

Sygn. akt II Ca 1034/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Maria Antecka

Sędziowie: Agnieszka Śliwa

Ryszard Małecki

Protokolant: stażysta Adrianna Kwaśnik

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2021 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa E. W.

przeciwko M. J., A. J.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 9 lipca 2020 r.

sygn. akt I C 2616/19

1. oddała apelację,
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego A. J. 2700 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Agnieszka Śliwa Maria Antecka Ryszard Małecki

## UZASADNIENIE

### ***wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 27 maja 2021 r.***

W dniu 25 września 2019 r. powódka E. W. wniosła o usunięcie niezgodności między rzeczywistym stanem prawnym a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. poprzez wykreślenie jako właścicieli M. J. oraz A. J. i wpisanie w ich miejsce powódki E. W.. Nadto powódka domagała się zasądzenia zwrotu kosztów procesu od pozwanego, w tym kosztów zastępstwa procesowego przy uwzględnieniu podwójnej stawki minimalnej.

W uzasadnieniu powyższego wskazano, że pozwani stali się właścicielami spornej nieruchomości na podstawie umowy, która miała charakter pozorny, a do jej zawarcia doszło wskutek uzgodnień stron. Pozwani zamierzali bowiem wykorzystać tytuł prawny do lokalu jako podstawę do otrzymania środków pieniężnych (k. 3-4).

Pozwany A. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zaprzeczył, aby umowa, na którą powołuje się powódka miała charakter pozorny. Podał, że pozwani zapłacili powódce i jej mężowi cenę sprzedaży określoną w akcie notarialnym, a podniesiony po 17. latach zarzut pozorności umowy jest konsekwencją rozpadu małżeństwa pozwanych i zainicjowaniem postępowania o podział ich majątku wspólnego (k. 73-75).

Pozwana M. J. nie złożyła w przepisany terminie odpowiedzi na pozew.

Zaskarżonym wyrokiem z 9 lipca 2020 r. Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

- w punkcie 1. wyroku oddalił powództwo;
- w punkcie 2. wyroku kosztami procesu obciążył powódkę w całości i z tego tytułu zasądził od niej na rzecz pozwanego A. J. kwotę 5417 zł, w tym kwotę 5400 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (k. 156, uzasadnienie k. 166-177).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w całości i podnosząc zarzut naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału zgromadzonego w sprawie w postaci dowodu z przesłuchania powódki i pozwanej oraz dowodu z dokumentu znajdującego się na k. 112 akt, w którym pozwany wskazał, że przedmiotowy lokal jest „odwiecznym” mieszkaniem teściów,
- nieuwzględnienie treści wniosku z 16 grudnia 2003 r. własnoręcznie sporządzonego przez powódkę, dotyczącego przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu,

co doprowadziło do uznania przez sąd rejonowy, że powódka nie obaliła domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h, a jednocześnie nie wykazała ona, że umowa sprzedaży lokalu, o którym mowa w pozwie, zawarta została przez strony dla pozorów, podczas gdy dokonana zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. ocena ww. materiału, przy uwzględnieniu, że:

- z inicjatywy powódki, a nie pozwanych doszło do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu,
- powódka troszczyła się o wszelkie kwestie związane z przekształceniem prawa do nieruchomości, w tym umówiła i opłaciła czynność związaną z przekształceniem prawa u notariusza, co wskazuje jednoznacznie, że gdyby powódka nie była materialnym właścicielem nieruchomości, nie miałaby żadnego interesu prawnego w podejmowaniu jakichkolwiek czynności zmierzających do zmiany przysługującego prawa własności lokalu mieszkalnego,
- bez wpływowo wskazanie przez pozwanego, że przedmiotowy lokal mieszkalny jest „odwiecznym” mieszkaniem teściów wskazuje, w zestawieniu z datą z k. 112, że materialnymi właścicielami nieruchomości byli dla samego pozwanego powódka i jej mąż, zaś po jego śmierci wyłącznie powódka, a umowa sprzedaży nieruchomości miała tylko charakter pozorny i była wyrazem prośby ze strony pozwanych skierowanej do rodziców pozwanej o wsparcie ich w pozyskaniu korzyści z tytułu posiadania prawa do nieruchomości,
- pozwany nie partycypował i nie partycypuje w kosztach związanych z posiadaniem nieruchomości, koszty te w całości ponosiła i ponosi wyłącznie powódka, bierność w zakresie obowiązku ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, realny brak zainteresowania ową nieruchomością przez pozwanych, a pozwanego w

szczegółności, i to na przestrzeni rządu 17 lat, jest przejawem wiedzy i zgody pozwanego co do jego władztwa nad rzeczą tylko pod względem formalnym, a w konsekwencji dowodem pozorności umowy sprzedaży nieruchomości, czego pozwana nie tylko, że nie kwestionuje, ale wprost przyznaje,

