

Sygn. akt II Ca 358/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 8 lipca 2021 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa E. N.

przeciwko M. K. i A. K.

o ustalenie nieważności umowy

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej

z 30 grudnia 2020 r.

sygn. akt I C 1249/18

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Małgorzata Wiśniewska

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej, wyrokiem z dnia 30 grudnia 2020 r., sygn. akt I C 1249/18, w sprawie z powództwa E. N., przeciwko M. K. i A. K. o ustalenie nieważności umowy:

1. powództwo oddalił,

2. kosztami postępowania obciążył powódkę i na tej podstawie:

a) zasądził od powódki na rzecz pozwanego M. K. kwotę 4.217 zł, w tym kwotę 4.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego obejmującego postępowanie apelacyjne,

b) zasądził od powódki na rzecz pozwanej A. K. kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

c) nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej kwotę 750 zł tytułem nieuiszczonej w sprawie opłaty od pozwu.

Apelację od wyroku wniosła powódka.

Zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając Sądowi I instancji:

1. naruszenie art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że pozwana A. K. pozostawała w dobrej wierze, podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż pozwana mogła z łatwością dowiedzieć się o niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, nadto poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w zakresie oceny, czy dana osoba mogła z łatwością dowiedzieć się o niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, należy te same mierniki staranności przykładać zarówno do osób obcych wobec zbywcy, jak i wobec osób bliskich, w wyniku czego sąd przyjął, że pozwana A. K., będąc współwłaścicielem spornej nieruchomości i szwagierką pozwanego M. K. oraz mając kontakt z powódką, winna podjąć takie same starania, jak człowiek zupełnie wobec stron obcy, i tym samym sąd uznał dobrą wiarę pozwanej, podczas gdy w sprawie niniejszej wystarczyłoby, by pozwana np. zadzwoniła do powódki, by upewnić się, czy udział w spornej nieruchomości należy do powódki i pozwanego i czy powódka wyraża zgodę na jego zbycie, bądź by poprosiła pozwanego, by przedłożył pisemne oświadczenie powódki, że zbycie udziału w nieruchomości nie stanowi dla powódki żadnego naruszenia jej praw, przy czym nie sposób przyjąć, że wykonanie jednego połączenia telefonicznego bądź prosba o jedno pismo stanowiły nadmierne wymagania i wykraczały poza zwykłą staranność w niniejszej sprawie,

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na ustalenie, że pozwana A. K. działała w złej wierze, mimo iż z niżej wskazanych faktów należałoby wywieść domniemanie faktyczne, że pozwana A. K. miała wiedzę o sporze toczącym się między pozwanym a powódką, a tym samym należało ustalić, że pozwana działała w złej wierze, z uwagi na następujące okoliczności:

a) przedmiotem umowy między pozwanymi był udział w nieruchomości, który wcześniej należał do męża pozwanej i został w drodze darowizny przeniesiony na rzecz powódki i pozwanego, wówczas małżonków, z uwagi na co pozwana miała wiedzę, że ów udział stanowił współwłasność powódki i pozwanego w okresie trwania ich związku małżeńskiego, co jest bezsporne, wynika z wpisów w księdze wieczystej oraz zostało ustalone przez sąd w niniejszej sprawie (str. 1 uzasadnienia wyroku),

b) pozwana miała wiedzę o rozwodzie powódki i pozwanego, wiedziała też o umowie o podział majątku wspólnego, zawartej między pozwanym a powódką, a nawet o ustaleniach wynikających z tej umowy, co sama pozwana przyznała w zeznaniach (str. 5 protokołu z 2 grudnia 2020 r.),

c) pozwana miała kontakt z pozwanym i widywali się kilka razy do roku, nadto pozwana miała kontakt z pozostałymi członkami rodziny K. i rozmawiali o sporach między powódką a pozwanym, co sama pozwana przyznała w zeznaniach (str. 4 protokołu z 2 grudnia 2020 r.),

d) spór między powódką a pozwanym dotyczący unieważnienia umowy o podział majątku wspólnego trwał od 2001 r., czyli został wszczęty na około 7 lat przed transakcją, dokonaną między pozwanym a pozwaną, co jest bezsporne i wynika z dokumentów urzędowych,

e) pozwana zeznała, że nieruchomość nie przynosiła jej prawie żadnych dochodów, a zyski po nabyciu udziału od pozwanego jej nie wzrosły, a mimo to nabyła udział od pozwanego za ponad 10 tys. zł (str. 4 protokołu z 2 grudnia 2020 r.),

