

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący:	Sędzia SO Katarzyna Biernat-Jarek (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Grzegorz Buła
Protokolant:	SO Anna Koźlińska starszy protokolant sądowy Agnieszka Zapalska

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa E. G.

przeciwko M. S. (1) , D. S. , A. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda E. G. od wyroku Sądu Rejonowego w Oświęcimiu

z dnia 14 lutego 2017 r., sygnatura akt I C 362/15 oraz zażeń pozwanych M. S. (1) i A. S. oraz D. S. od punktu 2 wyroku Sądu Rejonowego w Oświęcimiu z dnia 14 lutego 2017 r., sygnatura akt I C 362/15

I. oddala apelację powoda;

II. w uwzględnieniu zażenia M. S. (1) i A. S. punktowi 2. nadaje brzmienie: „zasądza od powoda E. G. na rzecz pozwanych M. S. (1) i A. S. solidarnie kwotę (...) (jeden tysiąc osiemset trzydzieści cztery) tytułem zwrotu kosztów procesu , a w pozostałej części oddala zażalenie”;

III. w uwzględnieniu zażenia D. S. dodaje punkt 3 w brzmieniu: „zasądza od powoda E. G. na rzecz pozwanej D. S. solidarnie kwotę 8200 (osiem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, a w pozostałej części oddala zażalenie”

IV. zasądza od powoda na rzecz D. S. kwotę 900 (dziewięćset ) złotych oraz na rzecz pozwanych M. S. (1) i A. S. solidarnie kwotę 900 (dziewięćset ) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania wywołanego wniesioną apelacją;

V. zasądza od powoda na rzecz D. S. kwotę 564 (pięćset sześćdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania wywołanego wniesionym zażaleniem;

VI. znosi wzajemnie między powodem a pozwanymi M. S. (1) i A. S. koszty postępowania wywołane wniesionym zażaleniem.

SSO Grzegorz Buła SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Anna Koźlińska

# UZASADNIENIE

Powód E. G. w ostatecznym sprecyzowanym pozwie domagał się uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że zamiast wpisu w Dziale II- Własność podrubryka 2.2.5. A. S. i M. S. (1) wpisu prawa własności tejże nieruchomości powoda- E. G. oraz D. S. oraz wpisu w Dziale II Podrubryka 2.2.1.- udział 1/2 własności na rzecz E. G. oraz 1/2 na rzecz D. S., a także wykreślenie w całości wpisu w dziale III- Prawa, roszczenia ograniczenia Rubryka 3.4. wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz D. S. w przedmiocie ustanowienia nieodpłatnej – dożywotniej służebności uprawniającej do wyłącznego korzystania z jednego pokoju (północno- wschodniego- dotychczas zajmowanego) kuchni i jednego garażu (dowolnie wybranego) położonych w budynku oznaczonym obecnie numerem porządkowym (...) przy ul. (...) w B., jak również do wspólnego korzystania z łazienki ubikacji, wszystkich pomieszczeń pomocniczych oraz przynależnych (kotłowni, piwnic itp.) ciągów komunikacyjnych.

Pozwanymi, przeciwko którym skierowano powództwo zostali wskazani- D. S. jako poprzednia właścicielka nieruchomości oraz A. S. i M. S. (1), obecnie będący właścicielami nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w Oświęcimiu oddalił tak zmienione powództwo i odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód E. G. oraz pozwana D. S. poznali się w 2008r. i w krótkim czasie zawarli bliższą znajomość, w efekcie której powód w 2009 r. zamieszkał u pozwanej w domu jednorodzinnym położonym w B. przy ul. (...). Powód sprawiał wrażenie człowieka bardzo majątnego, dysponował bowiem trzema samochodami i dwoma mieszkaniami, w których nie mieszkał i stały one puste. W domu stanowiącym wówczas jeszcze własność pozwanej powód zainicjował przeprowadzenie szeregu prac remontowych, w tym wymianę stolarki okiennej, remont kuchni wraz z wymianą mebli kuchennych, łazienki, instalacji centralnego ogrzewania i częściowo wodno-kanalizacyjnej, a także remont tynków, podłóg, i elewacji. Koszty remontów przeprowadzonych w budynku pokrył w większości z własnych środków. On rozliczał się z kontrahentami oraz kupował materiały potrzebne na wykonanie prac.

