

Sygn. akt III Ca 694/15

Dnia 23 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący: SSO Jacek Małodobry

Sędziowie: SO Katarzyna Kwilosz-Babiś - sprawozdawca

SO Tomasz Białka

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. M. i B. Z.

przeciwko D. J.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Limanowej

z dnia 12 marca 2015 r., sygn. akt I C 84/12

1. **obie apelacje oddala,**

2. **koszty postępowania apelacyjnego między stronami wzajemnie znosi.**

(...)

Sygn. akt III Ca 694/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12.03.2015r. (sygn. akt I C 84/12) Sąd Rejonowy w Limanowej w sprawie z powództwa K. M. i B. Z. przeciwko D. J. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w celu uzgodnienia treści księgi wieczystej Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Limanowej – VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Mszanie Dolnej dla nieruchomości położonej w P., gmina N., stanowiącej dz. ewid. nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym nakazał ujawnienie w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej powódki K. M. jako współwłaściciela nieruchomości w udziale 1/2 części na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w dniu 16.09.1979r. przed notariuszem W. K. w M., Rep. A. Nr (...) (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), przyznał biegłemu R. J. wynagrodzenie i zwrot kosztów za udział w rozprawie w dniu 27.02.2015r. w łącznej kwocie 186,38 zł, wypłacając powyższą sumę tymczasowo ze środków budżetowych Skarbu Państwa (pkt III), nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Limanowej tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa następujące kwoty:

1. od powódki B. Z. kwotę 429,12 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa,