- kontekst sytuacyjny związany z przeniesieniem własności nieruchomości wskazuje jednoznacznie, że rodzice pozwanej nie mieli interesu prawnego w przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego na pozwanych, nie otrzymując ceny sprzedaży tej nieruchomości, przy czym pozwany nie udźwignął ciężaru dowodu, że cenę tę rzeczywiście wraz z pozwaną zapłacił, zaś oświadczenia woli złożone przez strony przed notariuszem o zapłacie ceny sprzedaży nieruchomości były obligatoryjnym elementem ukonstytuowania się pozornej umowy sprzedaży nieruchomości, przy czym stwierdzenie z § 3 umowy sprzedaży, że cena w kwocie 122100 zł została już zapłacona, w żaden sposób nie pozwala przyjąć, że doszło do tego w ujawnionych przez pozwanego okolicznościach

wymusza przyjęcie, że twierdzenia powódki i pozwanej są osadzone w zebranych materiale dowodowym oraz obaliły domniemanie z art. 3 u.k.w.h., a co za tym idzie, że pozorna umowa sprzedaży nie może prowadzić do wpisu wieczystoksięgowego prawa, które nie zostało przeniesione, zwłaszcza, gdy dodatkowo zwróci się uwagę na fakt, że postanowienie umowne, zgodnie z którym nastąpiło wydanie mieszkania w posiadanie nabywających, jest nieprawdziwe.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę pkt 1. zaskarżonego wyroku poprzez usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy P. dla nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...) rzeczywistym stanem prawem poprzez wykreślenie jako właścicieli pozwanych M. J. oraz A. J. i wpisanie w ich miejsce powódki E. W..

W odniesieniu do orzeczenia o kosztach, powódka podniosła naruszenie przepisu postępowania, które mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji obciążenie powódki kosztami procesu w całości i zasądzenie od niej na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w sytuacji gdy obciążenie kosztami procesu 82-letniej kobiety, która wykazała, że nie jest w stanie ponieść kosztów sądowych, uznać należy za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, zaś wypadek powódki jest wypadkiem szczególnie uzasadnionym, o którym stanowi art. 102 k.p.c.

W związku z powyższym powódka wniosła o zmianę pkt 2. zaskarżonego wyroku poprzez nieobciążenie jej w ogóle kosztami, a w przypadku wygrania sprawy przez powódkę, wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obie instancje (k. 184-188).

Pozwany A. J. wniósł o oddalenie apelacji, zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych oraz o przeprowadzenie rozprawy (k. 244-247).

Pismem z 11 stycznia 2021 r. powódka zmodyfikowała swoje żądanie, wnosząc o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy P. dla nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...) rzeczywistym stanem prawem poprzez wykreślenie w dziale II tej księgi jako właścicieli pozwanych M. J. oraz A. J. i wpisanie w ich miejsce powódki E. W. w  $\frac{3}{4}$  części i M. J. w  $\frac{1}{4}$  części (k. 235).

Podczas rozprawy z 21 maja 2021 r. pełnomocnik powódki, z ostrożności procesowej, sformułował wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, w związku ze zgłoszoną modyfikacją żądania (k. 324v).

Podczas rozprawy z 21 maja 2021 r. pozwana M. J. oświadczyła, że popiera stanowisko zawarte w apelacji (k. 324v).

**Sąd zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty nie mogły doprowadzić ani do zmiany, ani do uchylenia zaskarżonego wyroku.

W toku postępowania pierwszoinstancyjnego strona powodowa domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej spornej nieruchomości poprzez wpisanie jako właściciela nieruchomości powódki, w miejsce pozwanych. Roszczenie zostało przez powódkę uzasadnione pozornością umowy, na podstawie której powódka i jej mąż S. W. sprzedali pozwanym przysługujące im na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu, co miało to miejsce 6 listopada 2003 r. Powódka wystąpiła z pozwem w niniejszej sprawie we wrześniu 2019 r., a S. W. zmarł 25 lipca 2006 r. i spadek po nim odziedziczyły na podstawie ustawy powódka jako małżonka w 1/2 części oraz pozwana M. J. jako córka w 1/2 części.

