dochód, nieruchomość przy ulicy (...) w kwocie 7.000,00 złotych miesięcznie.

Ponadto, pozwana B. W. w dniu 1 lutego 2012 roku będąc jeszcze w ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej z powodem dokonała zakupu lokalu mieszkalnego oraz udziału w nieruchomości niemieszkalnej – hali garażowej (dwa udziały w wysokości 1/86 odniesione do możliwości korzystania z dwóch miejsc postojowych), uprawomocnienie wyroku rozwodowego nastąpiło bowiem dopiero w dniu 10 czerwca 2014 roku.

Zgodnie zatem z dyspozycją przepisu art. 31 § 1 kro zostały one zakupione do majątku wspólnego obu małżonków.

Dokonana następnie zmiana właściciela stanowiła zabieg sztuczny mający na celu wyzbycie się nieruchomości i uniknięcie ponownego podziału tych konkretnych nieruchomości.

(vide: pozew, k. 3-14)

Pozwane wniosły o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwane wskazały, iż powód również dokonywał zbycia nieruchomości objętych „przywróconą” wspólnością majątkową małżeńską i w tym zakresie powołały się na umowy z lat 2002 – 2008, z wyjątkiem jednej umowy darowizny zawartej w dniu 2 lutego 2015 roku.

W ocenie pozwanych kwoty pożyczek są tak niewielkie, iż nie ma mowy o ich fikcyjnym charakterze.

Ponadto pozwane wskazały, iż po ustaniu wspólności w przypadku dokonanego rozporządzenia majątkiem naruszającym uprawnienia drugiego z małżonków sąd dokonujący działu winien dokonać go w taki sposób jakby rozporządzenia nie było, a zatem ze zliczeniem wartości według stanu z chwili ustania wspólności i cen z chwili podziału.

Pozwane przyznały to, iż prawomocne postanowienie wstępne Sądu Rejonowego w Gdyni spowodowało to, iż zmianie uległa data ustania wspólności majątkowej małżeńskiej. Nie oznacza to jednak tego, aby dalsze czynności prawne każdego ze współmałżonków były z mocy prawa nieważne i niwelowały nabycie praw osób trzecich. Na przeszkodzie temu staje dobra wiara nabywcy – wynikająca z przepisu art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Ponadto, nieruchomości zbyte były obciążone - w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkiem bliźniaczym – nieodpłatną i dożywotnią służebnością osobistą mieszkania ustanowioną na rzecz córki W. – J., zaś w przypadku nieruchomości lokalowych – w postaci obciążenia hipoteką.

Pozwane stwierdziły, iż bezpośrednią przyczyną udzielenia pożyczek w kwocie 34 tysięcy euro było wszczęcie przez powoda w stosunku do pozwanej egzekucji komorniczej. wtedy siostry ustaliły, że należy spłacić dług powoda, ale z zabezpieczeniem interesów siostry. Z lokalu przeniesionego w dalszym ciągu korzysta pozwana W..

(vide: odpowiedź na pozew, k. 164-184)

W toku postępowania powód zmienił powództwo w ten sposób, iż zażądał uzgodnienia treści poniższych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, aby:

- w dziale II. księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działka nr (...) o powierzchni 675 metrów kwadratowych, w miejsce wpisu I. G. (1) jako właścicielki nieruchomości dokonać wpisu prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz J. W. (1) oraz B. W., na zasadach współwłasności ułamkowej – każdy w po 1/2 w prawie własności,

- w dziale II. księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działka nr (...) o powierzchni 346 metrów kwadratowych, w miejsce wpisu I. G. (1) jako właścicielki nieruchomości dokonać wpisu prawa własności

przedmiotowej nieruchomości na rzecz J. W. (1) oraz B. W., na zasadach współwłasności ułamkowej – każdy w po 1/2 w prawie własności,

- w dziale II. księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla lokalu mieszkalnego o powierzchni 79,91 metrów kwadratowych położonego w G. przy ulicy (...), w miejsce wpisu I. G. (1) jako właścicielki nieruchomości dokonać wpisu prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz J. W. (1) oraz B. W., na zasadach współwłasności ułamkowej – każdy w po 1/2 w prawie własności,

- w dziale II. księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla lokalu niemieszkalnego – hali garażowej położonej w G. przy ulicy (...)/G1 – w zakresie udziału 1/86 dla miejsca postojowego nr 19 oraz w zakresie udziału 1/86 dla miejsca postojowego nr 52, w miejsce wpisu I. G. (1) jako właścicielki nieruchomości dokonać wpisu prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz J. W. (1) oraz B. W., na zasadach współwłasności ułamkowej – każdy w po 1/2 w prawie własności.

(vide: pismo procesowe powoda z dnia 17 lutego 2021 roku, k. 322-329)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 grudnia 2001 roku pomiędzy pozwaną B. W. a powodem J. W. (1) została zawarta przed notariuszem M. W. umowa majątkowa małżeńska i o częściowy podział majątku wspólnego (rep. A 10121/2001).

Zgodnie z § 2 przedmiotowej umowy stawający oświadczyli, iż wyłączają w swoim związku małżeńskim wspólność ustawową - w związku z tym obowiązywać będzie w ich małżeństwie rozdzielność majątkowa polegająca na tym, iż każdy z małżonków zachowuje zarówno majątek nabyty przed zawarciem umowy, jak i majątek nabyty później.