2. od pozwanej D. J. kwotę 850,24 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa oraz kwotę 3 750 zł tytułem połowy opłaty od pozwu, od której powódka została zwolniona w całości (pkt IV), w pozostałym zakresie kosztami sądowymi, od których powódka K. M. została zwolniona w całości, obciążył Skarb Państwa (pkt V) a koszty zastępstwa prawnego między stronami wzajemnie zniósł i zasądził na rzecz pozwanej solidarnie od powódek kwotę 2 085,56 zł tytułem pozostałych kosztów procesu (pkt VI).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że księga wieczysta nr (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Limanowej – VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Mszanie Dolnej dla dz. ewid. nr (...) o pow. 0,07 ha położonej w P. (...) gmina N.. W dziale II jako właściciel nieruchomości figuruje pozwana D. J. na podstawie umowy o dożywocie z dnia 6.07.2011r., Rep. A. (...). Pozwana ujawniona została w przedmiotowej księdze wieczystej w miejsca H. M., który figurował dotąd w dziale II jako wyłączny właściciel przedmiotowej nieruchomości ujawniony na podstawie umowy sprzedaży z dnia 16.09.1979r., Rep. A. (...). H. M. od dnia 8.10.1960r. do śmierci pozostawał w związku małżeńskim z powódką K. M.. Wyrokiem z dnia 30.11.2010r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie ustanowił rozdzielność majątkową K. M. i H. M. z dniem 25.05.2010r. Umowę sprzedaży z dnia 16.09.1979r., zawartą przed notariuszem W. K. w Państwowym Biurze Notarialnym w M. podpisali F. Z. i Z. Z. jako zbywcy oraz H. M. jako nabywca. H. M. oświadczył do aktu, iż działkę stanowiącą przedmiot sprzedaży kupuje z majątku odrębnego. Na działce zakupionej od F. i Z. Z. małżonkowie K. M. oraz H. M. w 1980r. zaczęli budowę domu letniskowego. Oboje pracowali. Powódka zajmowała się handlem obwoźnym, często przebywała poza domem. H. M. pracował w przedsiębiorstwie państwowym, po jego rozwiązaniu zaczął jeździć taksówką. Mieszkali razem w K.. Budowa domu w K. trwała 10 lat, około 1989r. małżonkowie spędzili w nim pierwsze święta zimą. Po zakończeniu budowy powódka przyjeżdżała do K. jeszcze przez okres około dwóch lat, następnie przestała się w nim pojawiać. Rozluźnienie wzajemnych relacji między małżonkami dorowadziło do tego, że H. M. zamieszkał w K. na stałe. Od tego czasu powódka z mężem kontaktowała się w zasadzie tylko telefonicznie. Do 2008r. powódka nie miała świadomości związku męża z pozwaną. Po tym, jak uzyskała te informacje, doprowadziła do formalnego wymeldowania męża z mieszkania w K. i wniosła o rozdzielność majątkową. Związek pozwanej z H. M. rozpoczął się z początkiem lat 90-tych ubiegłego wieku. Po upływie około 1,5 roku zamieszkali razem w mieszkaniu pozwanej w K.. Od około 1992r. H. M. zaczął zabierać pozwaną do domu w K.. W kolejnych latach w domu tym pojawiali się też członkowie rodziny pozwanej. Przez ostatnie 5-10 lat siostra pozwanej- J. C.- była systematycznie zapraszana do K., gdzie bywała kilka razy w roku. Z kolei sam H. M. był zapraszany na wszystkie uroczystości w rodzinie pozwanej. Pozwana i członkowie jej rodziny posiadali wiedzę o tym, że H. M. miał żonę i pozostawał formalnie w związku małżeńskim. Przed podpisaniem umowy o dożywocie w 2011r. to pozwana udała się do wydziału ksiąg wieczystych w M. celem odebrania odpisu. Sprawdziła wówczas treść księgi wieczystej. Umowa o dożywocie z dnia 6.07.2011r. zawarta między H. M. a pozwaną podpisana została przed notariuszem G. P. w Kancelarii Notarialnej w K.. Przed kontraktem H. M. został w sposób wyczerpujący pouczony przez notariusza o istocie umowy dożywocia. W chwili podpisywania umowy pozostawał zatem w ocenie Sądu Rejonowego w świadomości co do treści i skutków przedsięwziętej czynności, a swoją wolę wyraził w sposób niczym nieskrępowany. Podpis na umowie H. M. złożył osobiście. H. M. chorował na raka płuca lewego. Z takim rozpoznaniem hospitalizowany był w dniach od 26 do 29.10.2010r. oraz w dniach od 23 do 24.11.2010r. Zarejestrowany został też z tym rozpoznaniem w Gabinecie Onkologicznym (...) Szpitala (...)w dniu 1.12.2010r. Kolejno przeszedł cztery serie leczenia chemioterapią, ostatni pobyt w szpitalu z tym związany miał miejsce w dniu 28.03.2011r. Następnie zaprzestano leczenia w związku z osiągniętą stabilizacją radiologiczną oraz nasileniem toksyczności hematologicznej. W czerwcu 2011r. stwierdzono u niego fazę rozsiewu, progresję zmian w płucu lewym i masywne zmiany przerzutowe w wątrobie. W dniu 7.07.2011r. podczas jednego z badań otrzymał skierowanie do neurologa z powodu stwierdzonych zaburzeń orientacji i zachowania. W dniu 1.08.2011r. stwierdzono u chorego guz mózgu w obrębie płata ciemieniowego. W dniu 17.08.2011r. H. M. przyjęty został do hospicjum domowego prowadzonego w mieszkaniu pozwanej. Od tego momentu do śmierci pozostawał w ograniczonym kontakcie logicznym, pod opieką pozwanej. Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że wszystkie te choroby, zaburzenia oraz związane z nimi metody leczenia pozostały jednak bez wpływu na świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli w momencie podpisania przedmiotowej umowy o dożywocie, bowiem H. M. umowę tą zawierał z właściwym rozeznanieniem, był świadom skutków swojego zachowania, na którą to świadomość miała wpływ

wcześniejsza wizyta u notariusza i kierował swym postępowaniem konsekwentnie, mając wiedzę o złym stanie zdrowia oraz potrzebie opieki, którą zagwarantować miała mu pozwana. H. M. zmarł w dniu 25.08.2011r. w K.. Spadek po H. M. na podstawie ustawy nabyli żona K. M. i córka B. Z. – po 1/2 części. Pozwana D. J. pokryła koszty pogrzebu zmarłego obejmujące koszty przechowania i przygotowania zwłok, pochówku i stypy.