Z tych też przyczyn, abstrahując od kwestii ewentualnej pozorności umowy sprzedaży, sąd okręgowy doszedł do przekonania, że żądanie pozwu zostało błędnie określone. Gdyby bowiem przyjąć twierdzenia pozwu za prawdziwe, to w skład spadku po S. W. wchodziłaby 1/2 część prawa własności spornej nieruchomości, którą odziedziczyłyby po połowie powódka z pozwaną. Zatem powódce przypadłby jej własny udział w prawie własności nieruchomości w wysokości 1/2 oraz 1/4 w wyniku spadkobrania po mężu, co daje razem 3/4 części, a pozwanej przypadłby udział w wysokości 1/4 części w wyniku spadkobrania po ojcu. Sąd okręgowy zauważa, że akt poświadczenia dziedziczenia i okoliczność, kto został powołany do spadku po zmarłym S. W. były znane stronie powodowej jeszcze przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie, a powódka była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika procesowego. Strona powodowa błędnie domagała się jednak uzgodnienia prawa własności spornej nieruchomości na jej rzecz, z pominięciem udziału pozwanej. Powyższe zostało dostrzeżone przez pełnomocnika powódki dopiero po złożeniu przez pełnomocnika pozwanego A. J. odpowiedzi na apelację, wobec czego nastąpiła modyfikacja roszczenia. Taka postawa procesowa jawi się jednak jako niedopuszczalna. Słusznie zauważył pełnomocnik pozwanego, powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego, że w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu (uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09). Z kolei w uzasadnieniu wyroku z 22 czerwca 2018 r., II CSK 64/18, Sąd Najwyższy wskazał, że mające podstawę w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym rozpoznawane jest w postępowaniu procesowym, w którym znajduje zastosowanie art. 321 § 1 k.p.c. Oznacza to, że sąd w takiej sprawie związany jest żądaniem pozwu i nie może go uwzględnić, jeśli stwierdzi, że oczekiwane przez powoda wpisy bądź wykreślenia dokonane w księdze lub księgach wieczystych nie spowodują, że treść tej księgi lub ksiąg będzie oddawała aktualny na datę zamknięcia rozprawy stan prawny nieruchomości. Zgodnie z art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Jednakże w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się można nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy. W niniejszej sprawie nie doszło do zmiany okoliczności w myśl cytowanego przepisu, a zatem modyfikacja powództwa była nieuprawniona. Podkreślić raz jeszcze należy, że stronie powodowej, w chwili występowania na drogę sądową w niniejszej sprawie, znani byli spadkobiercy zmarłego S. W. oraz części, w jakich odziedziczyli spadek. Nie zasługiwały na aprobatę sądu II instancji wywody pełnomocnika powódki, zaprezentowane w toku rozprawy 21 maja 2021 r., że zamiarem powódki było uzgodnienie treści księgi wieczystej polegające na tym, że zamiast prawa własności wpisanego na rzecz pozwanych, w księdze wieczystej winno być ujawnione prawo własności prawowitych właścicieli, tj. według powódki osób, którym przysługiwałoby prawo własności spornej nieruchomości, gdyby nie zawarcie kwestionowanej przez nią umowy sprzedaży. Strona powodowa konsekwentnie domagała się bowiem uzgodnienia prawa własności nieruchomości na jej rzecz, pomijając ewentualny udział pozwanej M. J.. Nie sposób zgodzić się też z argumentacją pełnomocnika powódki, że wolę powódki w niniejszym procesie (czyli według pełnomocnika powódki: żądanie, z jakim wystąpiła strona powodowa) należy rozumieć zgodnie z art. 65 k.c. Przepis ten jest przepisem prawa materialnego i odnosi się tylko i wyłącznie do wykładni oświadczeń woli, a jak wiadomo, oświadczeniem woli jest każde zachowanie, z którego wynika wola wywołania skutków prawnych (art. 60 k.c.). Podstawowym celem wykładni oświadczeń woli jest ustalenie znaczenia potrzebnego dla określenia praw i obowiązków stron stosunków cywilnoprawnych, a nie w procesie cywilnym. Z tych też przyczyn sąd nie podzielił argumentacji strony powodowej. Nie można się