W ramach dokonanego podziału majątku wspólnego B. W. stała się wyłączną właścicielką sąsiadujących ze sobą działek oznaczonych nr (...). Nieruchomość położona w G. przy ul. (...) stanowiąca działkę nr (...) jest zabudowana samodzielnym budynkiem mieszkalnym, zaś nieruchomość położona przy ul. (...) stanowiąca działkę gruntu nr (...) jest zabudowana budynkiem o zabudowie bliźniaczej.

(dowód: umowa majątkowa małżeńska i o częściowy podział majątku wspólnego, rep. A 10121/2001, k. 61-65, zeznania pozwanej B. W. płyta CD k. 403)

Postanowieniem wstępnym z dnia 25 kwietnia 2018 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Ns 2254/14 Sąd Rejonowy w Gdyni ustalił, iż umowa majątkowa małżeńska i o częściowy podział majątku wspólnego z dnia 4 grudnia 2001 roku (rep. A 10121/2001) zawarta przed notariuszem M. W. w G. jest nieważna. Przedmiotowe postanowienie uprawomocniło się w dniu 20 listopada 2018 roku.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 25 kwietnia 2018r., k. 32)

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 1 lutego 2012 roku przed notariusz J. K. prowadzącą kancelarię notarialną w P. (rep. A 791/2012) pozwana B. W. nabyła od (...) spółki z o.o. z siedzibą w W. udział wynoszący 1/86 części w prawie własności nieruchomości niemieszkalnej – hali garażowej (...) znajdującej się w podziemiu budynków nr (...) przy ulicy (...) w G. za cenę 24.600,00 złotych do swojego majątku osobistego. Jednocześnie, ustalono sposób korzystania z nieruchomości w ramach nabytego udziału w ten sposób, że nabywca miał korzystać z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego 52.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 1 lutego 2012 roku, k. 73-76)

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży (rep. A 785/2012) zawartej tego samego dnia pozwana B. W. nabyła od (...) spółki z o.o. w W. prawo własności stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w G. za cenę 623.646,00 złotych do swojego majątku osobistego. W akcie wskazano, że cała cena została zapłacona.

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 1 lutego 2012 roku, k. 77-81, zeznania pozwanej B. W. płyta CD k. 403)

Pozwana sfinansowała zakup powyższych nieruchomości z kredytu uzyskanego w (...) Banku S.A. z siedzibą w W. w dniu 10 listopada 2011 roku.

(dowód: oświadczenie banku z dnia 7 marca 2012r. wraz z załącznikami, k. 128-133, umowa kredytowa z dnia 10 listopada 2011r. k. 199-202)

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 roku związek małżeński zawarty między J. W. (1) i B. W. został rozwiązany przez rozwód z winy powoda. Na mocy przedmiotowego orzeczenia pozwanej zostały przyznane alimenty w wysokości 1.500,00 złotych miesięcznie. Przedmiotowy wyrok uprawomocnił się z dniem 10 czerwca 2014 roku.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 roku k. 47, i postanowienie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 czerwca 2014 roku, k. 48)

W dniu 12 sierpnia 2014 roku B. W. złożyła do Sądu Rejonowego w Gdyni wniosek o podział majątku wspólnego, w którym zawarła wniosek o stwierdzenie nieważności zawartych z J. W. (1) umów majątkowych małżeńskich, w tym umowy z dnia 4 grudnia 2001 roku. We wniosku B. W. wskazała, iż przedmiotem majątku wspólnego małżonków są m.in. domy jednorodzinne położone przy ulicy (...) w G..

(dowód: wniosek o podział majątku wspólnego, k. 92- 103)

Na rozprawie w dniu 3 lutego 2016 roku w sprawie o podział majątku wspólnego toczącej się przed Sądem Rejonowym w Gdyni (sygn. akt VII Ns 2254/14) I. G. (1) zeznawała, iż jej pomysłem było, aby B. W. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy o rozdzielną własność i podział majątku wspólnego. W tej sprawie konsultowała się z prawnikiem w B..

(dowód: protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2016r., k. 104- 108)

Siostra pozwanej I. G. (1) wiedziała o zawartej z powodem umowie majątkowej małżeńskiej, uważała, iż dokonany podział jest niesprawiedliwy, a siostrze należy się więcej.

(dowód: zeznania pozwanej B. W. płyta CD k. 403)

Nieruchomość położona w G. przy ulicy (...) była przedmiotem najmu na podstawie umowy zawartej między B. W. a H. E. na okres od dnia 16 sierpnia 2012 roku do dnia 30 czerwca 2015 roku. Na podstawie przedmiotowej wynajmująca uzyskiwała czynsz w wysokości 7.000,00 złotych miesięcznie.

Nieruchomość położona w G. przy ulicy (...) przed dniem 5 czerwca 2015 roku także była wynajmowana przez pozwaną B. W., a uzyskiwany przez nią z tego tytułu czynsz wynosił 5.000 złotych.

(dowód: umowa najmu z dnia 10 sierpnia 2012 roku, k. 41-46, zeznania pozwanej B. W. płyta CD k. 403)

W dniu 9 maja 2015 roku I. G. (1) wystawiła pokwitowanie, oświadczając, że pożyczka udzielona przez nią w kwocie 34.000 euro została w całości spłacona przez pożyczkobiorcę B. W.. Jednocześnie, wskazała, że nie ma więcej żadnych roszczeń finansowych wobec B. W..