W takim stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części. Powołując się na treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece stwierdził, że zebrany w sprawie materiał dowodowy i poczynione na jego podstawie ustalenia faktyczne pozwalają na stwierdzenie, że rzeczywisty, aktualny stan prawny przedmiotowej nieruchomości odbiega od tego ujawnionego w księdze wieczystej. Przyjął Sąd, że nieruchomość nabyta przez H. M. umową sprzedaży z dnia 16.09.1979r. w trakcie trwania ustawowej wspólności małżeńskiej z K. M. powinna stanowić majątek objęty tą wspólnością, chociaż faktem jest, że przy podpisaniu umowy H. M. oświadczył do aktu, że nieruchomość nabyta została ze środków stanowiących majątek odrębny nabywcy. Oświadczenie takie w ocenie Sądu Rejonowego nie może jednak stanowczo wyłączać skutków wynikających z przepisów art. 32-34 k.r.o. Wskazał też Sąd, że domniemanie faktyczne, iż przedmiot majątkowy nabyty przez jednego z małżonków w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej stanowi dorobek można obalić przez wykazanie, że nabycie nastąpiło ze środków finansowych stanowiących majątek odrębny, co jednak pozwanej się nie udało, a z ustaleń wynika, że środki przeznaczone na zakup nieruchomości pochodziły z wynagrodzenia za pracę i dochodów z działalności handlowej osiągniętych przez powódkę i jej męża. W tych okolicznościach Sąd I instancji przyjął, że w momencie zakupu nieruchomości ta weszła do majątku wspólnego małżonków. Jednocześnie stwierdzono, że z prezentowanych w toku sprawy stanowisk procesowych nie wynika, aby po ustanowieniu rozdzielności majątkowej małżonków K. i H. M. w drodze jakichkolwiek dalszych postępowań sądowych doszło do ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym, w konsekwencji czego z dniem 25.10.2010r. powódka K. M. i H. M. stali się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w udziałach po 1/2 części każdy. W dalszej kolejności Sąd Rejonowy stwierdził, że postępowanie dowodowe nie wykazało, aby w dacie sporządzenia umowy o dożywocie H. M. był osobą nieświadomą co do podejmowanych decyzji i wyrażania swojej woli. Biegli – neurolog i psychiatra, sporządzający niezależne od siebie opinie stwierdzili jednoznacznie, że u H. M. nie stwierdzono trwałych i głębokich zmian lub zaburzeń wywołanych chorobą i leczeniem, które mogłyby mieć wpływ na proces decyzyjny, oraz że w dniu 6.07.2011r. mógł on złożyć świadome i swobodne oświadczenie woli, rozporządzające jego majątkiem. Wykluczono też niedopuszczalny wpływ na podjęcie i wyrażenie woli przez zbywcę ze strony osób trzecich. Uznał nadto Sąd I instancji, że pozwana jest osobą, która zawierając umowę dożywocia była w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z o księgach wieczystych i hipotece, gdyż zaniechała starannego ustalenia, czy zbywca wpisany jako właściciel w księdze wieczystej rzeczywiście jest właścicielem nieruchomości, a w konsekwencji nie mogła nabyć prawa w takim zakresie, w jakim zawarcie umowy nastąpiło z osobą nieuprawnioną, nawet wówczas, kiedy prawo to jest na zbywcę ujawnione w księdze wieczystej w całości. Stwierdzając bezskuteczność materialną umowy o dożywocie dokonanej na rzecz pozwanej w zakresie, w jakim do zbycia udziału H. M. nie był uprawniony jako współwłaściciel nieruchomości jedynie w 1/2 części, Sąd Rejonowy stwierdził, iż powódka nadal pozostaje współwłaścicielem tej nieruchomości w 1/2 części, a skoro nie ma podstaw do uznania, że stan wynikający z nabycia nieruchomości w drodze umowy sprzedaży z 1979r. uległ zmianie na podstawie zawartej umowy o dożywocie, pozwana nie posiada pełnych udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Spowodowało to konieczność ujawnienia aktualnego stanu prawnego poprzez wpisanie w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej powódki w udziale do 1/2 części. Ponieważ postępowanie dowodowe w sprawie nie wykazało, aby umowa o dożywocie była nieważna bądź bezskuteczna w całości, dalej idące powództwo w ocenie Sądu I instancji podlegało oddaleniu. O wynagrodzeniu i kosztach należnych biegłemu za stawiennictwo i udział w rozprawie Sąd Rejonowy orzekł na podstawie rachunku przedłożonego przez biegłego, który sprawdzono pod względem formalno-rachunkowym. O kosztach procesu postanowiono według zasady uregulowanej w art. 100 k.p.c. i biorąc pod uwagę wynik procesu Sąd I instancji przyjął, iż strona powodowa utrzymała się co do swych żądań głównych w 50%. Powódka K. M. została zwolniona z kosztów sądowych w całości. W tych okolicznościach wydatkami tymczasowo poniesionymi przez Skarb Państwa i niezaspokojonymi z zaliczek Sąd Rejonowy obciążył pozwaną w 50% i powódkę B. Z. w 25%. Z uwagi na brzmienie art. 108 u.k.s.c. zasądzono solidarnie od powódek na rzecz pozwanej kwotę 2 085,56 zł, która stanowi różnicę między połową wydatków strony powodowej a połową sumy poniesionych

przez pozwaną wydatków na koszty sądowe, a z uwagi na fakt, że obie strony traktować należy jako wygrane w 50%, koszty zastępstwa adwokackiego przy zastosowaniu art. 100 k.p.c. Sąd Rejonowy wzajemnie zniósł.