również zgodzić z pełnomocnikiem powódki, że w razie oddalenia apelacji w niniejszej sprawie, powódka będzie zmuszona wystąpić z kolejnym pozwem, w którym prawidłowo określiłoby żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej, co z kolei będzie sprzeczne z zasadami ekonomiki procesowej i dlatego też apelacja nie powinna zostać oddalona. Rację ma pełnomocnik powódki, że sąd przy rozpoznawaniu spraw winien każdorazowo kierować się względami ekonomiki procesowej, jednakże kierowanie się tylko i wyłącznie tymi względami, nie bacząc na treść norm prawnych, ukształtowane orzecznictwo, czy przeważające poglądy doktryny – doprowadziłoby do prowadzenia postępowań w sposób sprzeczny z prawem i wydawania wadliwych orzeczeń kończących te postępowania.

Sąd okręgowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez powódkę i pozwaną M. J. na etapie postępowania apelacyjnego, kierując się dyspozycją art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. Wnioski te sąd uznał jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Fakty, które miały zostać na ich podstawie wykazane, nie miały żadnego znaczenia dla wyniku postępowania przed sądem II instancji, a to z przyczyn wyżej wskazanych.

Co się zaś tyczy zarzutu naruszenia art. 102 k.p.c., to także okazał się chybiony. Sąd Najwyższy przyjął, że przepis art. 102 k.p.c. wyraża zasadę słuszności w orzekaniu o kosztach, stanowiącą wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Podstawę do jego zastosowania stanowią konkretne okoliczności danej sprawy, przekonujące o tym, że w rozpoznawanym przypadku obciążenie strony przegranej kosztami procesu na rzecz przeciwnika byłoby niesłuszne, czy wręcz niesprawiedliwe. Artykuł 102 k.p.c. znajduje zastosowanie w wypadkach szczególnie uzasadnionych, które nie zostały ustawowo zdefiniowane i są każdorazowo oceniane przez sąd orzekający na tle okoliczności konkretnej sprawy (K. Flaga-Gieruszyńska, A. Zieliński, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2019). Rację ma pełnomocnik powódki, że powódka jest już 82-letnią kobietą, a jej sytuacja majątkowa doprowadziła do uzyskania częściowego zwolnienia od kosztów sądowych. Zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia jednak samo przez się strony od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi. Zwolnienie od kosztów sądowych ma bowiem gwarantować osobom najuboższym prawo dostępu do sądu, a nie przesądzać o konieczności zastosowania art. 102 k.p.c. w przypadku przegranej przez stronę zwolnioną od konieczności uiszczenia kosztów sądowych. W niniejszej sprawie sąd okręgowy doszedł do przekonania, że całokształt okoliczności sprawy nie pozwala na zastosowanie w stosunku do powódki art. 102 k.p.c. Powództwo zostało oddalone w niniejszej sprawie z uwagi na niewykazanie pozorności umowy sprzedaży i tego konsekwencją było obciążenie strony powodowej kosztami procesu. Przy czym nawet jeśli by hipotetycznie przyjąć, że zawarta przez strony umowa miała charakter pozorny, to w takiej sytuacji konieczność poszukiwania ochrony prawnej na drodze sądowej została wywołana częściowo przez samą powódkę – poprzez zgodę na zawarcie pozornej umowy. Natomiast apelacja w niniejszej sprawie została oddalona między innymi z uwagi na błędnie sformułowane żądanie pozwu, a strona powodowa posiadała fachową reprezentację procesową. Te wszystkie przesłanki związane z przebiegiem procesu doprowadziły sąd okręgowy do przekonania, że w niniejszej sprawie nie było podstaw do zastosowania wobec powódki art. 102 k.p.c.

To mając na uwadze, w punkcie 1. wyroku, na podstawie art. 385 k.p.c., sąd okręgowy oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Powódka przegrała postępowanie apelacyjne w całości, a zatem zasądzone od niej na rzecz pozwanego zwrot poniesionych przez niego kosztów tego postępowania, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2700 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 7 w zw. § 5 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie).

Agnieszka Śliwa Maria Antecką Ryszard Małecki