(dowód: oświadczenie z dnia 9 maja 2015 roku, k. 371)

Na mocy umowy z dnia 5 czerwca 2015 roku zawartej przed notariuszem J. W. (2) prowadzącym kancelarię notarialną w S. (rep. A 3048/2015) pozwana B. W. ustanowiła na rzecz swojej 23-letniej córki J. W. (3) nieodpłatną i dożywotnią służebność osobistą mieszkania na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) objętej księgą wieczystą nr (...).

(dowód: umowa ustanowienia służebności mieszkania z dnia 5 czerwca 2015 roku, k. 192- 193)

Na mocy umowy z dnia 5 czerwca 2015 roku (rep. A 3043/2015) przed tym samym notariuszem pozwana B. W. ustanowiła na rzecz swojej 23-letniej córki J. W. (3) nieodpłatną i dożywotnią służebność osobistą mieszkania także na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) objętej księgą wieczystą nr (...).

(dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości i umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości z dnia 5 czerwca 2015 roku, k. 38-40, k. 66-67)

Córka pozwanej J. W. (3) nigdy nie mieszkała na żadnej powyższych nieruchomości, albowiem nie chciała mieszkać w bezpośrednim sąsiedztwie swojego ojca tj. powoda. W chwili zawarcia obu umów córka pozwanej zamieszkiwała wraz z pozwaną w lokalu mieszkalnym przy ulicy (...) w G.. Pomimo zawarcia umów służebności właściciel nieruchomości nie podejmował żadnych czynności zmierzających do rozwiązania umów najmu. W dacie ustanowienia służebności ani też w okresie późniejszym córka pozwanej nie wyrażała woli zamieszkania na przedmiotowych nieruchomościach przy ul. (...).

(dowód: zeznania pozwanej B. W. płyta CD k. 403)

Na podstawie kolejnej umowy z dnia 5 czerwca 2015 roku zawartej przed tym samym notariuszem w formie aktu notarialnego (rep. A 3066/2015) B. W. przeniosła na swoją siostrę I. G. (1) prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę położoną w G. przy ulicy (...) o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni 0,0346 ha w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielonej zbywcy w dniu 1 czerwca 2013 roku pożyczki w kwocie 62.000,00 złotych. Przedmiotowa pożyczka została udzielona w dniu 1 czerwca 2013 roku jako nieoprocentowana, płatna w 18 ratach miesięcznych w kwocie 3.450,00 złotych każda.

Wartość nieruchomości strony ustaliły na kwotę 2.500.000,00 złotych.

Jednocześnie, I. G. (1) zobowiązała się do zwrotnego przeniesienia nieruchomości pod warunkiem spłaty przez B. W. całej wierzytelności z tytułu umowy pożyczki wraz z odsetkami, jednak nie później niż do dnia 30 stycznia 2016 roku.

(dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości i umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości z dnia 5 czerwca 2015 roku, k. 33- 36, k. 70- 71, umowa pożyczki z dnia 1 czerwca 2013 roku, k. 198)

W dniu 5 czerwca 2015 roku na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego (rep. A 3072/2015) B. W. przeniosła na I. G. (1) prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę położonej w G. przy ulicy (...) o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni 0,0675 ha w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielonej zbywcy w dniu 1 czerwca 2013 roku pożyczki w kwocie 62.000,00 złotych. Przedmiotowa pożyczka została udzielona w dniu 1 czerwca 2013 roku jako nieoprocentowana, płatna w 18 ratach w kwocie 3.450,00 złotych każda. Była to ta sama umowa pożyczki, która została zabezpieczona przewłaszczeniem nieruchomości przy ul. (...).

Wartość nieruchomości strony ustaliły na kwotę 3.500.000,00 złotych.

I. G. (1) zobowiązała się do zwrotnego przeniesienia nieruchomości pod warunkiem spłaty przez B. W. całej wierzytelności z tytułu umowy pożyczki wraz z odsetkami, jednak nie później niż do dnia 30 stycznia 2016 roku.

(dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości i umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości z dnia 5 czerwca 2015 roku, k. 38-40, k. 66- 67, umowa pożyczki z dnia 1 czerwca 2013 roku, k. 198)

Na podstawie kolejnej umowy zawartej w dniu 5 czerwca 2015 roku w formie aktu notarialnego (rep. A 3078/2015) B. W. przeniosła na I. G. (1) prawo własności nieruchomości – lokalu mieszkalnego numer (...) położonego budynku numer (...) przy ulicy (...) w G. w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielonej zbywcy w dniu 24 czerwca 2011 roku pożyczki w kwocie 34.605 euro i 2.000,00 złotych. Przedmiotowa pożyczka została udzielona w dniu 24 czerwca 2011 roku jako nieoprocentowana, płatna w terminie do dnia 31 grudnia 2015 roku. Pożyczka do dnia zawarcia umowy nie została zwrócona.

Wartość nieruchomości strony ustaliły na kwotę 650.000,00 złotych.

I. G. (1) zobowiązała się do zwrotnego przeniesienia nieruchomości pod warunkiem spłaty przez B. W. całej wierzytelności z tytułu umowy pożyczki wraz z odsetkami, jednak nie później niż do dnia 30 stycznia 2016 roku.

(dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości i umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości z dnia 5 czerwca 2015 roku, k. 83-85, umowa pożyczki, k. 196)

W dniu 5 czerwca 2015 roku na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego (rep. A 3083/2015) B. W. przeniosła na I. G. (1) także udział wynoszący 1/86 część w prawie własności nieruchomości niemieszkalnej – hali garażowej (...) znajdującej się w podziemiu budynków nr (...) przy ulicy (...) w G. w celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielonej zbywcy w dniu 24 czerwca 2011 roku pożyczki w kwocie 34.605 euro i 2.000,00 złotych. Przedmiotowa pożyczka została udzielona w dniu 24 czerwca 2001 roku jako nieoprocentowana, płatna w terminie do dnia 31 grudnia 2015 roku.