Wyrok ten zaskarżyły apelacjami powódki oraz pozwana.

Powódki, zaskarżając wyrok w zakresie pkt II, pkt IV.1 i pkt V, zarzuciły:

1. obrazę prawa materialnego, tj. art. 82 k.c. przez jego niezastosowanie,
2. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia polegający na przyjęciu, że H. M. zawierając umowę dożywocia z dnia 6.07.2011r. był zdolny do swobodnego powzięcia decyzji i świadomego wyrażenia woli,
3. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 k.p.c. przez dowolną ocenę materiału dowodowego.

Wskazując na te zarzuty powódki wniosły o zmianę pkt II zaskarżonego wyroku przez nakazanie ujawnienia w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Limanowej Zamiejscowy VI Wydział Ksiąg Wieczystych w M. dla nieruchomości położonej w P., gmina N., stanowiącej dz. ewid. nr (...) powódki K. M. oraz powódki B. Z. jako współwłaścicielek nieruchomości w udziale po 1/4 części na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie z dnia 11.01.2012r., sygn. akt I Ns 1731/11/N w miejsce udziału D. J. oraz o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania.

Pozwana zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności art. 6 ust.2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez:

- przyjęcie, że pozwana była w złej wierze i nie chroniła jej rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, albowiem nie podjęła dodatkowych czynności i nie wykazała się szczególną starannością w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego spornej nieruchomości,

- nałożenie na pozwaną obowiązku prowadzenia nieformalnego postępowania o ustalenie treści księgi wieczystej spornej nieruchomości,

2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 k.p.c. przez dowolną ocenę materiału dowodowego, w szczególności zeznań pozwanej i odmówienie jej wiarygodności w zakresie, w jakim wskazała, że dopełniła wszelkiej staranności w zakresie ustalenia rzeczywistego stanu prawnego spornej nieruchomości.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódek solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie należy stwierdzić, że w sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, które sąd II instancji ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu – art. 378 §1 k.p.c.

Sąd Okręgowy podziela dokonaną przez Sąd I instancji ocenę materiału dowodowego, jak również akceptuje i przyjmuje za własne dokonane w jej wyniku ustalenia faktyczne. Na aprobatę zasługują także wnioski prawne Sądu Rejonowego co do stanu prawnego własności nieruchomości wskazanej w pozwie.

Odnosnie apelacji powódek.