Strony pozostając w związku, powadziły wspólne gospodarstwo, wspólnie czyniły wydatki, powód kupił nawet pozwaną D. S. samochód. Powód zaproponował również dzieciom pozwanej, by zamieszkały w jego mieszkaniach w K. i B.. Pozwani przystali na taką propozycję. A. S. i M. S. (1) ponosili tylko koszty eksploatacyjne tych lokali, nie płacili czynszu wynajmu.

W dniu 20 grudnia 2010r. przed notariuszem S. W. zawarta została umowa sprzedaży 1/2 części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,9366 ha położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w Oświęcimiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na podstawie tej umowy D. S. sprzedała E. G. za cenę 200 000,00 zł udział w wysokości 1/2 części opisanej nieruchomości- wraz ze znajdującymi się na tej nieruchomości częściami składowymi. Sprzedająca potwierdziła odbiór całej sumy od kupującego. Kwota 200 000,00 ujawniona jako wartość ceny sprzedaży nieruchomości, została określona przez powoda jako wartość jego wkładu finansowego w remont budynku w B..

Po zawarciu tej umowy powód zaczął otrzymywać sygnały o toczących się przeciwko niemu postępowaniach egzekucyjnych. Podjął wobec tego starania w celu pozbycia się majątku, by nie stał się on przedmiotem postępowań komorniczych.

W dniu 27 kwietnia 2011r. przed notariuszem S. W. zawarta została umowa sprzedaży udziału w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,9366 ha położona w B., objętej księgą wieczystą nr (...). Na podstawie tej umowy E. G. sprzedał D. S. za cenę 200 000,00 zł połowę opisanej nieruchomości- wraz ze znajdującymi się na tej nieruchomości częściami składowymi. Sprzedający potwierdził odbiór całej sumy od kupującej. Strony potwierdziły, iż nabywcy znajdują się w posiadaniu przedmiotu umowy.

O ile zawarcie umowy z dnia 20.12.2010 r. podyktowane było chęcią zadośćuczynienia powodowi za wydatki poniesione na remont budynku mieszkalnego, w którym strony wspólnie zamieszkiwały, o tyle zawarcie umowy w dniu 27.04.2011r. podyktowane było chęcią ucieczki powoda przed egzekucją komorniczą.

Kiedy powód uzyskał informację o toczących się w stosunku do niego postępowaniach egzekucyjnych, o których wiedziała również pozwana D. S., zdecydował, iż konieczne jest przeniesienie własności 1/2 części nieruchomości położonej w B. z powrotem na D. S.. Czynności te motywowane były chęcią ocalenia od egzekucji komorniczej budynku stanowiącego współwłasność powoda i pozwanej D. S..

Powód postąpił podobnie z innymi składnikami swojego majątku bowiem po sprzedaży mieszkania w K. kwotę uzyskaną od kontrahenta wpłacił na rachunek założony na pozwaną D. S..

Od tego momentu relacje między stronami pogorszyły się na tyle, iż w lipcu 2012 r. powód wyprowadził się od pozwanej. Już po opuszczeniu nieruchomości położonej w B. powód przyjechał do pozwanej, która podpisała przygotowane przez powoda dwa formularze umów kupna - sprzedaży in blanco.

Wskazał Sąd na rozbieżność twierdzeń i zeznań stron w kwestii przyczyn zawarcia umowy sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2011r. ponieważ pozwana D. S. podawała, iż pozwany nie wywiązał się z obietnicy zawarcia z nią związku małżeńskiego, przekazania jej 100 000,00 zł, zaś jej dzieciom po 50 000,00 zł.

Dalej Sąd ustala, że w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej w B. jako właściciele ujawnienie są A. S. i M. S. (1), a w dziale III ujawniono dożywotnią służebność osobistą uprawniającą do wyłącznego korzystania z jednego pokoju (północno – wschodniego- dotychczas zajmowanego) kuchni i jednego garażu (dowolnie wybranego) położonych w budynku oznaczonym obecnie numerem porządkowym (...) przy ul. (...) w B. jak również do wspólnego korzystania z łazienki ubikacji, wszystkich pomieszczeń pomocniczych oraz przynależnych (kotłowni, piwnic itp.), ciągów komunikacyjnych, ustanowioną na rzecz D. S. na podstawie umowy darowizny oraz ustanowienia służebności osobistej z dnia 12 września 2012r.