Wartość nieruchomości strony ustaliły na kwotę 25.000,00 złotych.

I. G. (1) zobowiązała się do zwrotnego przeniesienia nieruchomości pod warunkiem spłaty przez B. W. całej wierzytelności z tytułu umowy pożyczki wraz z odsetkami, jednak nie później niż do dnia 30 stycznia 2016 roku.

(dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości i umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości z dnia 5 czerwca 2015 roku, k. 144- 147)

W chwili zawierania przedmiotowych umów tj. w dniu 5 czerwca 2015 roku pozwana B. W. uzyskiwała w wymiarze miesięcznym dochody w łącznej kwocie 15.000,00 złotych z następujących źródeł:

- z tytułu umów najmu, których przedmiotem były ww. nieruchomości – 12.000,00 złotych,
- z tytułu wynagrodzenia za pracę – 2.000 złotych,
- z tytułu alimentów zasądzonych w orzeczeniu rozwodowym od powoda – 1.500,00 złotych.

W tym czasie pozwana spłacała kredyt.

Zamieszkująca wspólnie z pozwaną córka posiadała comiesięczny dochód w postaci alimentów w wysokości 2.800,00 złotych.

W chwili zawierania umów pozwana B. W. była absolwentką studiów prawniczych i była zatrudniona na stanowisku konsultanta prawnego w MOPS w S..

(dowód: zeznania pozwanej B. W. płyta CD k. 403)

Po dniu 5 czerwca 2015 roku pozwana B. W. nie dokonała na rzecz siostry żadnych wpłat tytułem spłaty pożyczek zabezpieczonych umowami z dnia 5 czerwca 2015r.

(dowód: zeznania pozwanej B. W. płyta CD k. 403, zeznania pozwanej I. G. (1) płyta CD k. 420)

W 2015 r. pozwane porozumiały się co do tego, że I. G. (1) będzie zarządzała majątkiem B. W..

(dowód: zeznania pozwanej B. W. płyta CD k. 403, zeznania pozwanej I. G. (1) płyta CD k. 403)

Pozwana I. G. (1) jest współwłaścicielką nieruchomości stanowiącej halę garażową objętą księgą wieczystą nr (...) w udziale 1/86 w zakresie miejsca postojowego nr 19. Udział ten nabyła bezpośrednio od dewelopera.

(dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 24-31, zeznania pozwanej I. G. (1) płyta CD k. 420)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, a także dowodu z przesłuchania pozwanych B. W. i I. G. (1).

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci orzeczeń sądów powszechnych, aktów notarialnych czy też odpisów z ksiąg wieczystych mają charakter dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 kpc i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, czemu żadna ze stron nie zaprzeczyła w trybie art. 252 kpc.

Ponadto, za w pełni wiarygodne Sąd uznał także dokumenty prywatne w postaci oświadczenia banku o udzieleniu pozwanej kredytu, czy też oświadczenia I. G. (1) z dnia 9 maja 2015r. odnośnie spłaty przez jej siostrę pożyczki w kwocie 34.000 euro.

Pierwszy z wymienionych dokumentów w ogóle nie był kwestionowany przez strony, a jego forma nie budzi żadnych zastrzeżeń co do autentyczności i pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń.

Natomiast, w odniesieniu do oświadczenia z dnia 9 maja 2015 roku pozwana I. G. (1) wskazywała jedynie, że stylistyka tego dokumentu nie odpowiada jej stylowi formułowania myśli, niemniej nie kwestionowała, że podpis widniejący pod oświadczeniem należy do niej.

Zgodnie zaś z treścią art. 253 kpc jeżeli strona zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która je podpisała, od niej nie pochodzi, obowiązana jest okoliczności te udowodnić. Jeżeli jednak spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać. Jak wskazuje się w orzecznictwie z przepisu art. 253 kpc wynika, że to na stronie, która dokument prywatny podpisała, spoczywa powinność obalenia domniemania, że zawarte w tym dokumencie oświadczenie od niej nie pochodzi. Strona może wykazywać, że to nie ona złożyła podpis, jak też, że nie złożyła oświadczenia o treści ujętej w dokumencie, czy też, że dokument został przerobiony, podrobiony czy też bezpodstawnie wypełniony, gdy podpis był złożony in blanco. Dowodzenie twierdzeń odnoszących się do autentyczności dokumentów prywatnych może przebiegać za pomocą wszelkich dostępnych środków dowodowych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 czerwca 2020r., I AGa 228/19, L.). W rozpatrywanym przypadku pozwana jednak nie podniosła zarzutu, że podpis widniejący pod przedmiotowym oświadczeniem od niej nie pochodzi, a tym samym brak było podstaw do kwestionowania autentyczności tego dokumentu.

Jeśli natomiast chodzi o ocenę zeznań pozwanych, to w przeważającej mierze należało uznać je za wiarygodne. W szczególności Sąd dał wiarę zeznaniom B. W. odnośnie jej sytuacji materialnej w dacie zawarcia kwestionowanych umów, faktu wynajmowania nieruchomości położonych przy ul. (...) czy też relacji z byłym mężem.