f) brak jest w sprawie dowodu zapłaty ceny,

g) pozwany, po dokonaniu zbycia spornego udziału w nieruchomości, nadal współpracował z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości, tj. z pozwaną i drugą szwagierką, co sama pozwana przyznała w zeznaniach,

h) nieruchomość stanowiąca przedmiot sporu była jedną z nieruchomości położonych w Ż. i skupionych w jednym obszarze, przy czym nieruchomości te były nabywane przez członków rodziny K. do majątku osobistego bądź - jak np. w sprawie niniejszej - do majątku wspólnego (str. 10 protokołu z 29 lipca 2020 r.), przy czym z ww. faktów należy

jednoznacznie wywnioskować, że pozwana miała wiedzę o sporze toczącym się między powódką a pozwaną w zakresie podziału majątku wspólnego, w szczególności z uwagi na fakt, iż pozwana wiedziała, że strony miały sprawę o rozwód, wiedziała o umowie o podział majątku i jej treści, rozmawiała z członkami rodziny o tych sprawach, nieruchomości w Ż. były przedmiotem zainteresowania członków rodziny K., a sama nieruchomość wcześniej należała do męża pozwanej i on podarował sporny udział w nieruchomości pozwanemu i powódce jako małżonkom; mając to na względzie nie sposób przyjąć, że pozwana wiedziała o wszystkich powołanych wyżej okolicznościach, ale akurat nie wiedziała tylko o jednej - że między pozwanym a powódką od siedmiu lat (!) toczy się spór sądowy, którego przedmiotem jest m.in. udział w nieruchomości, stanowiący przedmiot niniejszego sporu,

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie zeznań M. K. za wiarygodne w zakresie, w jakim pozwany zeznał, że miał prawo sądzić, że powódka dała mu „całkowitą swobodę” co do możliwości zbycia udziału w spornej nieruchomości, podczas gdy pozostaje to w sprzeczności z innymi dowodami zgromadzonymi w sprawie, w szczególności z treścią pozwu powódki inicjującego postępowanie przed Sądem Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w sprawie I Ns 3084/08, a także z treścią zeznań powódki, gdzie powódka wprost wskazała, że kwestionowała całą umowę o podział majątku wspólnego i nigdy w żaden sposób nie zgadzała się na zbycie przez pozwanego jakiegokolwiek składnika z tego majątku, z uwagi na co nie sposób przyjąć, by powódka wyraziła w jakikolwiek sposób zgodę na zbycie przez pozwanego udziału w spornej nieruchomości, stanowiącej składnik majątku wspólnego powódki pozwanego,

4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez poczynienie ustaleń faktycznych, iż - w zakresie badania dobrej wiary pozwanej - dochowała ona należytej staranności, badając jedynie wpisy w księdze wieczystej i ustalając, że wpisany jest w niej pozwany, podczas gdy w zakresie udziału w nieruchomości, który zgodnie z wiedzą pozwanej był wcześniej składnikiem majątku wspólnego pozwanego i powódki, nadto biorąc pod uwagę, iż była to transakcja między osobami bliskimi, pozwana winna podjąć dalsze starania, choćby dzwoniąc do powódki.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez wydanie wyroku zgodnie z żądaniem pozwu, tj.:

- stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży udziału we własności nieruchomości z dnia 5 marca 2007 r., zawartej pomiędzy M. K. i A. K. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza D. D., wpisanego do rep. A pod nr (...), dotyczącej zbycia udziału w wysokości 2/6 części nieruchomości położonej w miejscowości Ż., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą o nr (...),
- zasądzenie od każdego z pozwanych na rzecz powódki obowiązku zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Nadto, wniosła o zasądzenie od każdego z pozwanych na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz pozwanych według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była bezzasadna.

Uzasadnienie wyroku sądu odwoławczego sprowadza się do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku sądu drugiej instancji z przytoczeniem przepisów prawa, w sposób określony w art. 387 § 2¹ pkt 2 k.p.c., z uwzględnieniem poszczególnych zarzutów apelacyjnych.

Kontrola instancyjna nie wykazała uchybień przepisom prawa procesowego wskazanym w apelacji.

Stosownie do art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego uznania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego

wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że przy ocenie dowodów (szerzej: zebranego w sprawie materiału) sąd pominął określone dowody (co określa się mianem błędu braku) lub uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego (co określa się mianem błędu dowolności), to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Bez przedstawienia takiego uzasadnionego wyводу apelacja ma wyłącznie charakter polemiczny.