Należyte rozpoznanie apelacji powódek wymaga odniesienia się w pierwszej kolejności do zarzutów w zakresie naruszenia przepisów prawa procesowego. Jest bowiem oczywiste, że w procesie wyrokowania dokonanie oceny materiału dowodowego w sprawie i ustalenie faktów wyprzedza ocenę prawną powództwa w świetle przepisów prawa materialnego. W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty powódek sformułowane w punktach 2 i 3 ich apelacji są bezzasadne. W tym miejscu przypomnieć należy, że ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji są konsekwencją dokonanej przez ten Sąd oceny dowodów, która nie należy do stron, ale do wyłącznej kompetencji sądu orzekającego. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w sprawie wyraża istotę sądenia w części dotyczącej ustalenia faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Kontrola instancyjna oceny dowodów sprowadza się do sprawdzenia czy ocena ta nie wykazuje błędów natury faktycznej (niezgodności z treścią dowodów, pominięcia pewnych dowodów), lub logicznej (błędności rozumowania i wnioskowania) albo czy nie jest sprzeczna z doświadczeniem życiowym lub wskazaniami wiedzy. Jeżeli z materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi zostać zaakceptowana. Skuteczne postawienie przez stronę apelującą zarzutu wadliwej i nieprawidłowej, a w konsekwencji dowolnej oceny dowodów, wymagało wykazania, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom oceny dowodów objętych treścią art. 233 § 1 k.p.c., wskazania realnych przyczyn, dla których ocena Sądu nie spełnia wymogów tego przepisu. Apelacja powódek wymogu powyższego nie spełnia. Przeważająca część uzasadnienia apelacji stanowi powielenie wypowiedzi doktryny i judykatury na temat zasad oceny dowodów przez Sąd bez konkretnego odniesienia się do sprawy rozpoznanej w zaskarżonym wyroku. Dopiero na czwartej stronie apelacji zawarto krótki fragment ściśle odwołujący się do okoliczności faktycznych będących przedmiotem ustaleń Sądu, w którym apelujący zarzuca, że gdyby H. M. rzeczywiście chciał przekazać nieruchomości w K. pozwanej, to zapewne uczyniłby to wcześniej, a nie dopiero w lipcu 2011r. Dalsze argumenty powódek to odwołanie się do stanu zdrowia H. M. stwierdzonego przez świadka G. C., faktu wykrycia guza mózgu i zażywania leków przeciwbólowych. Powyższe argumenty nie wystarczają do obalenia prawidłowości oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji. Ani zasady logiki ani zasady doświadczenia życiowego nie pozwalają na postawienie tezy, że gdyby H. M. rzeczywiście chciał przekazać swój majątek pozwanej, to na pewno uczyniłby to wcześniej. Jeśli chodzi zaś o stan zdrowia H. M., przebieg oraz sposób jego leczenia a także możliwy wpływ choroby H. M. na zdolność do świadomego i swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli, to kwestie te były przedmiotem analizy biegłych : psychiatry i neurologa, z których ten ostatni opiniował dwukrotnie, najpierw w opinii pisemnej z dnia 12 kwietnia 2014r. a następnie po uzupełnieniu materiału dowodowego w opinii ustnej z dnia 27 lutego 2015r. Wnioski opinii psychiatry i ustnej opinii neurologa były stanowcze i jednoznaczne, a mianowicie biegli nie stwierdzili istnienia przesłanek do oceny, że w dacie zawarcia umowy dożywocia H. M. znajdował się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Powódki nie zgłosiły żadnych konkretnych zarzutów do opinii psychiatrycznej ani do opinii biegłego neurologa a podczas rozprawy w dniu 27 lutego 2015r., kiedy biegły neurolog uzupełnił opinię pisemną, to nie zgłosiły żadnych zastrzeżeń do jej wniosków końcowych i nie wniosły o skontrolowanie prawidłowości wniosków biegłych poprzez powołane dowodu z opinii innych biegłych lub instytutu naukowego. Należy w tym miejscu podkreślić, że ustalenie wpływu stanu zdrowia i zażywanych leków na zdolność do świadomego i swobodnego podejmowania decyzji i wyrażania woli wymaga wiadomości specjalnych. W konsekwencji Sąd nie jest władny dokonywać ustaleń w w/w kwestii z pominięciem dowodu z opinii biegłego lub w oderwaniu od wniosków tej opinii. Odrzucając prawidłowo wykonaną opinię biegłego i polemizując z jej wnioskami w sferze wymagającej wiadomości specjalnych, bez zasięgnięcia opinii innego biegłego, Sąd naruszyłaby art. 278 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. Konkludując należy stwierdzić, że apelacja powódek stanowi nieskuteczną polemikę z oceną dowodów i ustaleniami faktycznymi Sądu Rejonowego.

Skoro powódki nie zdołały wykazać, że H. M. w dacie zawarcia umowy o dożywocie znajdował się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli - a zgodnie z art. 6 k.c. należało to do ich obowiązków procesowych - to jako bezzasadny ocenić należało zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 82 k.c.

Odnosnie apelacji pozwanej:

Na wstępie tej części uzasadnienia trzeba przypomnieć ugruntowane stanowisko judykatury, że Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego a z urzędu może wziąć pod uwagę jedynie takie naruszenia procedury, które skutkują nieważnością postępowania – oczywiście w granicach zaskarżenia. (por. uchwała SN - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07). Jak stwierdzono powyżej w toku postępowania przed Sądem Rejonowym nie zaistniały żadne naruszenia proceduralne, które skutkowałyby nieważnością postępowania. W apelacji pozwanej jest tylko jeden zarzut naruszenia prawa procesowego a mianowicie zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego, w szczególności zeznań pozwanej i odmówienie jej wiarygodności w zakresie, w jakim wskazała, że dopełniła wszelkiej staranności w zakresie ustalenia rzeczywistego stanu prawnego spornej nieruchomości. Oceniając ten zarzut stwierdzić należy, że jest bezzasadny. Jak wynika z zeznań samej pozwanej pozostawała ona w związku nieformalnym z H. M. przez około 20 lat, wiedziała, że H. M. ma żonę i córkę, że jest zameldowany w mieszkaniu w K. przy ul. (...), zajmowanym faktycznie przez pozwaną (stan zameldowania trwał do 2008 roku) i że nie było sprawy o rozwód ani o podział majątku dorobkowego a jedynie o ustanowienie rozdzielności majątkowej, przy czym sprawa ta została zainicjowana przez K. M. dopiero w 2010r. Wiedziała też, że dom w K. był budowany w trakcie małżeństwa i że w domu tym znajdowały się w przeszłości rzeczy K. M.. Z zeznań pozwanej wynika też, że była świadoma, iż relacje pomiędzy H. i jego żoną od dawna nie układały się prawidłowo. Zeznała bowiem, że H. nie utrzymywał kontaktów z żoną, za wyjątkiem kontaktów telefonicznych w sprawie wnuczki, żalił się, iż mieszkanie kwaterunkowe dostali z żoną w 1967r. a zameldowany został tam w 1981r. Zeznała też, że H. M. prosił ją, aby nie zawiadamiała jego rodziny o chorobie a nawet o pogrzebie, bo będą się cieszyć. Z zeznań pozwanej wynika także, że miała możliwość kontaktu z K. M., ponieważ wiedziała, gdzie mieszka. Wynikało to z faktu, że H. M. do 1 lipca 2008r. roku był zameldowany w mieszkaniu zajmowanym przez K. M. i gdy przychodziła do niego korespondencja do tego mieszkania, to K. M. dzwoniła w tej sprawie do pozwanej na jej telefon stacjonarny (por. decyzja k. 525 i zeznania pozwanej k. 250).