W tym zakresie zeznania pozwanej korelują z treścią przedłożonych dokumentów, a także nie budzą wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Za wiarygodne należało także uznać zeznania pozwanej odnośnie tego,

że pozostawała w serdecznych i zażyłych stosunkach z siostrą, która w 2015 r. faktycznie zajmowała się sprawami majątkowymi i finansowymi pozwanej.

Natomiast, Sąd nie dał wiary, że powodem ustawienia służebności osobistej mieszkania na ww. nieruchomościach na rzecz córki było umożliwienie córce faktycznego zamieszkania na którejś z tych nieruchomości. W tym zakresie zeznania pozwanej pozostają wewnętrznie sprzeczne. Zważyć bowiem należy, iż B. W. wskazała, że jej córka nigdy nie zamieszkiwała na ww. nieruchomościach, ani nawet nie miała takiej woli, a nadto obawiała się tam zamieszkiwać, gdyż w pobliżu zamieszkiwał powód.

Podobnie, w przeważającym zakresie za wiarygodne należało uznać zeznania drugiej z pozwanych I. G. (1). Przede wszystkim należało dać wiarę zeznaniom pozwanej, iż udział w wysokości 1/86 w nieruchomości stanowiącej halę garażową, do którego przypisane jest miejsce postojowe nr 19 nigdy nie wchodził w skład majątku osobistego czy wspólnego jej siostry. Powyższa okoliczność znajduje potwierdzenie we wpisach znajdujących się w dziale II. księgi wieczystej.

Nadto, wątpliwości Sądu nie wzbudziły zeznania pozwanej odnośnie sposobu korzystania z nieruchomości będących przedmiotem przewłaszczenia z dnia 5 czerwca 2015 roku.

Natomiast w kontekście wcześniejszych zeznań złożonych w sprawie o podział majątku wspólnego za niewiarygodne należało uznać zeznania I. G. (1) odnośnie stanu jej wiedzy co do treści wniosku o podział majątku wspólnego. W postępowaniu nieprocesowym I. G. (1) zeznała, iż konsultowała się w tej sprawie z prawnikiem w B., a zatem posiadała wiedzę odnośnie treści tej umowy i możliwych podstaw prawnych do jej kwestionowania. Zważyć należy, że w odniesieniu do niektórych istotnych faktów pozwana zasłaniała się niepamięcią. Przykładowo, nie potrafiła wskazać przyczyn, dla których spłata pożyczek o łącznej wartości około 200.000 zł została zabezpieczona przewłaszczeniem nieruchomości o łącznej wartości ponad 6,5 mln zł. Jest o tyle zastanawiające, że pozwana była świetnie zorientowana co do sytuacji swojej siostry z tego okresu, prowadziła bowiem sprawy majątkowe siostry. Nadto, pozwana nie potrafiła przypomnieć sobie, jaka była łączna wartość pożyczek udzielonych siostrze, jak została skalkulowana wysokość rat pożyczek, ani na jakiej podstawie został określony termin spłaty pożyczek.

Na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. Sąd pominął natomiast wniosek pozwanych o przeprowadzenie dowodu z dokumentów przelewów jako spóźniony i prowadzący do przedłużenia niniejszego postępowania.

Zważyć należy, iż ostatecznie powód domagał się w niniejszej sprawie uzgodnienia treści ksiąg wieczystych o numerach (...) w ten sposób, aby w działach II. w miejsce wpisu I. G. (1) jako właścicielki dokonać wpisu prawa własności przedmiotowych nieruchomości – na zasadach współwłasności ułamkowej – na rzecz J. W. (1) i jego byłej żony B. W. w udziałach po 1/2 części. Podstawę prawną powództwa stanowił zatem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204), 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 w przeważającym zakresie powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Przede wszystkim należało mieć na uwadze, że postanowieniem wstępnym z dnia 25 kwietnia 2018 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Ns 2254/14 Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził nieważność umowy majątkowej małżeńskiej i umowy o podział majątku wspólnego zawartej przez ówczesnych małżonków B. W. i J. W. (1) w dniu 4 grudnia 2001 roku.

Czynność prawna dokonana w stanie wyłączającym świadome albo swobodne podjęcie decyzji lub wyrażenie woli jest bezwzględnie nieważna. Nieważność przejawia się w tym, że czynność w ogóle nie wywołuje właściwych dla danego typu czynności (uważanych za zamierzone przez strony) skutków prawnych.

Nie wywołuje tych skutków od początku, z mocy prawa (bez konieczności podejmowania jakichkolwiek działań zmierzających do "unieważnienia" czynności) i nieodwracalnie (następcze usunięcie przeszkód, z powodu których

czynność była nieważna, nie nada jej cech ważnej czynności prawnej (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2021). W rozpatrywanym przypadku oznacza to, że w małżeństwie powoda i pozwanej nigdy nie obowiązywał ustroj rozdzielności majątkowej i do czasu rozwiązania małżeństwa przez rozwód pozostawali oni w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Zgodnie natomiast z treścią art. 31 § 1 kro wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmuje wszelkie przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny).

Przekładając powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy należy wskazać, że nieruchomości stanowiące działki gruntu nr (...) objęte odpowiednio księgami wieczystymi nr (...) nigdy nie weszły do majątku osobistego B. W..

Podobnie, prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w G. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą nr (...) oraz udział w wysokości 1/86 we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) – nabyte na mocy umów z dnia 1 lutego 2012 roku – nie były składnikami majątku osobistego pozwanej, lecz weszły do majątku wspólnego małżonków B. W. i J. W. (1).