Ustaleń Sąd dokonał na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie, w szczególności zapisów w księdze wieczystej nr (...), umów sprzedaży nieruchomości – zawartych w formie aktów notarialnych oraz umowy kupna sprzedaży z dnia 15 grudnia 2012r. samochodu marki B.. Sąd oparł się na zeznaniach świadków co do statusu majątkowego powoda oraz przeprowadzonych remontów. Sąd uznał również za wiarygodne zeznania powoda, które w dużej części poparte są zeznaniami pozwanej D. S. i do momentu poprzedzającego zawarcie umowy sprzedaży domu z dnia 27 kwietnia 2011r. w zasadzie się pokrywają. Częściowo potwierdzają je również zeznania pozwanych – A. S. i M. S. (1). Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej D. S. w zakresie twierdzeń związanych z okolicznościami zawarcia drugiej umowy sprzedaży nieruchomości w B. oraz związanych z planowaniem rozliczeń między stronami, a odnoszącymi się do przekazania jej 100 000,00 zł zaś dzieciom pozwanej – po 50 000,00 zł, jako rekompensata za sprzedaż 1/2 części nieruchomości. Sąd oparł się również o opinię biegłego z zakresu pisma ręcznego- K. S., która jest pełna i jasna oraz oparta na wiadomościach specjalnych.

W rozważaniach Sąd I Instancji odwołując się do treści art. 83 § 1 k.p.c. i pojęcia pozorności wskazał, że pozorność polega na ujawnionej i zaakceptowanej przez adresata oświadczenia woli różnicy między treścią oświadczenia, a wolą wywołania określonych skutków prawnych, a jej istotnym elementem jest, poza brakiem woli wywołania skutków prawnych, wiedza i zgoda obu stron czynności, że oświadczenie woli złożone zostało "dla pozorów". Dodatkowo adresat musi nie tylko wiedzieć o braku woli, ale także pozorność złożonego oświadczenia akceptować.

W przedmiotowej sprawie zdaniem Sądu nie ma żadnych wiarygodnych dowodów na to, iż strony porozumiały się wcześniej co do fikcyjności umowy 27 kwietnia 2011r. Trzeba bowiem zauważyć, iż powód utrzymywał w trakcie postępowania, iż ustalenia co do fikcyjności tej umowy pomiędzy stronami zapadły w dniu pobytu u notariusza, tymczasem z przedłożonego dokumentu wynika jednoznacznie, iż opatrzony jest on datą 29 kwietnia 2011r. Słowa powoda nie potwierdzają tego faktu. Pozwana D. S. podała zaś, że podpisała formularze umów in blanco,

przywiezionych przez powoda już po ich rozstaniu tj. w 2012r. i jak wynika z przebiegu postępowania dowodowego, jeden z nich mógł zostać wykorzystany przez powoda w celu stworzenia dokumentu w postaci umowy kupna - sprzedaży domu w B. i opatrzony datą 29 kwietnia 2011r.

Dalej wywoził Sąd, że niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może polegać na tym, że dla tej samej nieruchomości lub jej części prowadzi się dwie lub więcej ksiąg wieczystych, w których odmiennie opisano stan prawny tej nieruchomości lub jej części, w szczególności co do oznaczenia właściciela lub określania ułamków przysługujących poszczególnym współwłaścicielom. Korekta zmierza zaś do nadania księdze wieczystej treści zgodnej z aktualnym stanem prawnym nieruchomości.

Do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie jest konieczne wykazywanie się interesem prawnym. Przepis art. 10 ust. 1 u.k.w.h. zawęża krąg podmiotów czynnie legitymowanych wyłącznie do osób, których prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Tak określony ustawowo krąg uprawnionych do wystąpienia z powództwem przewidzianym w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. wyznacza też kształt możliwego do zgłoszenia w jego ramach żądania. Powód może więc domagać się wpisania swojego prawa, które dotąd nie było wpisane, może żądać poprawnego wpisania swego prawa w miejsce dotychczas błędnie wpisanego prawa, a wreszcie może żądać skorygowania błędnie wpisanego obciążenia lub ograniczenia jego prawa (tak wyrok SN z 19 listopada 2004 r., II CK 152/2004). Stwierdzić należy, że artykuł 10 u.k.w.h. przewidziany jest na wypadek dokonania wpisu materialnie wadliwego, tzn. eksponującego stan prawny sprzeczny ze stanem rzeczywistym, bez względu na przyczyny. Wówczas **cel księgi wieczystej**, którym jest ujawnienie stanu prawnego nieruchomości, stawiany jest ponad prawdę formalną wynikającą z prawomocności, a środkiem realizacji staje się proces o uzgodnienie określony w art. 10 u.k.w.h., niepodlegający ograniczeniom wynikającym z tytułu II działu III rozdziału 6 k.p.c.". Orzekając w postępowaniu w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h, sąd przede wszystkim wydaje rozstrzygnięcie dotyczące istnienia bądź nieistnienia niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