Z przytoczonych wyżej okoliczności wynikają następujące wnioski. Po pierwsze pozwana - mimo, że nie jest prawnikiem - powinna była podejrzewać, że K. M. może mieć uzasadnione pretensje do nieruchomości w K.. Pojęcie dorobek małżonków – to nie tylko pojęcie prawne, ale także pojęcie funkcjonujące w języku potocznym. Powszechnie wiadomym jest, że jeżeli w trakcie trwania małżeństwa małżonkowie (pojedynczo czy wspólnie) kupują działkę a następnie na niej budują dom na potrzeby rodziny to jest to ich wspólny dorobek. Osoby nie będące prawnikami nie znają instytucji : superficies solo cedit, zasady surogacji, instytucji nakładu z majątku wspólnego na majątek osobisty itp. Nawet jeżeli nieruchomość w księdze wieczystej figuruje na jednego z małżonków, ale na tej nieruchomości małżonkowie budują w dom, to według wiedzy potocznej jest to ich wspólny dom. H. M. zakupił działkę w K. w 1979r. a więc 19 lat po ślubie z K. M. i w czasie kiedy małżonkowie jeszcze żyli razem. Również dom był budowany w okresie istnienia wspólnego pożycia małżeńskiego. Nazwisko K. M. pojawia się w §2 aktu notarialnego umowy kupna działki w K. opisującego zaświadczenie z dnia 5.10.1979r stwierdzające, że małżonkowie H. i K. M. nie posiadają na terenie gminy działki budowlanej. Tak więc, mimo tego, że H. M. w kontrakcie notarialnym oświadczył, że działkę nabywa z majątku odrębnego, to z faktu pozostawania wówczas w związku małżeńskim z K. M. i następnie budowania na tej działce domu stanowiącego najważniejszy i najwartościowszy składnik majątku małżonków wynikać powinno dla każdego, że K. M. może być osobą współuprawnioną do tego majątku. Jak wyżej wspomniano osoba nie będąca prawnikiem nie wie na czym polega zasada surogacji i z pewnością nie zna skutków prawnych oświadczenia zawartego w akcie notarialnym o treści, że nabywca kupuje działkę za podaną cenę z majątku odrębnego. Podkreślenia wymaga, że oświadczenie H. M. o pochodzeniu pieniędzy na pokrycie ceny kupna nieruchomości w K. nie zostało potwierdzone oświadczeniem jego małżonki, albowiem ta nie uczestniczyła w czynności notarialnej, jak to niejednokrotnie ma miejsce w innych przypadkach. Doświadczenie życiowe i logika wskazuje też, że rzeczą zupełnie normalną jest, że w przypadku małżonków prace budowlane na budowie zwykle wykonuje mężczyzna a nie jego żona. W tym stanie rzeczy przytoczone przez pozwaną twierdzenie H. M., że dom w K. jest jego, bo budował go własnymi rękami, nie powinno dla niej stanowić przekonującego argumentu dla oceny kwestii własności. Zwrócić w tym miejscu należy uwagę na zeznanie pozwanej o treści : „ oni mają taki podział, że żona ma mieszkanie w K. a on mieszkanie w K.”. Pozwana nie miała jednakże podstaw zakładać, że jest to podział definitywny, skoro nie było rozwodu ani sprawy o