Z zebranego materiału dowodowego wynika również, że powyższe składniki majątkowe zostały nabyte za środki pochodzące z kredytu zaciągniętego przez pozwaną, a nie w zamian za składniki majątku osobistego B. W..

Jak natomiast wskazuje się w orzecznictwie nieruchomość zakupiona ze środków pochodzących z zaciągniętych przez małżonka pożyczek wchodzi do majątku wspólnego stron zgodnie z art. 31 § 1 kro i nie ma znaczenia prawne zawarte w akcie notarialnym oświadczenie wnioskodawczyni, że uczestnik nabywa nieruchomość za środki pochodzące z jego własnych funduszy, skoro wejście do majątku wspólnego następuje z mocy prawa.

Wniosek taki można wyprowadzić chociażby z art. 33 pkt 2 i 10 kro, bowiem pożyczka nie jest darowizną (por. postanowienie SN z dnia 11 czerwca 2019r., I CSK 778/18, L.).

Dalej, należało mieć na względzie, że rozporządzenie prawem własności nieruchomości przez pozwaną w trakcie trwania wspólności ustawowej na rzecz swojej siostry nie odniosło skutku i było nieważne. Zgodnie bowiem z treścią art. 37 § 1 pkt 1 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków.

Ważność takiej umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka (§ 2). Jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna (§ 4). W świetle przedłożonych dokumentów nie budzi wątpliwości, że powód J. W. (1) nigdy nie wyraził zgody na przeniesienie własności, a wręcz sprzeciwił się takiemu rozporządzeniu, o czym świadczy pozew w niniejszej sprawie. Tym samym należało uznać, że wszelkie dokonane przez B. W. rozporządzenia prawami wchodzącymi w skład majątku wspólnego są nieważne.

Podkreślić należy, iż zgodnie z art. 46 kro w sprawach nieunormowanych w artykułach poprzedzających od chwili ustania wspólności ustawowej do majątku, który był nią objęty, jak również do podziału tego majątku, stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku. W związku z powyższym należało stwierdzić, że wobec prawomocnego orzeczenia o rozwiązaniu małżeństwa powoda i pozwanej przez rozwód, a tym samym wobec ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, byłym małżonkom przysługują udziały w wysokości po 1/2 w prawie współwłasności wymienionych powyżej nieruchomości.

Na uwzględnienie nie zasługiwały podnoszone przez stronę pozwaną zarzuty odwołujące się do dobrej wiary nabywcami spornych praw - I. G. (1).

Zgodnie z treścią art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 2204) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem

prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Stosownie do treści art. 6 powołanej ustawy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

W świetle zebranego materiału dowodowego – zdaniem Sądu – nie sposób uznać, aby I. G. (1) pozostawała w dobrej wierze.

Przede wszystkim należało zwrócić uwagę na treść zeznań obu pozwanych, które zgodnie wskazywały, że od 2015r. I. G. (1) sprawowała zarząd majątkiem swojej siostry.

Dalej, należało mieć na względzie treść zeznań złożonych przez I. G. (1) na rozprawie w dniu 3 lutego 2016 roku w sprawie o podział majątku wspólnego toczącej się przed Sądem Rejonowym w Gdyni (sygn. akt VII Ns 2254/14). Pozwana zeznawała wówczas, iż to ona była pomysłodawcą tego, by B. W. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy o rozdzielną majątkową i podział majątku wspólnego. I. G. (2) wskazała, że w tej sprawie konsultowała się z prawnikiem w B..

W świetle powyższego nie może budzić żadnych wątpliwości, że już przed zawarciem kwestionowanych umów (5 czerwca 2015 roku) I. G. (1) miała wiedzę odnośnie skutków prawnych, jakie wiążą się z zakwestionowaniem czynności prawnej z dnia 4 grudnia 2001 roku, a także znała treść umowy o rozdzielną majątkową i podział majątku wspólnego. Wniosek o podział majątku wspólnego, będący rezultatem prowadzonych wcześniej przez I. G. (1) konsultacji wpłynął do sądu na długo przed dokonaniem kwestionowanych przewłaszczeń, tj. w dniu 12 sierpnia 2014 roku.

Nadto, jak wynika z treści uzasadnienia postanowienia wstępnego wydanego w sprawie o podział majątku wspólnego byli małżonkowie już w latach 2011-2012 prowadzili między sobą korespondencję e-mail, wymieniali wiadomości SMS i listowne, z czego część wiadomości pisana była przez pozwaną I. G. (1) (vide: k. 117). W korespondencji tej była podnoszona także argumentacja dotycząca nieważności umowy. Wobec powyższego, przyjęć należało, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroniła nabywcy.

W dalszej kolejności należało uznać, że zawarte przez pozwane w dniu 5 czerwca 2015 roku umowy przeniesienia własności nieruchomości i umowy zobowiązujące do przeniesienia własności nieruchomości są nieważne z uwagi na ich sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie bowiem z art. 58 § 2 kc nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Zwrócić należy uwagę, że własność ww. nieruchomości została przeniesiona na pozwaną I. G. (1) celem zabezpieczenia spłaty pożyczek uprzednio udzielonych przez nabywcę B. W..

Porównując wskazaną w aktach notarialnych wartość rynkową poszczególnych nieruchomości oraz wysokość udzielonych pożyczek należało stwierdzić brak ekwiwalentności świadczeń i rażąco dysproporcję pomiędzy wysokością pożyczek a wartością nieruchomości. Spłata pożyczki w wysokości 62.000 zł została zabezpieczona poprzez przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości przy ul. (...) o wartości 2.500.000 zł oraz nieruchomości przy ul. (...) o wartości 3.500.000 zł.