W ocenie Sądu I instancji w sprawie niniejszej nie można uznać, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z faktycznym stanem prawnym nieruchomości. W sprawie doszło bowiem do dwukrotnego przeniesienia własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,9366 ha położona w B.. Jak wynika bowiem z akt sprawy powód na podstawie umowy zawartej w dniu 20 grudnia 2010r. nabył od pozwanej udział w wysokości 1/2 w ww. nieruchomości. Następnie na podstawie umowy zawartej w dniu 27 kwietnia 2011r. udział ten jej odsprzedał. Między stronami nie dochodziło wprawdzie do rozliczeń finansowych w postaci przekazania gotówki w wysokości 200 000,00 zł (a taka była wartość udziału w obu umowach), jednakże tak wyceniony został koszty remontu i nakładów poczynionych na nieruchomość. Umowa zawarta pomiędzy powodem E. G. a pozwaną D. S. w kwietniu 2011r. była ważna i obowiązująca.

Z materiału dowodowego, a zwłaszcza zapewnień samego powoda, wynika, iż czynności w postaci wyzbywania się składników majątkowych np. udziału w 1/2 nieruchomości, kwoty pochodzącej ze sprzedaży mieszkania położonego w K., miały na celu ukrycie tego majątku przed komornikiem i wierzycielami. Z tego powodu działania powoda mogły zrealizować znamiona czynu zabronionego opisanego w art. 300 § 1 k.k. z cytowanego wcześniej przepisu, nadto Sąd nie miał wątpliwości, że zachowanie powoda było całkowicie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

O kosztach postępowania orzekł Sąd I instancji na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że zastosowanie tego przepisu uzasadnione jest trudną sytuacją materialną powoda. Jak wynikało z jego zeznań od lutego 2017r. pracuje w firmie ochroniarskiej i zarabia 11,00 zł na godzinę. Pierwszą wypłatę otrzyma dopiero w marcu, a do tej pory w utrzymaniu pomagał mu jego syn. Powód posiada działkę (...) arowa, zabudowaną budynkiem gospodarczym, a mieszka w B.. Ma samochód m-ki M. kupiony przez syna za 8.000,00 zł. Obecnie nie jest obciążony już żadnymi długami, został wykreślony z rejestru dłużników.

Wnosząc apelację od powyższego rozstrzygnięcia powód E. G. zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania które miały wpływ na wynik sprawy to jest:

- błąd w ustaleniach faktycznych sądu pierwszej instancji poprzez błędne uznanie, iż strony nie zawarły w dniu 27 kwietnia 2011 roku umowy sprzedaży dla pozorów, czym nie wypełniły dyspozycji art. 83 § 1 k.c.,

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, albowiem z pominięciem wszystkich okoliczności towarzyszących zawarciu umowy z dnia 27 kwietnia 2011 roku, podczas gdy sąd pierwszej instancji winien zbadać wszystkie okoliczności towarzyszące zawarciu umowy zarówno przed, w trakcie i po jej zawarciu, a w szczególności okoliczności w jakich w ogóle doszło pomiędzy stronami zawarcia umowy z dnia 27 kwietnia 2011 roku, jaki był cel tej umowy dla stron, zwłaszcza przy uwzględnieniu faktu, iż cena sprzedaży połowy udziałów nieruchomości nie została na rzecz powoda wypłacona co zostało wprost potwierdzone zeznaniami stron,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie i błędne przyjęcie, iż umowa sprzedaży zawarta w dniu 27 kwietnia 2011 roku nie była umową pozorną podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego a w szczególności zeznań powoda którym to zeznaniem sąd pierwszej instancji dał wiarę wynikało już umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta w celu uniknięcia prowadzenia z niej egzekucji komorniczej,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie poprzez sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego przyjęcie iż pozwana D. S. nie miała świadomości o toczących się w stosunku do powoda postępowaniach egzekucyjnych, podczas gdy strony były w związku i prowadziły wspólne gospodarstwo domowe co najmniej od roku 2009,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia to jest na skutek uczynienia przez sąd pierwszej instancji sprzecznych ustaleń faktycznych z zebrany materiał dowodowy w sprawie, dotyczących uznania świadomości pozwanej na temat toczących się postępowanie egzekucyjne w stosunku do powoda;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego to jest:

- art. 83 § 1 k.c. poprzez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu iż pomiędzy stronami brak było wcześniejszych uzgodnień co do fikcyjności umowy z dnia 27 kwietnia 2011 roku podczas gdy w ocenie pozorności danej czynności winny być podane wszystkie okoliczności sprawy, w szczególności zamiar stron zachowanie w trakcie danej czynności i bezpośrednio po jej dokonaniu,

- art. 83 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na pominięciu przez sąd pierwszej instancji, iż od czynności prawnej mającej na celu obejście ustawy może można mówić wówczas, gdy czynność taka pozwala na uniknięcie zakazów, nakazów lub obciążeń wynikających z przepisu ustawy i tylko z takim zamiarem została dokonana, przy jednoczesnym wskazaniu przez sąd iż powód wyzbywał się majątku w celu ukrycia tego majątku przed wierzycielami i komornikiem, czym mógł wypełnić dyspozycję art. 300 k.k. , a co więcej w ocenie sądu postępowanie powoda było całkowicie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego,

- naruszenie art. 535 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a tym samym pominięcie przez sąd pierwszej instancji istotnej dla uznania pozorności umowy sprzedaży nieruchomości okoliczności, iż powód nigdy nie otrzymał od pozwanej ceny sprzedaży, co zostało wprost wykazane w postępowaniu dowodowym i potwierdzone zeznaniami stron, którym sąd pierwszej instancji nie odmówił w tym zakresie wiarygodności;

- naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie i błędne uznanie, iż postępowanie powoda było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku w zakresie pkt 1 i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenia na rzecz powoda kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję wg norm przepisanych, ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia wniosku o zmianę orzeczenia, domagał się powód uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Pozwana D. S. oraz pozwani A. S. i M. S. (1) domagali się oddalenia apelacji powoda oraz zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego.

W sprawie złożone zostały także dwa zażalenia na zawarte w wyroku rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

A. S. i M. S. (1) w złożonym zażaleniu zaskarżyli postanowienie o kosztach postępowania zawarte w pkt 2 wyroku Sądu Rejonowego, zarzucając naruszenie art. 102 k.p.c. na skutek jego bezzasadnego zastosowania, w związku z przyjęciem iż odstąpienie od obciążania powoda od kosztów procesu było uzasadnione jego trudną sytuacją materialną, chociaż odstąpienie od obciążania strony kosztami procesu nie może zostać uzasadnione wyłącznie trudną sytuacją majątkową strony, nadto błąd w ustaleniach faktycznych na skutek przyjęcia, iż powód znajduje się w trudnej sytuacji materialnej, podczas gdy w toku postępowania ustalono iż powód był właścicielem wielu nieruchomości, samochodów oraz dysponował znacznymi środkami pieniężnymi, a na dzień wyrokowania posiada nieruchomość, samochód M. oraz pozostaje w zatrudnieniu.

W oparciu o powyższe domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i zasądzenia od powoda na rzecz pozwanych A. S. i M. S. (1) zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej A. S. i M. S. (1) zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego wg norm przepisanych, ewentualnie uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do rozpoznania sądowi pierwszej instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania zażaleniowego. W uzasadnieniu swego stanowiska wskazali, iż w niniejszej sprawie nie było podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c., zwracając uwagę na jego wyjątkowy charakter. Zdaniem żalących ustalenie przez sąd pierwszej instancji, iż sytuacja materialna powoda jest zła było wadliwe oraz pozostawało w opozycji do treści zebranego w sprawie materiału dowodowego. Dokonując ustaleń w tym zakresie sąd stanął na stanowisku, iż okoliczności na które powołał się w uzasadnieniu wyroku dowodzą złej sytuacji materialnej powoda pomijając całkowicie ujawnione w toku postępowania dowody które tezie tej przeczą.

Żalący domagali się zasądzenia na swoją żart dwukrotności stawki minimalnej oraz kwoty 34 zł z tytułu opłat od pełnomocnictw udzielonych przez pozwanych.