Stawiając zarzut naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. (w zw. z art. 231 k.p.c.) powódka podniosła, że Sąd I instancji bezpodstawnie stwierdził, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na ustalenie, że pozwana A. K. działała w złej wierze. Zdaniem apelującej, z określonych faktów - wskazanych w apelacji w punkcie 2) lit. a) - h) - należało wywieść domniemanie faktyczne, że pozwana miała wiedzę o sporze toczącym się między pozwanym i powódką, a w konsekwencji, że działała w złej wierze. Niewątpliwie kwestia dobrej albo złej wiary pozwanej miała w sprawie znaczenie rozstrzygające, na co wskazywał Sąd Okręgowy już przy pierwszym rozpoznawaniu przedmiotowej sprawy i co uwzględnił Sąd orzekający przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia. Przed przystąpieniem do rozważań w tej kwestii należy jednak zaznaczyć, że tak skonstruowany zarzut odrywał się, przynajmniej częściowo, od istoty normy art. 233 § 1 k.p.c., której naruszenie zarzucała apelująca. Wykracza bowiem poza zakres normowania tym przepisem kwestia dokonywania przez sąd orzekający określonych ustaleń faktycznych. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy oceny dowodów - ich mocy i wiarygodności, a nie procesu myślowego, w którym sąd ustala określone fakty jako podstawę rozstrzygnięcia. Oczywiście ocena zebranego w danej sprawie materiału i dokonywanie ustaleń faktycznych przez sąd pozostają ze sobą w ścisłym związku, ale to drugie działanie nie jest objęte zakresem normowania art. 233 § 1 k.p.c., a w konsekwencji ewentualne błędy w tym zakresie nie stanowią naruszenia tej normy.

Sąd Okręgowy w składzie orzekającym podziela utrwalony w judykaturze pogląd, że wykazanie, iż sąd pierwszej instancji naruszył art. 233 § 1 k.p.c., co mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być ograniczone do odmiennej interpretacji przez apelującego dowodów zebranych w sprawie, przy jednoczesnym zaniechaniu wykazania, iż ocena przyjęta za podstawę rozstrzygnięcia przekracza granicę swobodnej oceny dowodów, którą wyznaczają czynniki logiczny i ustawowy, zasady doświadczenia życiowego, aktualny stan wiedzy, stan świadomości prawnej i dominujących poglądów na sądowe stosowanie prawa. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 29 lipca 2015 r., III AUa 216/15).

Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń (wersji stanu faktycznego), opartej wyłącznie na konkurencyjnej (alternatywnej) ocenie zebranego materiału, lecz konieczne jest wykazywanie, przy posłużeniu się argumentami jurydycznymi, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez sąd orzekający naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy. Do stwierdzenia naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w kontroli instancyjnej dochodzi zatem tylko wówczas, gdy strona apelująca wykaże sądowi pierwszej instancji uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów.

Swobodna ocena dowodów, rozumiana jak wyżej, jest prawem sądu orzekającego - stąd kontrola prawidłowości tej oceny dokonywana przez sąd odwoławczy musi być ostrożna; pamiętać bowiem należy o tym, iż sąd odwoławczy w tym zakresie dokonuje prawidłowości oceny dowodów, których sam nie przeprowadził (por. wyrok Sądu Apelacyjnego

w Warszawie z 9 czerwca 2015 r., VI ACa 1160/14). Zdarza się często w praktyce sądowej, że dowody przedstawione przez strony na poparcie ich twierdzeń są ze sobą sprzeczne i że na podstawie zebranego materiału można zbudować dwa lub więcej stanów faktycznych wzajemnie się wykluczających, które znajdują potwierdzenia w części dowodów. Jednak w ramach swobodnej oceny dowodów to sąd orzekający jest uprawniony do wyboru jednej z nich na warunkach określonych w przepisie art. 233 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 28 maja 2015 r., I ACa 65/15).

Podkreślić też trzeba, że sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału – którą apelująca zarzuciła Sądowi I instancji - zachodzi jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 23 czerwca 2015 r., I ACa 221/15). Istota sądenia (rozsądzania sporów) często sprowadza się do wyboru jednej z dwóch konkurencyjnych wersji przedstawianych sądowi przez strony będące w sporze – jeżeli tego wyboru sąd dokonuje po przeprowadzeniu oceny zebranego materiału z zachowaniem zasad określonych w art. 233 § 1 k.p.c., to jest to ocena spełniająca ustawowe kryteria, która nie może być podważona w kontroli instancyjnej.