Z kolei, spłata pożyczek w wysokości 34.605 euro i 2.000 zł została zabezpieczona poprzez przewłaszczenie nieruchomości lokalowej przy ul. (...) o wartości 650.000 zł oraz udziału w nieruchomości lokalowej stanowiącej halę garażową o wartości 25.000 zł.

Niewątpliwie, we wskazanych powyżej przypadkach doszło do tzw. nadzabezpieczenia. Zważyć należy, iż już samo zabezpieczenie pożyczki w kwocie 62.000 zł poprzez przewłaszczenie nieruchomości o wartości 2.500.000 zł

powodowało znaczną dysproporcję świadczeń. Nie było zatem żadnej potrzeby, aby spłatę tej pożyczki zabezpieczać poprzez przewłaszczenie kolejnej nieruchomości o jeszcze większej wartości rynkowej. W przypadku pozostałych dwóch nieruchomości różnica pomiędzy wysokością zabezpieczonych pożyczek a wartością przewłaszczonych praw jest co prawda mniejsza, niemniej w dalszym ciągu znaczna. Wartość nieruchomości bowiem również kilkukrotnie przewyższa wysokość pożyczek.

Nadto, jak wynika z treści kwestionowanych umów I. G. (1) zobowiązała się do zwrotnego przeniesienia nieruchomości pod warunkiem spłaty przez B. W. całej wierzytelności z tytułu umowy pożyczki wraz z odsetkami, jednak nie później niż do dnia 30 stycznia 2016 roku.

Przewidziano zatem bardzo krótki, niespełna ośmiomiesięczny termin do zwrotu wszystkich pożyczek. W ocenie Sądu, mając na względzie wysokość osiąganych w tym czasie przez B. W. dochodów, spłata powyższych zobowiązań była wręcz niemożliwa. Wskutek dokonania powyższych czynności prawnych pozwana wyzbyła się bowiem najbardziej wartościowych składników majątkowych, będących źródłem pożytków cywilnych.

Jak bowiem wynika z zeznań B. W. do czerwca 2015 roku nieruchomości przy ul (...) były przedmiotem najmu, z czego pozwana uzyskiwała dochód w łącznej kwocie 12.000 zł. Utrata tak znacznego dochodu czyniła niemal niemożliwym spłatę zobowiązań z tytułu pożyczek. Jedyne dochody, jakie pozostały pozwanej, to wynagrodzenie za pracę w kwocie 2.000 zł oraz alimenty w kwocie 1.500 zł.

Pozwane deklarowały, że pozostają w zażyłych i serdecznych stosunkach, obdarzają siebie nawzajem dużym zaufaniem i w związku z tym niemożliwe jest, by dokonane przewłaszczenia w jakikolwiek sposób godziły w interesy B. W.. Podkreślić jednak należy, iż fakt, iż obecnie pomiędzy siostrami są dobre, nie oznacza, że stan ten w przyszłości nie może ulec pogorszeniu. Jak podpowiada doświadczenie życiowe nawet w najbardziej zgodnych rodzinach występują konflikty, czy spory, także na tle majątkowym.

Jak wskazuje się w orzecznictwie przy ocenie zgodności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z zasadami współżycia społecznego należy uwzględnić m.in. takie okoliczności jak: wystąpienie stanu znaczącego nadzabezpieczenia, nierównowaga ekonomiczną stron, istniejący – już przy zawarciu umowy – stan, który oceniając bieg rzeczy racjonalnie nie mógł doprowadzić do spełnienia świadczenia przez dłużnika w terminie, zastrzeżenie, iż pożyczkobiorcy w razie sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia nie będą przysługiwały wobec nabywcy żadne roszczenia a zatem brak jakiegokolwiek zabezpieczenia interesów pożyczkobiorcy na wypadek braku spłaty w terminie (obowiązek rozliczenia), a wreszcie charakter majątku będącego przedmiotem przewłaszczenia (jedyne wartościowy składnik majątku służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i stanowiący główne źródło utrzymania).

W przypadku wystąpienia takich okoliczności zawarta umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie w sposób rażący narusza interesy powoda, a tym samym jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, co pociąga za sobą jej nieważność w świetle art. 58 § 2 KC. Oceny tej nie zmienia fakt pełnej świadomości powoda co do znaczenia i skutków prawnych zawartej umowy, gdyż okoliczność ta nie stanowi przesłanki z art. 58 § 2 KC oraz nie niweluje stanu rażącego i nieuzasadnionego pokrzywdzenia jednej ze stron umowy. Głównym celem ustanowienia zabezpieczenia w formie umowy przewłaszczenia winno być uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia (wysokość zabezpieczonej wierzytelności powinna mniej więcej korespondować z uzyskanym przez wierzyciela poziomem jej zabezpieczenia prawnego), a nie uzyskanie nadmiernej i nieuzasadnionej korzyści przez wierzyciela. Czynność prawna kreująca nadzabezpieczenie skonstruowana w sposób przynoszący wierzycielowi w wyniku realizacji zabezpieczenia rażąco nadmierne i nieusprawiedliwione zyski, może być uznana za nieważną w świetle art. 58 § 2 kc (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 2 lutego 2018r., I ACa 724/17, L.). Mając zatem na względzie wszystkie przytoczone powyżej okoliczności należało uznać, że przedmiotowe umowy są nieważne z uwagi na ich sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Ponadto, zdaniem Sądu, uzasadnione pozostają również zarzuty powoda co do pozorności kwestionowanych czynności prawnych. Zgodnie z art. 83 § 1 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla

pozoru. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

Za pozornością oświadczeń woli pozwanych przemawia kilka argumentów. Po pierwsze, należy zwrócić uwagę na treść przedłożonego przez powoda oświadczenia podpisanego przez pozwaną I. G. (1) datowanego na dzień 9 maja 2015 roku.