Zażalenie na rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w punkcie 2. Wyroku złożyła także pozwana D. S. i domagała się zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu w kwocie 11863 zł 55 gr oraz kosztów postępowania zażaleniowego wg norm przepisanych względnie uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu do rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Złożonym zażaleniu wskazała, iż pozwem wniesionym w dniu 27 stycznia 2014 roku do Sądu Okręgowego w Krakowie powód domagał się uznania za nieważną czynności prawnej kupna-sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2011 roku w i w związku z wniesioną przez pozwaną odpowiedzią na pozew z dnia 3 kwietnia 2014 roku, powód pismem z dnia 24 czerwca 2014 roku zmodyfikował pierwotne żądanie pozwu domagając się uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej (...) w ten sposób , aby w miejsce aby w miejsce A. S. i M. S. (1) wpisać E. G. i D. S. w udziałach po 1/2 części oraz wykreślenia z działu III ujawnionej tam służebności osobistej. Na rozprawie w dniu 10 lipca 2014 roku powód cofnął jednak pozew w zakresie żądania stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży udziałów na podstawie aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2011 roku, na co pozwana wyraziła zgodę wnosząc jednocześnie o zasądzenie kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 10 lipca 2014 roku Sąd Okręgowy w Krakowie umorzył postępowanie w sprawie o sygn. I C 191/14 i stwierdzając swą niewłaściwość przekazał sprawę o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w

księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sądowi Rejonowemu w Oświęcimiu jako rzeczowo i miejscowo właściwemu do rozpoznania sprawy, nie orzekając przy tym o kosztach procesu.

Przy tym stanie sprawy pozwana pismem z dnia 15 lipca 2014 roku wniosła o uzupełnienie wyżej wymienionego postanowienia o orzeczenie o kosztach procesu oraz o doręczenie postanowień zapadłych na rozprawie w dniu 10 lipca 2014 roku z uzasadnieniem.

Postanowieniami z dnia 26 sierpnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Krakowie odrzucił wniosek pozwanej o sporządzenie uzasadnienia pkt 1 oraz 2 postanowienia z dnia 10 lipca 2014 roku i uzupełnił postanowienie z dnia 10 lipca 2014 roku w przedmiocie umorzenia postępowania o stwierdzenie nieważności poprzez dodanie do sentencji postanowienia pkt 3 o treści „oddalić wniosek pozwanego o zasądzenie od powoda kosztów procesu w zakresie objętym umorzeniem postępowania”.

Powyższe postanowienia zaskarżyła pozwana zażaleniami z dnia 10 września 2014 roku i 15 września 2014 roku, a postanowieniem z dnia 8 grudnia 2014 roku sygn. akt I ACz 2326/14 Sąd Apelacyjny w Krakowie uchylił postanowienie w przedmiocie odrzucenia wniosku pozwanej o sporządzenie uzasadnienia pkt 1 i 2 postanowienia Sądu Okręgowego z 10 lipca 2014 roku natomiast postanowieniem z dnia 8 grudnia 2014 roku sygn. akt I ACz 2326/14 Sąd Apelacyjny w Krakowie zmienił zaskarżone postanowienie oddalające wniosek pozwanej o zasądzenie od powoda kosztów procesu w zakresie objętym umorzeniem postępowania w ten sposób, że oddalił wniosek o uzupełnienie postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 lipca 2014 roku. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny podzielił co do zasady motyw podane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia odnośnie przedwczesności złożonego wniosku o zasądzenie kosztów procesu.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy w Oświęcimiu rozstrzygając o kosztach procesu nie uwzględnił w ogóle kosztów jakich pozwana domagała się w związku z umorzonym postępowaniem w przedmiocie unieważnienia czynności prawnej, nadto błędnie zastosował artykuł 102 k.p.c. albowiem nie było okoliczności uzasadniających odstąpienie od obciążenia kosztami procesu.

Pozwana D. S. wskazała, że na żądana kwotę 11 863 zł 55 gr składają się:

- opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł;
- koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Krakowie pod sygn. I C 191/14 w kwocie 3600 zł w sprawie o ustalenie nieważności umowy,
- koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym toczącym się przed Sądem Apelacyjnym w Krakowie pod sygn. I ACz 2325/14 w kwocie 1800 zł;
- koszty postępowania w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Apelacyjnym w Krakowie do sygn. I ACz 2326/14 w kwocie 1800 zł oraz opłata sądowa od zażalenia w tej sprawie w kwocie 37 zł;
- koszty zastępstwa procesowego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej przed Sądem Rejonowym w Oświęcimiu w kwocie 5400 zł stanowiące równowartość trzykrotności stawki minimalnej-
- koszty przejazdu pełnomocnika samochodem osobowym na rozprawy z A. do K. i z powrotem oraz z A. do O. w kwocie 108 zł 65 gr oraz w łącznej kwocie 300,90 zł.