Apelacja nie dostarczyła argumentów za przypisaniem Sądowi I instancji naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. w sposób zarzucany w apelacji.

Ocena zebranego w sprawie materiału dokonana przez Sąd I instancji w rozpoznawanej sprawie, mieszcząca się w granicach jego jurysdykcyjnych uprawnień, podlega zatem ochronie jako ocena swobodna. Ani zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., ani zarzut dokonania błędnych ustaleń co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, nie były zasadne. W istocie środek odwoławczy zawierał jedynie prezentację oceny dowodów i wersji stanu faktycznego przyjmowanej przez powódkę; brak w nim natomiast wykazania błędu braku bądź błędu dowolności popełnionych przez Sąd orzekający przy ocenie dowodów. Dokonaną ocenę zebranego materiału Sąd odwoławczy zaakceptował, a dokonane w jej wyniku ustalenia uznał za własne.

Zeznania pozwanego (ogólnie: zeznania stron) Sąd Rejonowy ocenił jako wiarygodne w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Zdaniem apelującej, taka ocena naruszała art. 233 § 1 k.p.c. „w zakresie, w jakim pozwany zeznał, że miał prawo sądzić, że powódka dała mu ‘całkowitą swobodę’ co do możliwości zbycia udziału w spornej nieruchomości, podczas gdy pozostaje to w sprzeczności z innymi dowodami zgromadzonymi w sprawie”: z treścią pozwu inicjującego postępowanie w sprawie I Ns 3084/08 i z treścią zeznań powódki. W konsekwencji, jak podniosła apelująca, nie sposób przyjąć, że powódka wyraziła zgodę na zbycie przez pozwanego udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Faktycznie strony (powódka i pozwany) różniły się w zeznaniach, gdy chodzi o fakt, czy powódka wyraziła zgodę na zbycie przez pozwanego udziału w przedmiotowej nieruchomości. Pozwany zeznał, że interpretował treść oświadczeń składanych przez powódkę w pismach, którymi dysponował, jako uzyskaną od powódki „całkowitą swobodę”, jeśli chodzi o dysponowanie tymi nieruchomościami wspólnymi, którymi powódka nie była zainteresowana przy dokonywaniu podziału majątku wspólnego. Z kolei powódka zeznawała, że nie wyraziła zgody na zawarcie umowy sprzedaży udziału przez pozwanego. Oceny tych zeznań dotyczył zarzut apelującej.

Strony faktycznie przedstawiały odmiennie powyższą okoliczność, ale - przy uwzględnieniu istoty rozstrzygnięcia i okoliczności o tym rozstrzygnięciu decydujących - okoliczność ta (i sprzeczność pomiędzy zeznaniami powódki i pozwanego podnoszona przez apelującą) nie miała znaczenia nadawanego jej przez apelującą, a nadto Sąd Rejonowy w tej kwestii przyjął wersję powódki. W celu rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu Sąd Rejonowy zobowiązany był ustalić przede wszystkim (na co wskazano w orzeczeniu Sądu odwoławczego uchylającym pierwszy wyrok wydany w sprawie), czy pozwana nabyła udział w przedmiotowej nieruchomości w warunkach podlegających ochronie wynikającej z art. 5 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2019.2204 t.j.; dalej: u.k.w.h.). Wymagało to dokonania oceny przesłanki dobrej wiary pozwanego na gruncie okoliczności towarzyszących i poprzedzających zawarcie przez pozwanego umowy z 5 marca 2007 r., z uwzględnieniem domniemania wynikającego z art. 7 k.c. i wynikających z tego w procesie ciężarów dowodowych. Na tym koncentrowało się postępowanie sądu przy ponownym rozpoznawaniu sprawy i tego dotyczyły rozważania zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Przy tym, jeżeli