podział majątku, pozwany prawie do śmierci był zameldowany w mieszkaniu w K. a oba te składniki majątkowe nie były wartościowo porównywalne. Mieszkanie w K. było mieszkaniem komunalnym a małżonkom przysługiwało tylko prawo najmu tego mieszkania, natomiast nieruchomości w K. to działka budowlana zabudowana dużym budynkiem mieszkalnym, całkowicie zagospodarowana i stanowiąca przedmiot prawa własności. Również podkreślane przez pozwaną fakty, że tylko H. M. miał klucze do nieruchomości w K., że tylko on płacił podatki od tej nieruchomości i z niej korzystał nie potwierdzały prawa własności jej konkubenta, skoro wynikały z faktu długoletniej separacji faktycznej małżonków i podziału do użytkowania miejsc do mieszkania, którymi dysponowali w chwili rozpadu pożycia małżeństwa. Argument pozwanej, że nie miała podstaw by podejrzewać, że K. M. jest współwłaścicielką nieruchomości w K., ponieważ po ustanowieniu rozdzielnosci majątkowej przez Sąd nie zainicjowała sprawy o podział majątku także nie obala prawidłowości oceny zeznań pozwanej, ponieważ od czasu ustanowienia rozdzielnosci do daty zawarcia umowy o dożycie minęło zaledwie siedem miesięcy. Jest to okres zbyt krótki, aby móc postawić wniosek, że bierność K. M. oznacza brak jakichkolwiek roszczeń majątkowych. Podsumowując należy stwierdzić, że pozwana nie miała prawa bezkrytycznie ufać H. M. w kwestii własności nieruchomości w K. i powinna była podejrzewać, że jego żona może mieć jakieś roszczenia majątkowe. Ten fakt zobowiązywał pozwaną do podjęcia aktów staranności mających na celu wyjaśnienie stanu prawnego nieruchomości a także wyjaśnienie, czy żonie pozwanego będą służyć jakieś roszczenia względem jej osoby, po tym jak przejmie prawo własności nieruchomości w K.. Możliwość zaistnienia pretensji majątkowych żony H. M. do nieruchomości w K. była łatwa do przewidzenia dla każdej osoby racjonalnie oceniającej skomplikowaną sytuacją rodzinną H. M.. W ocenie Sądu Okręgowego najprostszym aktem staranności, jaki mogła przedsięwziąć pozwana, aby z łatwością dowiedzieć się, że nieruchomość w K. może nie stanowić wyłącznej własności H. M. było nawiązanie kontaktu z K. M. (osobistego bądź choćby telefonicznego) i zapytanie jej, czy istotnie kwestie majątkowe pomiędzy małżonkami są uregulowane. Pozwana mogła też zasięgnąć porady prawnej adwokata, radcy prawnego lub notariusza. Każdy prawnik, któremu pozwana przedstawiłaby skomplikowaną sytuację rodzinną H. M. i fakt, że nieruchomość w K. została zakupiona i zabudowana w trakcie pożycia małżeńskiego H. i K. M. poinformowałby pozwaną, że K. M. może mieć roszczenia własnościowe do przedmiotowego majątku.

W ocenie Sądu Okręgowego przedstawiona wyżej analiza nie tylko potwierdza prawidłowość oceny wiarygodności zeznań pozwanej dokonanej przez Sąd Rejonowy ale także obala wynikające z art. 7 k.c. w związku z art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemanie, że nabywając nieruchomość w K. od H. M. pozwana działała w dobrej wierze. Pozwana nabyła nieruchomość w K. w złej wierze, ponieważ nawet jeśli nie wiedziała, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, to z łatwością mogła się o tym dowiedzieć. W tym miejscu warto zwrócić uwagę na fakt, że przeniesienie własności nieruchomości w K. na pozwaną wcale nie musiało nastąpić w formie umowy o dożycie. H. M. od wielu lat mieszkał z pozwaną, prowadzili wspólne gospodarstwo domowe i nie groziło mu to, że zostanie bez opieki. W chwili zawierania tej umowy H. M. musiał wiedzieć, że jego życie dobiega końca, ponieważ choroba nowotworowa była bardzo zaawansowana a lekarze nie oferowali nowych form leczenia. W istocie nie miało miejsce przyjęcie H. M. przez pozwaną na dożywotnika (do czego zobowiązała się w pkt. IV. aktu notarialnego), ponieważ strony umowy o dożycie od dawna mieszkaly razem, czego nie ujawniono w treści aktu notarialnego (na wstępie aktu H. M. podał, że mieszka w K. przy ul (...), co nie było prawdą, pod tym adresem w tym czasie H. M. nie był nawet zameldowany). Innymi słowy H. M. mógł przenieść własność nieruchomości w K. na pozwaną w inny sposób a mianowicie np. w formie darowizny czy w formie powołania do spadku czy zapisu windykacyjnego. Wymienione formy prawne nie uchroniłyby jednak pozwanej od roszczeń żony H. M., która w łatwy sposób doprowadziłaby do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (gdyż zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych) lub mogłaby wysunąć skuteczne roszczenia o zapłatę zachowku. Tylko umowa o dożycie dawała szansę na uniemożliwienie K. M. dochodzenia swoich roszczeń do majątku dorobkowego. Fakt, że pozwana i H. M. zawarli umowę o dożycie w ocenie Sądu dowodzi tego, że H. M. podejrzewał, że K. M. może mieć pretensje do majątku w K. i chcąc uniemożliwić realizację jej roszczeń celowo wybrał taką formę przeniesienia własności. Zarówno z zeznań pozwanej jak i z zeznań brata pozwanej wynika, że H. M. od kilku lat przed śmiercią zastanawiał się w jaki sposób uregulować swoje sprawy majątkowe i korzystał z porad prawników. Trudno uwierzyć, aby pozwana, która

