

## UZASADNIENIE

W dniu 8 lutego 2018 roku do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim wpłynął pozew powoda W. W. przeciwko pozwanej A. M. o uzgodnienie treści księgi wieczystej. W pozwie tym powód domagał się dokonania w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w obrębie (...) P., gminie R., o powierzchni (...) ha, wpisu prawa własności na swoją rzecz w miejsce pozwanej A. M..

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że nieruchomość wskazana w pozwie stanowiła jego własność. W sierpniu 2015 roku pozwana zaproponowała powodowi przekazanie nieruchomości wraz z domem w zamian za pomoc w sprawach dnia codziennego i pomoc nad chorą ciotką powoda. Z uwagi na informację o możliwości odpowiedzialności w przyszłości pozwanej z tytułu zachowku strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości. Pozwana wprowadziła się do domu wraz z dziewięciorgiem dzieci. Nie realizuje ona swoich obietnic, a co więcej to powód został zmuszony do pomocy pozwanej. W ocenie powoda zawarta przez strony umowa sprzedaży była umową pozorną, która zgodnie z treścią art. 83§1 kc jest nieważna. Pozorna umowa sprzedaży ukrywa faktyczną umowę darowizny, która dla swojej ważności wymaga, aby istotne postanowienia umowy darowizny były objęte formą szczególną – aktem notarialnym. Ponieważ nie zostały spełnione wymogi co do formy czynności prawnej strony nie zawarły ważnej umowy darowizny, zaś umowa sprzedaży ze względu na jej pozorność jest nieważna.

Pozwana A. M. w odpowiedzi na pozew nie uznała żądania pozwu i wniosła o jego oddalenie. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, iż gdyby strony chciały ukryć pod umową sprzedaży umowę darowizny lub dożywocia notariusz z pewnością zauważyłby chęć zawarcia umowy pozornej i nie dokonałby czynności. Strony ustaliły za nieruchomość cenę 10.000, która jest ceną adekwatną do wartości nieruchomości, i która została zapłacona powodowi (k. 37 – 38).

W toku procesu strony popierały swoje stanowiska.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód W. W. był właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości P., gmina R., oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni (...) ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz nieruchomości położonej również w P. o powierzchni (...) ha oznaczonej nr ewidencyjnym (...), która nie miała urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów. (...) te były częściowo zabudowane domem drewnianym złożonym z sieni, kuchni i dwóch izb. Powód znał rodziców pozwanej A. M., zaś ojciec pozwanej M. M. jest jego kolegą. Wiosną 2014 roku pozwana zamieszkała u swoich rodziców w P.. Pozwana raz pojechała ze swoim ojcem do powoda. Postanowiła pomóc powodowi przy opiece nad jego chorą ciotką. Pozwana A. M. przyjeżdżała do powoda 2 – 3 razy w tygodniu. Na początku 2015 roku powód postanowił przenieść na pozwaną prawo własności swoich nieruchomości.

W dniu 14 sierpnia 2015 roku w kancelarii notarialnej w R. przed notariuszem A. B. został sporządzony akt notarialny, w którym powód W. W. sprzedał pozwanej A. M. wyżej wymienione nieruchomości oraz udziały w wysokości 4/28 części w prawie własności nieruchomości leśnej położonej w P., oznaczonej jako działka nr (...) o łącznej powierzchni (...) ha. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 10.000 zł, w tym grunty leśne 2.000 zł, dom mieszkalny 3.000 zł. W akcie notarialnym nie zostały zawarte żadne oświadczenia stron dotyczące terminu i sposobu zapłaty lub potwierdzające zapłatę ustalonej ceny.

Wartość nieruchomości według stanu i cen z chwili zawarcia umowy sprzedaży wnosila 76.840 zł, zaś wartość udziałów w wysokości 4/28 części w dwóch działkach o nr (...) wynosiła 6.180 zł.

Nieruchomość nabyta przez pozwaną została obciążona przysługująca powodowi osobistą służebnością mieszkania i ujawniona została w dziale III księgi wieczystej. Wartość tej służebności wg cen rynkowych z chwili jej dokonania wynosi 10.490 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentu – odpisu aktu notarialnego z dnia 14 sierpnia 2015 roku, Rep. A Nr (...) (k 12 – 16), odpisu zupełnego księgi wieczystej (...) (k. 17 – 19), opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości B. F. (k. 129 – 156v., 174 – 182v.), zeznań świadka A. B. (k. 91 – 91v.), zeznań częściowo powoda W. W. (k. 86v. – 87v., 220v., 221) oraz częściowo zeznań pozwanej A. M. (k. 87v. – 89, 220v. - 221).