chodzi o podnoszoną w apelacji kwestię wyrażenia przez powódkę zgody na rozporządzenie przez pozwanego udziałem w przedmiotowej nieruchomości (co do której pozwany zeznawał, że powódka takowej zgody udzieliła, czemu powódka zaprzeczała), to Sąd I instancji w istocie przychylił się do stanowiska powódki, stwierdzając w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (str. 11), że pozwany w dniu 5 marca 2007 r. „był osobą nieuprawnioną do samodzielnego rozporządzenia prawem własności przedmiotowej nieruchomości”, jako współwłaściciel tej nieruchomości działający „bez zgody powódki”. Konkluzja Sądu I instancji w tej kwestii była zatem zbieżna ze stanowiskiem apelującej, nawet jeżeli Sąd nie wyraził tego wprost i jasno przy ocenie zeznań powódki i pozwanego. Dla dopełnienia obrazu stosunków między powódką i pozwanym należy także dodać, że Sąd Rejonowy stwierdził, że zawarta między nimi w dniu 27 czerwca 1998 r. umowa o podziale majątku wspólnego była nieważna jako sprzeczna z art. 58 § 2 k.c. (co implikowało wniosek o braku uprawnienia pozwanego do samodzielnego rozporządzenia prawem własności przedmiotowej nieruchomości). Tej oceny w środku odwoławczym nie podważano. Jest oczywistym, że gdyby była ona odmienna, i gdyby Sąd stwierdził ważność umowy z 27 czerwca 1998 r. i powstanie skutków nią określonych, to pozwany – jako podmiot prawa, którym rozporządził na rzecz pozwanej – posiadałby takie uprawnienie i dalsza ocena byłaby zbędna. Wobec stwierdzenia, że nie zaistniały skutki umowy z 27 czerwca 1998 r. (z przyczyn podanych w uzasadnieniu wyroku), a w konsekwencji, że przedmiotowy udział w nieruchomości nie przypadł na mocy tej umowy pozwanemu, Sąd Rejonowy trafnie poddał swojej ocenie okoliczność, czy pozwana pozostawała w dobrej wierze w chwili zawarcia umowy sprzedaży z pozwanym, a w konsekwencji, czy nabyła udział w nieruchomości w warunkach podlegających ochronie wynikającej z art. 5 u.k.w.h.

W ocenie apelującej, w tej kwestii ustalenie Sądu Rejonowego – który przypisał pozwanej dobrą wiarę – było błędne, a wynikało z naruszeń przy stosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. i art. 231 k.p.c. Jak wskazano wcześniej, zarzucanych Sądowi I instancji naruszeń art. 233 § 1 k.p.c. apelująca nie wykazała. Z kolei pogląd, że na zasadzie domniemania przewidzianego normą art. 231 k.p.c., Sąd Rejonowy powinien był wyprowadzić z ustalonych faktów (wskazanych w apelacji) wniosek o złej wierze pozwanej, nie miał uzasadnionych podstaw.

Przypomnieć należy, że na rzecz pozwanej działały w okolicznościach sprawy domniemania wynikające z ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz z kodeksu cywilnego (zawierającego w tym względzie ogólną normę art. 7). Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej wpisane jest zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie z art. 5 u.k.w.h., 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). Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.k.w.h., rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, przy czym ustawodawca zdefiniował, że 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 (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.). W myśl art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki czynności prawnej od dobrej albo złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Trafnie Sąd Rejonowy wskazał, że o tym, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności decyduje obiektywna miara staranności połączona z domniemaniem istnienia dobrej wiary wynikającym z art. 7 k.c. Trafnie też przyjął, że podstawą oceny w tym względzie powinny być zasady doświadczenia życiowego, odnoszone do konkretnych okoliczności sprawy. Zważywszy, że na rzecz pozwanej działało domniemanie dobrej wiary, na powódce spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności, które to domniemanie obalały. Domniemanie ustanowione w art. 7 k.c. jest domniemaniem prawnym i jest wiążące dla sądu orzekającego, dopóki strona, w której interesie to leży, domniemania tego nie obali (art. 234 k.p.c.). Jest ono więc wzruszalne, ale ciężar jego obalenia spoczywa na dochodzącym roszczenia, który z przypisania złej wiary przeciwnikowi procesowemu wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 listopada 2010 r., I CSK 3/2010).

Gdy chodzi zaś o przepis art. 231 k.p.c., to zawiera on definicję ustawową domniemania faktycznego, zgodnie z którą sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów. Domniemanie faktyczne, będące rozumowaniem sędziego opartym na wiedzy i doświadczeniu, może być wzruszone poprzez wykazanie nieprawidłowości tego rozumowania. Zasadność

zarzutu naruszenia tego przepisu uzależniona jest zatem od wykazania przez skarżącego owej nieprawidłowości rozumowania sądu, mogącej polegać na tym, że fakt przyjęty przez sąd za podstawę wniosku o innym fakcie nie został ustalony, albo też na tym, że fakty składające się na podstawę domniemania faktycznego nie uzasadniają, w świetle wiedzy i doświadczenia życiowego, wyprowadzonego z niej wniosku.