pozostawała w związku konkubenckim z H. M. na te tematy z nim nie rozmawiała i nawet nie podejrzewała, że żona pozwanego może mieć pretensje własnościowe do nieruchomości w K..

Podsumowując należy stwierdzić, że wbrew zarzutom apelacji zaskarżony wyrok nie narusza prawa materialnego a w szczególności art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jeśli chodzi o powołane w odpowiedzi na pozew i apelacji pozwanej orzeczenia Sądu Najwyższego mające potwierdzać zasadność jej obrony procesowej to należy podkreślić, że wszystkie zapadły na tle stanów faktycznych istotnie różniących się od tego, jaki został ustalony w niniejszej sprawie. Oceny wyrażone w uzasadnieniach tych orzeczeń nie mogą więc wprost znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie. Stan faktyczny, w którym zbywana nieruchomość należała do majątku wspólnego małżonków występował natomiast w sprawie o sygn. I CKN 800/00. W uzasadnieniu wyroku z dnia 11 lipca 2002r. Sąd Najwyższy stwierdził, że każdy kto ma jakiegokolwiek wątpliwości, w szczególności zaś osoba, która nie posiada odpowiedniej wiedzy prawniczej i doświadczenia w obrocie nieruchomościami, powinien w zakresie staranności jakiej wymaga od niego ustawodawca w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, przed zawarciem umowy upewnić się, czy rzeczywiście jego wiedza na temat stanu prawnego nieruchomości jest prawidłowa i czy nie istnieją rozbieżności pomiędzy tym stanem a wpisem w księdze wieczystej. Nabywca nieruchomości może to zrobić z łatwością, korzystając z pomocy notariusza, z którego udziałem zawierana jest umowa sprzedaży. Zaniechanie takich działań prowadzić musi do uznania, że w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece jest on osobą, która zawierając umowę sprzedaży była w złej wierze.

Końcowo trzeba dodać, że nie zasługiwał na uwzględnienie zawarty w apelacji pozwanej wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka notariusz G. P., która sporządzała umowę o dożywocie na okoliczność, czy pozwana upewniała się co do prawidłowości zawieranej umowy dożywocia. G. P. była przesłuchiwana w niniejszej sprawie i pełnomocnik pozwanej mógł wówczas formułować do świadka pytania na okoliczności wskazane w apelacji. Choć powódki konsekwentnie twierdziły, że umowa o dożywocie jest nieważna z powodu wady oświadczenia woli opisanej w art. 82 k.c. to jednocześnie już w pozwie zarzucono, że pozwanej nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż zawierając umowę działała w złej wierze. (por. strona 3 pozwu). W tych okolicznościach faktycznych okoliczności wskazane w apelacji winny być wykazywane już w toku postępowania przed Sądem Rejonowym a próba ich wykazana dopiero w postępowaniu apelacyjnym musi być oceniona jako spóźniona.

Z uwagi na powyższe, apelacje jako pozbawione uzasadnionych podstaw podlegały oddaleniu, o czym orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

Wobec oddalenia apelacji obu powódek i pozwanej stron koszty postępowania apelacyjnego zniesiono na zasadzie art. 100 k.p.c. w związku z art. 108 §2 k.p.c.

(...)

(...)