Sąd obdarzył wiarą wyżej wymienione dowody z dokumentów, gdyż są to dokumenty urzędowe, których autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron procesu.

Na wiarę w ocenie Sądu zasługuje opinia biegłego z zakresu szacunku nieruchomości bartoszan F., gdyż została sporządzona przez osobę posiadającą konieczną i wystarczającą wiedzę w opiniowanym przedmiocie, jest jasna, rzeczowa i zawiera odpowiedzi na zadane przez Sąd pytania.

Sąd obdarzył wiarą zeznania świadka W. M., z których wynika, iż pozwana pożyczyła od niego pieniądze. Z zeznań tych nie wynika, jednak, że świadek ten był świadkiem uiszczenia ceny powodowi.

Sąd obdarzył wiarą zeznania powoda W. W., gdyż są one szczerze i spontaniczne. Powód w prostych słowach, czasem niezbyt spójnych lecz szczerych przedstawił swoją wersję wydarzeń, którą Sąd uznał za prawdziwą.

Sąd pominął zeznania powoda i pozwanej dotyczące wzajemnych relacji stron po zawarciu przez nie umowy sprzedaży z dnia 14 sierpnia 2015 roku, gdyż nie mają one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

#### **Sąd Rejonowy zważył co następuje:**

Powództwo powoda W. W. jest zasadne i zasługuje na uwzględnianie.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z 2001 z późn. zm.) 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.

Powód podniósł, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej (...) jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż czynność prawna będąca podstawą ujawnienia w niej nowego właściciela – A. M. – jest nieważna z powodu jej sporządzenia dla pozorów.

Zgodnie z przepisem art. 83§1 zd. 1 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Istotą złożenia oświadczenia woli dla pozorów jest stworzenie przeświadczenia wobec osób trzecich, iż pragną wywołać skutki wynikające ze złożonego oświadczenia woli i jednocześnie z góry powziętym zamiarem istnieje u stron czynności prawnej brak woli wywołania tych skutków względem siebie.

Z ustalonego powyżej stanu faktycznego wynika, iż strony umowy sporządzonej w dniu 14 sierpnia 2015 roku zamierzali wywołać u osób trzecich przekonanie, iż powód W. W. sprzedał dla pozwanej A. M. gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni (...) ha za cenę 10.000 tysięcy złotych.

Złożone przez powoda oświadczenie woli o sprzedaży nieruchomości jest pozorne. Świadczy o tym cena za jaką powód miał rzekomo sprzedać swoje gospodarstwo rolne.

Należy zauważyć, iż sprzedane gospodarstwo rolne powoda zawiera działkę siedliskową zabudowaną domem mieszkalnym. Zgodnie z treścią aktu notarialnego wartość samego domu wynosiła 3.000 zł, podczas gdy pozwana

otrzymała od powoda rok po sporządzeniu umowy sprzedaży pokwitowanie, iż na zakup materiałów do remontu domu wydała około 11.300 zł.

Pozwana w odpowiedzi na pozew przyznała, iż powód nie chciał pozostawić żadnego majątku w spadku dla swojego syna. Pozwana miała zatem interes prawny w tym, aby zawrzeć pozorną umowę sprzedaży, gdyż darowizna całego majątku powoda na rzecz osoby trzeciej – pozwanej – powodowałaby ewentualną odpowiedzialność pozwanej z tytułu roszczeń spadkobierców powoda o zachówek. W tym zakresie Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, która w skazywała, iż nie wiedziała o tym, że powód ma syna, i dowiedziała się od obcych osób przed zawarciem aktu notarialnego, nie wskazując tych osób.