Zdaniem apelującej, z faktów wskazanych przez nią w apelacji należało wywieść wniosek (domniemanie faktyczne), że pozwana A. K. miała wiedzę o sporze toczącym się między powódką a pozwanym, a w konsekwencji przyjąć, że działała w złej wierze.

W ocenie Sądu odwoławczego, nie ma żadnych podstaw dowodowych, by przypisać pozwanej - również przy wykorzystaniu instytucji domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.) - działanie w złej wierze przy zawieraniu umowy sprzedaży z pozwanym. Żadne z ustalonych w sprawie okoliczności nie były do tego wystarczające.

Pozwana jest wprawdzie powinowatą pozwanego (powinowactwo to wynika z tego, że była żoną brata pozwanego, obecnie już nieżyjącego), ale z tego nic automatycznie nie wynika. Relacje pomiędzy powinowatymi bywają różne – powódka powinna była wykazać, że w tym przypadku ich stan był taki, że pozwana wiedziała o wadzie, jaką dotknięta była umowa podziałowa albo że z łatwością mogła (i powinna) się o tym dowiedzieć. Sam fakt, że pozwana miała wiedzę, że przedmiotowy udział w nieruchomości stanowił wspólną własność powódki i pozwanego w czasie trwania ich związku małżeńskiego, a to na skutek darowizny dokonanej na ich rzecz przez m.in. męża pozwanej, a także fakt, że pozwana miała wiedzę o rozwodzie powódki i pozwanego oraz o zawartej przez nich umowie o podziale majątku wspólnego, nie świadczą przeciwko pozwanej. Przeciwnie, z tych faktów, wskazywanych przez apelującą, mogło wynikać przekonanie pozwanej o zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ujawniono w niej bowiem skutki ww. czynności. Nie świadczą również przeciwko pozwanej i nie uzasadniają wniosku o działaniu przez pozwaną w złej wierze przy zawieraniu umowy z 5 marca 2007 r. pozostałe okoliczności podniesione w apelacji, tj. kontakt pozwanym kilka razy w roku, kontakt pozwanej w pozostałych członkami rodziny K., a nawet rozmowy pomiędzy nimi o „sporach” pomiędzy powódką i pozwanym. Takie rozmowy, bliżej niesprecyzowane, gdy chodzi o ich temat i osoby, pomiędzy którymi były prowadzone, nie uzasadniają przypisania pozwanej wiedzy o tym, że stan prawny nieruchomości stanowiącej przedmiot czynności z 5 marca 2007 r. jest inny, niż wskazywała treść księgi wieczystej w dacie dokonania tej czynności. Nawet, jeżeli w tym czasie trwał – jak wskazano w apelacji – spór pomiędzy powódką a pozwanym „dotyczący unieważnienia umowy o podział majątku wspólnego”, to stan świadomości pozwanej co do tego sporu i jego istoty nie został wykazany. Na moment zawierania przez pozwanym umowy sprzedaży 5 marca 2007 r. nie było orzeczenia prawomocnie stwierdzającego nieważność umowy o podziale majątku wspólnego – nie było też w księdze wieczystej (...) wpisu ostrzeżenia, że toczy się postępowanie sądowe w tym przedmiocie i że powódka wystąpiła z roszczeniem dotyczącym przedmiotowej nieruchomości. Zmieniennym jest, że powódka zapewniła sobie taki wpis w księdze wieczystej, prowadzonej dla innej nieruchomości objętej podziałem majątku wspólnego (działka nr (...), księga wieczysta nr (...)), która stanowiła przedmiot umowy podziałowej, a przedmiotową nieruchomość (działka nr (...)) pominęła w swoich staraniach i nie uzewnętrzniała woli jej odzyskania, jak w przypadku działki nr (...). Uwzględniając fakt, że starania powódki były nakierowane wprost wyłącznie na działkę nr (...) i że to ustalenia w przedmiocie wartości tej działki (oparte na opinii biegłego z 28 kwietnia 2006 r., wydanej w sprawie I Ns 3084/08 Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu) były przyczyną podjęcia przez powódkę działań mających na celu podważenie skutków umowy z 27 czerwca 1998 r., na mocy której ta działka przypadła pozwanemu, brak podstaw do wnioskowania, że pozwana powzięła przed zawarciem umowy z 5 marca 2007 r. wiedzę o tym, że stan prawny nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), jest faktycznie inny, niż przedstawia to księga wieczysta. Nawet jeżeli pozwana posiadała wiedzę o sporze pomiędzy powódką i pozwanym, to istotą tego sporu była działka nr (...), czemu powódka dała wyraz, zabezpieczając swoje roszczenie dotyczące tej działki stosownym wpisem do księgi wieczystej. Nie ma przesłanek, by w tych okolicznościach wnioskować, że z kontaktów rodzinnych z pozwanym bądź z innymi członkami rodziny K. pozwana wyniosła przekonanie, że przedmiotem sporu pomiędzy małżonkami jest także działka nr (...). Nie ma jakichkolwiek podstaw, by przyjąć, że powódka informowała członków rodziny byłego męża o swoich roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości (działki nr (...)) i ich podstawie oraz że oni mogli przekazać takie informacje pozwanej. Przypomnieć też należy, że na datę