Powód E. G. domagał się oddalenia obu zażaleń i zasądzenia na swoją rzecz kosztów związanych z ich wniesieniem

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, jakkolwiek do niektórych jej argumentów Sąd Okręgowy się przychyła.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do podzielenia podnoszonego w apelacji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz zarzucanego Sądowi pierwszej instancji błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku. W szczególności należy zauważyć, że domniemane błędy zarzucone w apelacji nie stanowią błędów w ustaleniach faktycznych, a odnoszą się do oceny prawnej stanu faktycznego. Sąd Okręgowy w całości akceptuje ocenę dowodów, dokonaną przez Sąd Rejonowy jako zgodną z doświadczeniem życiowym i zasadami logiki, a zatem pozostającą pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c.

Wbrew zarzutom apelacji poczynienia błędnych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy ustala w jakich okolicznościach doszło do zawarcia między E. G. a D. S. pierwszej umowy sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości w dn. 20 grudnia 2010 roku oraz, że formą zapłaty za udział jaki E. G. nabył w przedmiotowej nieruchomości były dokonane przez niego nakłady na remont i modernizacje budynku w B.. Dalej Sąd Rejonowy ustala, że powód powziął wiadomość o toczących się przeciwko niemu postępowaniach egzekucyjnych i chęć uniknięcia egzekucji z nieruchomości pozwanej, której stał się współwłaścicielem była zasadniczym powodem zawarcia kolejnej umowy sprzedaży udziału w wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości, który E. G. przeniósł na pozwaną D. S. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2011 roku.

Wreszcie wbrew zarzutom apelującego Sąd I instancji ustala, że D. S. miała wiedzę o prowadzonym postępowaniu egzekucyjnym i wiedza ta była powodem zawarcia ponownej umowy sprzedaży udziału w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Sąd Rejonowy nie miał również wątpliwości co do tego, że przy zawieraniu drugiej umowy nie doszło do przekazania ceny sprzedaży, jednakże nie dał temu wyrazu wprost w poczynionych ustaleniach faktycznych, natomiast wskazał na tę okoliczność w czynionych wywodach. Zawierając tę umowę obie strony musiały mieć świadomość, że nie ma ona charakteru odpłatnego, bowiem D. S. nie dokonywała zapłaty wskazanych jako cena sprzedaży 200000 złotych, a E. G. nie żądał tych pieniędzy od pozwanej.

Z prawidłowych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy jednak wyprowadził błędne wnioski, albowiem jakkolwiek czynione wywody wskazują na fakt, iż umowa z dnia 27.04.2011 roku była umową pozorną, już z samego faktu, że była ona czynnością nieodpłatną, a nie jak określono w akcie notarialnym umową sprzedaży udziału w nieruchomości za kwotę 200000 zł, zaś oświadczenia obu stron tej umowy potwierdzały nieprawdę, albowiem żadna ze stron umowy nie miała zamiaru zawarcia takiej umowy: powód dlatego że nie zamierzał sprzedawać nieruchomości, a ta forma umowy był mu niezbędna, albowiem realizując swój zamiar uchronienia nieruchomości od egzekucji podjęta czynność prawna nie mogła mieć charakteru nieodpłatnego, wreszcie pozwana D. S. nie zamierzała płacić żadnej ceny za nabywany udział. Niezależnie zatem czym kierowała się przystępując do tej umowy, z całą pewnością godziła się na pozorność swego oświadczenia woli bowiem wiedziała, że zawierana umowa nie jest umową sprzedaży, skoro nie dochodziło do zapłaty ceny, nawet jeśli przyjąć że strony nie rozmawiały ze sobą co do tego jakiej treści umowę zawrą.

Zreasumować przy tym należy stanowisko procesowe pozwanej D. S., która nie negując okoliczności zawarcia umowy sprzedaży z dnia 20.12.2010 roku deprecjonuje wysokość nakładów jakie na remont jej domu poczynił powód E. G. i wskazuje, że nie mogły one być wyższe niż ok. 60 000 – 70 000 zł, dalej twierdzi że powód (oprócz samochodu jaki jej kupił) ma darować jej jeszcze 100 000 zł, a jej dzieciom po 50 000 zł (choć powód ma przecież swoje własne dzieci) oraz zawrzeć z nią małżeństwo. Następnie pozwana przedstawia, że stosunki między nimi się psują i widząc że powód nie spełni swych obietnic nakłania go do przeniesienia na nią na powrót udziału w nieruchomości. Pozwana nie podaje jednak co ma stanowić cenę sprzedaży 200 000 zł, której nawet nie ma zamiaru płacić. W takim razie zapewne w tej konfiguracji myślowej rzekoma „sprzedaż” w istocie miałaby być realizacją obietnicy powoda o darowaniu dla pozwanej i jej dzieci owych 200 000 zł, obietnicy złożonej po zawarciu wcześniejszej umowy sprzedaży, którą pozwana zawarła, chcąc by pozwany został współwłaścicielem nieruchomości, choć wycenia remont na mniejszą kwotę niż 200000 zł. Należy przyjąć idąc tokiem rozumowania pozwanej, że przeniesienie na nią udziału, było formą zadośćuczynienia za niedotrzymane obietnice, zatem winno nastąpić w drodze darowizny, tymczasem nie wiedzieć czemu dochodzi do zawarcia umowy sprzedaży, choć D. S. wie że za udział nie dokona żadnej zapłaty.