Z treści tego dokumentu wynika, że pożyczka w kwocie 34.000 euro została w całości spłacona przez pożyczkobiorcę B. W.. Jednocześnie, pozwana I. G. (1) oświadczyła, że nie ma więcej żadnych roszczeń finansowych wobec B. W..

Jak wskazano powyżej, przy okazji oceny dowodów, I. G. (1) nie zakwestionowała autentyczności tego dokumentu, a tym samym należało uznać, że jego treść jest zgodna z prawdą. Oznacza to, że wierzytelność zabezpieczona poprzez przewłaszczenie nieruchomości, na dzień 5 czerwca 2015 roku, już nie istniała.

Po drugie, w przypadku istnienia wierzytelności z tytułu pożyczek istnieje tak znaczna i rażąca dysproporcja pomiędzy wysokością pożyczek a wartością nieruchomości, że nie sposób uznać, aby rzeczywistym zamiarem pozwanych było jedynie zabezpieczenie spłaty zobowiązań.

Po trzecie, należy zwrócić uwagę, że aktami notarialnym z dnia 5 czerwca 2015r. pozwana B. W. obciążyla nieruchomości przy ul. (...) ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności osobistej mieszkania, które zostały ustanowione na rzecz córki J. W. (3).

Tymczasem, jak wynika z zeznań pozwanej B. W., córka nigdy nie mieszkała w żadnej powyższych nieruchomości, albowiem obawiała się zamieszkiwać w bezpośrednim sąsiedztwie swojego ojca. W chwili ustanowienia służebności J. W. (3) zamieszkiwała wraz z pozwaną w lokalu przy ulicy (...) w G..

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, iż zawierając umowę z córką nie wiedziała, że ta nie chce zamieszkiwać w pobliżu powoda. Jak przyznała B. W. powód dwukrotnie wyrzucił córkę z domu w latach 2010r. i 2013r., co wzbudziło u córki jeszcze większy strach przed ojcem. Nadto, pozwana wspólnie zamieszkiwała z córką i była z nią w bliskich relacjach, co także wskazuje na dostateczne rozeznania pozwanej co do zamiarów córki odnośnie zamieszkiwania na ww. nieruchomościach.

Pozwana wskazywała, że ustanawiając na rzecz córki służebności na dwóch różnych nieruchomościach zabudowanych domami jednorodzinnymi chciała, aby córka miała możliwość wyboru miejsca zamieszkania.

Tymczasem, jak wynika z zeznań pozwanej, J. W. (3) nie wyrażała chęci zamieszkania na ww. nieruchomościach ani w dacie ustanowienia służebności ani w okresie późniejszym.

Pozwana nie podejmowała także żadnych działań mających na celu umożliwienie córce objęcia ww. nieruchomości w posiadanie, w tym nie rozwiązała umów najmu. Nie było zatem faktycznej potrzeby ustanowienia służebności na rzecz córki. Oznacza to, że służebności zostały ustanowione dla pozoru. Nieruchomość obciążona nieodpłatną i dożywotnią służebnością osobistą mieszkania ma zazwyczaj niższą wartość aniżeli nieruchomość wolna od wszelkich obciążeń. Powyższe wskazuje, że zamiarem pozwanej było uzyskanie wrażenia wobec otoczenia, że nieruchomość ma niższą wartość aniżeli w rzeczywistości celem ewentualnego odparcia zarzutów o nadzabezpieczenie. W tym kontekście umowy o ustanowienie służebności pozostają w związku z następczo zawartymi umowami o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie.

Mając na względzie, ogół przedstawionych powyżej okoliczności, należało uznać, że powództwo o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych nr (...) sprecyzowane ostatecznie w piśmie procesowym z dnia 17 lutego 2021 roku w przeważającym zakresie zasługuje na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł w punktach I.-IV. wyroku na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece.

Jedynie w zakresie żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu niemieszkalnego – hali garażowej położonej w G. przy ulicy (...)/G1 – w zakresie udziału 1/86 dla miejsca postojowego nr 19, powództwo podlegało oddaleniu. Jak bowiem wynika z wpisów w dziale II. powyższej księgi wieczystej pozwana I. G. (1) nabyła udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1/86 w zakresie miejsca postojowego nr 19 bezpośrednio od dewelopera. Tym samym powyższy udział nigdy nie należał do majątku wspólnego byłych małżonków J. W. (1) i B. W. i nie był nigdy przedmiotem przesunięć majątkowych pomiędzy majątkiem wspólnym a majątkiem I. G. (1). Zważyć przy tym należy, że żądanie przewidziane art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może być uwzględnione tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Jeżeli natomiast stan prawny 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. Z tych względów, na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece a contrario powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i uznając, że powód wygrał niniejszy spór w przeważającym zakresie zasądził na jego rzecz solidarnie od pozwanych całość kosztów procesu, na które składały się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 2.000 zł, opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda będącego adwokatem stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie tj. w kwocie 3.600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Od zasądzonych kwot tytułem zwrotu kosztów procesu, na podstawie art. 98 § 1¹ kpc należały się odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.