zawarcia umowy sprzedaży od podziału majątku powódki i pozwanego upłynęło dziewięć lat i w tym czasie powódka nie zgłaszała względem współwłaścicielek (pозwanej i J. K.) żadnych roszczeń do przedmiotowej nieruchomości (działki nr (...)); nie sygnalizowała jej współwłaścicielkom swoich praw do nieruchomości także po zainicjowaniu sporu z pozwanym na drodze sądowej. Nie można wymagać od pozwanej, by w takich okolicznościach, po zbadaniu treści księgi wieczystej, mając wiedzę o dokonaniu dziewięć lat wcześniej podziału majątku w zakresie przedmiotowej nieruchomości (ujawnionego w księdze wieczystej), podejmowała jakieś dodatkowe czynności sprawdzające przed nabyciem udziału od pozwanego, w szczególności, by „zadzwoiła do powódki”, żeby „dowiedzieć się, czy powódka nie ma nic przeciwko transakcji” i że tego wymagała „minimalna czujność”. Zaznaczyć należy, że powódka i pozwana praktycznie nie utrzymywały ze sobą kontaktów po rozwiązaniu małżeństwa powódki i pozwanego, a następnie śmierci męża pozwanej. Ich drogi życiowe się rozeszły. Dowolne jest twierdzenie powódki, że kwestie sporów majątkowych pomiędzy byłymi małżonkami są „zwyczajowo” przedmiotem „zaciekawienia przyjaciół i rodziny”. Takie uogólnienie nie ma żadnych podstaw. Fakt i stopień takiego „zaciekawienia” w poszczególnych rodzinach i pomiędzy przyjaciółmi mogą być bardzo różne i na pewno stopień zażyłości określonych osób, ich charaktery, model relacji mają w tym zakresie znaczenie. Wbrew zasadom doświadczenia życiowego jest więc sugerowane w tym względzie przez powódkę uogólnienie i przyjęcie na tej podstawie, że pozwana musiała się „ciekawić” sprawami pomiędzy powódką i pozwanym i że musiała (powinna) się „dowiedzieć”, że trwa i na czym w szczególności polega spór pomiędzy powódką i pozwanym. Do obalenia dobrej wiary po stronie pozwanej nie prowadzą także pozostałe okoliczności wskazane w punkcie 2) apelacji, tj., że brak dowodu zapłaty ceny, że nieruchomość nie przynosiła pozwanej prawie żadnych dochodów (a mimo to nabyła udział od pozwanego), że pozwany po zbyciu udziału nadal współpracował z pozwaną i J. K.. Nie sposób doszukać się związku tych okoliczności z aspektem dobrej (złej) wiary pozwanej przy nabywaniu udziału od pozwanego, gdy chodzi o stan prawny nieruchomości. Wskazywane okoliczności mogłyby raczej sugerować pozorność czynności sprzedaży w dniu 5 marca 2007 r., ale tego rodzaju zarzutu (wady umowy) powódka nie podnosiła i nie był on przedmiotem oceny sądu. Ubocznie więc tylko Sąd Okręgowy zauważa, że umowa sprzedaży zawiera zapis o dokonaniu zapłaty ceny.

Niezrozumiały był dla Sądu odwoławczego, podniesiony w kontekście zarzutu złej wiary pozwanej, argument, że „nieruchomość stanowiąca przedmiot sporu była jedną z nieruchomości położonych w Ż. i skupionych w jednym obszarze, przy czym nieruchomości te były nabywane przez członków rodziny K., do majątku osobistego – bądź – jak np. w sprawie niniejszej – do majątku wspólnego” (pkt 2) lit. h). Nie sposób więc rozważyć jego znaczenia.