Należy zaznaczyć, iż strony nie mają pełnej swobody w określaniu czy dokonują czynności prawnej odpłatnej czy pod tytułem darmym. Zarówno doktryna, jak i judykatura przyjmuje, iż z czynnością odpłatną mamy odczynienia wtedy, gdy świadczenia jednej strony są ekwiwalentem świadczenia drugiej strony czynności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 listopada 2012 roku w sprawie sygn. akt V CSK 542/11 „(...) w literaturze i w judykaturze trafnie podniesiono, że we wszystkich przypadkach, gdy ochrona pewnych praw czy interesów uzależniona jest od nieodpłatnego charakteru dokonanej czynności, przyjęcie formalnego kryterium odpłatności czyniłoby tą ochronę iluzoryczną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2002 r., III CKN 1312/00). Na gruncie tego unormowania ocena, czy doszło do czynności odpłatnej, czy nieodpłatnej powinna być dokonana nie w oparciu o kryterium formalne, lecz materialne. Należy dokonać oceny merytorycznej a więc porównać wartość obu świadczeń i w sytuacji rażącej ich dysproporcji przyjąć nieodpłatny charakter dokonanej czynności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2005 r., V CK 559/04)”. Sąd Rejonowy w pełni podziela powyższe stanowisko.

Wartość rynkowa nieruchomości wskazanej w opinii biegłego według stanu i cen z chwili zawarcia przez strony umowy sprzedaży w porównaniu z ceną wskazaną w treści umowy sprzedaży stanowi ośmiokrotność tej ostatniej. Zaniżenie ceny w akcie notarialnym jest rażące i niczym nieuzasadnione. Twierdzenia, iż powód sprzedawał za tyle ile chciał również nie mogą zasługiwać na przyjęcie, gdyż w takiej sytuacji strony mogły zawrzeć umowę sprzedaży części nieruchomości za ustaloną cenę, zaś resztę powód mógł darować pozwanej.

W myśl przepisu art. 83§1 zd. 2 kc jeżeli oświadczenie woli dla pozorów zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

Czynność ukryta, aby była ważna, musi odpowiadać zarówno przesłankom ważności przewidzianym dla ogółu czynności prawnych, jak i przesłankom ważności przewidzianym dla tego rodzaju czynności prawnych, do których ona należy. Sąd Rejonowy podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 roku w sprawie V CKN 631/00 (OSNC 2002/7-8/91). Zgodnie z tym stanowiskiem czynność prawna ukryta, dla której zastrzeżona jest forma szczególna pod rygorem nieważności jest zawsze nieważna nawet wtedy, gdy czynności pozorna została dokonana w formie wymaganej dla czynności ukrytej. Czynność prawna pozorna i czynność prawna ukryta są to dwie odrębne czynności prawne. „W sytuacji więc, gdy czynność ukryta jest „inną czynnością” w stosunku do czynności pozornej i gdy ważność czynności ukrytej ocenia się według jej właściwości, rozwiązanie polegające na „użyczeniu” przez czynność pozorną swej formy, czy też „służeniu nią” czynności ukrytej musiałoby mieć podstawę w specjalnym przepisie, stanowiącym wyjątek od zasady, zgodnie z którą czynność pozorna i czynność ukryta są odrębnymi czynnościami prawnymi.” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 roku w sprawie V CKN 631/00 (OSNC 2002/7-8/91)). Brak jest w systemie prawa takiego przepisu.

Stwierdzenie pozorności czynności prawnej skutkuje jej nieważnością od początku zawarcia umowy pozornej, zatem relacje między stronami procesu po jej zawarciu nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i ich ocena została pominięta przez Sąd rozpoznający sprawę. Z tych względów Sąd pominął dowody z zeznań świadków H. K. (k. 89 – 90), S. K. (k. 90v. - 91), D. R. (k. 92 – 92v.), J. M. (k. 109v. – 110) S. P. (k. 110v.), B. M. (k. 111 – 111v.).

Mając na uwadze powyższe Sąd uzgodnił treść księgi wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim IV Wydziale Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że wykreślił w dziale II księgi wieczystej A. M. córkę M. i B. P. (...) i wpisał jako właściciela W. W. syna H. i J. P. (...).

Powód W. W. wygrał proces w całości i winien otrzymać zwrot kosztów procesu zgodnie z art. 98§1 kpc. Sąd rozpoznając sprawę wziął pod uwagę trudną sytuację materialną pozwanej, która jest matką samotnie wychowująca dziewięcioro dzieci i na podstawie art. 102 kpc nie obciążył pozwanej A. M. kosztami procesu.

Z tych samych względów na podstawie art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2019r. poz. 785 z późn. zm.) przejął na rachunek Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim) nieuiszczone koszty procesu.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd orzekł jak w wyroku.