Sąd Okręgowy podkreśla, że powódka nie wykazywała (również w apelacji), by przekazała pozwanej informację, że podważa dokonanie podziału majątku wspólnego, i to także w zakresie przedmiotowej nieruchomości. Faktycznie nie mogła takiej informacji przekazać pozwanej bądź innym członkom rodziny K., gdyż – jak wynika z dokumentów w sprawie o podział majątku wspólnego I Ns 3084/08 Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu – przez znaczną część tego postępowania prezentowała stanowisko, że poza nieruchomością stanowiącą działkę nr (...) podział majątku jest skutecznie dokonany. Nie ma więc podstaw, by wymagać od pozwanej innej oceny sytuacji i by przypisać jej przy zawieraniu umowy sprzedaży w dniu 5 marca 2007 r. złą wiarę, jak wywodziła apelująca.

W konsekwencji bezzasadny okazał się zarzut naruszenia art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. Pozwana dokonała czynności odpłatnego nabycia udziału w nieruchomości od pozwanego w warunkach działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i ta rękojmi chroni dokonane przez nią nabycie. Wobec takiej oceny stwierdzić należało, że Sąd I instancji trafnie oddalił powództwo o ustalenie nieważności umowy sprzedaży zawartej pomiędzy pozwanymi 5 marca 2007 r., a apelacja – jako bezzasadna – podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art.98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., uwzględniając jego wynik. Zwrotowi na rzecz pozwanym podlegają koszty ich zastępstwa procesowego przed sądem drugiej instancji., których wysokość (1.800 zł) została określona na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 ze zm.). Pozwani byli reprezentowani przez tego samego pełnomocnika (radcę prawnego), a współuczestnictwo między nimi miało charakter materialny (jednolity), co uzasadniało zasądzenie na rzecz pozwanym kwoty odpowiadającej stawce wynagrodzenia jednego pełnomocnika. Wygrywający współuczestnicy

sporu przy współuczestnictwie materialnym, jeśli są zastąpieni przez tego samego adwokata lub radcę prawnego, otrzymują zwrot kosztów wynagrodzenia jednego adwokata (radcy prawnego) (por. post. Sądu Najwyższego z 11 maja 1966 r., I CZ 36/66, L.). Pogląd powyższy został utrwalony w późniejszym orzecznictwie. Przykładowo, w uchwale z dnia 30 stycznia 2007 r., w sprawie o sygn. akt III CZP 130/06, Sąd Najwyższy stwierdził, iż wygrywającym proces współuczestnikom, o których mowa w art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c., reprezentowanym przez tego samego radcę prawnego, sąd przyznaje zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika. Podtrzymał ten pogląd w postanowieniu z 26 lipca 2011 r., sygn. akt I UZ 19/11

Ubocznie Sąd odwoławczy wyraża pogląd, że roszczenia małżonka w związku z dokonaną przez współmałżonka sprzedażą udziału w nieruchomości stanowiącej składnik majątku wspólnego w okolicznościach takich, jak w rozpoznawanej sprawie, należy rozpatrywać na gruncie art. 1036 k.c. w zw. z art. 45 k.r.o. Zgodnie z art. 1036 k.c., spadkobierca może za zgodą pozostałych spadkobierców rozporządzić udziałem w przedmiocie należącym do spadku. W braku zgody któregośkolwiek z pozostałych spadkobierców rozporządzenie jest bezskuteczne o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku. Przepis ten stosuje się odpowiednio do stosunków majątkowych pomiędzy małżonkami. To oznacza, że rozporządzenie przez jednego z małżonków udziałem w nieruchomości, stanowiącej składnik majątku wspólnego (ważne względem nabywcy chronionego działaniem rękami ksiąg wieczystych), w toczącym się następnie postępowaniu o podział majątku wspólnego może zostać uznane za bezskuteczne względem współmałżonka i sąd może uwzględnić ten składnik majątkowy w podziale, tak, jakby rozporządzenie nie nastąpiło. Nie wpływa to jednak na ważność i skuteczność nabycia udziału przez pozwaną. W ww. przepisie przewidziana jest bowiem bezskuteczność względna (przypominająca bezskuteczność względną), która działa z mocy prawa, ale jedynie w stosunku do tego spadkobiercy (małżonka), który nie wyraził zgody na rozporządzenie, i to o tyle tylko, o ile naruszałoby to jego uprawnienia na podstawie przepisów o dziale spadku (podziale majątku wspólnego). Przyjmuje się, że w takim przypadku dział spadku (podział majątku) należy przeprowadzić, jakby rozporządzenie nie nastąpiło.

Małgorzata Wiśniewska