Dalej mimo złych stosunków (jak twierdzi pozwana) , para jeszcze funkcjonuje razem, a nawet na nazwisko powódki zakładane jest konto na które powód przelewa środki ze zbywanych nieruchomości w znacznej kwocie ok. 185 000 zł, a do zerwania dochodzi w lipcu 2012 roku. Reasumując stanowisko pozwanej , to przeniesienie własności w dn. 27.04.2011 r. wg niej to miała być realizacja niespełnionej darowizny , tyle że strony zawarły nie wiedzieć czemu umowę sprzedaży.

Przy takim wywodzie pozwanej trafnie Sąd Rejonowy poddał w wątpliwość wiarygodność jej zeznań i twierdzeń co do okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy z dnia 27.04.2011 roku , zasadnie przyjmując że prezentowana przez powoda wersja nie narusza zasad logiki, doświadczenia życiowego i znajduje uzasadnienie w przedstawionych przez niego okolicznościach. Wyjaśnienia przy tym wymaga , że pierwsze postępowanie egzekucyjne przeciwko powodowi wszczęto 14.04.2009 r. i egzekucja dotyczyła kwoty 44.130,75 zł oraz odsetek wyliczonych na kwotę 109 081,72 zł (Km 750/09) – k. 93.

Przy tak podawanych okolicznościach nie sposób przypisać umowie z dnia 27.04.2011 roku charakteru umowy sprzedaży i w istocie umowa ta przedstawia klasyczny przykład pozorności.

W doktrynie wskazuje się na pozorność jako wadę szczególnego rodzaju, bo dotyczącą oświadczenia złożonego świadomie i swobodnie dla pozorów drugiej stronie, która o takim charakterze oświadczenia wie i na to się zgadza. Pozorność jest okolicznością faktyczną i podlega ustaleniu przez sąd merytorycznie. Wreszcie oświadczenie woli jest złożone dla pozorów wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutków prawnych , przy jednoczesnej chęci wprowadzenia innych osób w błąd co do rzekomego dokonania określonej czynności prawnej. Strony udają więc , że dokonują jakiejś czynności. Zwykła pozorność ma zatem miejsce wtedy gdy pod pozorowaną czynnością nic się nie kryje , a klasycznym przykładem jest właśnie czynność przedsięwzięta przez powoda w dniu 27.04.2011 r. : chęć uchronienia się od egzekucji i w konsekwencji sprzedaż nieruchomości, a przy jednoczesnej zgodzie stron , że umowa nie będzie miała żadnych skutków prawnych.

Przyjmując nawet jako wiarygodną wersję pozwanej D. S., umowa sprzedaży z dn. 27.04.2011 r. miała mogła okazać się nieważną , jeśli podjęta została jako „zadośćuczynienie” niezrealizowanej obietnicy darowizny kwoty 100 000 zł dla pozwanej oraz po 50 000 zł na rzecz A. S. i M. S. (2). Niezrozumiałym jest tylko dlaczego pozwana miała „płacić” 200.000 zł – skoro taka kwotę miała otrzymać.

Wobec uznania zasadności twierdzeń powoda o charakterze czynności z dnia 27.04.2011 roku Sąd Okręgowy doszedł jednak do przekonania , że przy sformułowanym żądaniu uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) w ten sposób , że w dziale II księgi wieczystej należy wpisać E. G. w 1/2 części i D. S. w 1/2 części zadecydował o oddaleniu powództwa albowiem żądanie zawarte w ostatecznie sformułowanym pozwie i podtrzymywane przed zamknięciem rozprawy jak również we wnioskach apelacji w istocie nie prowadziło do uzgodnienia stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, albowiem było nieadekwatne do rzeczywistego stanu prawnego jaki mógł wyniknąć po zakwestionowaniu umowy z dn. 27.04.2011 r.

Przypomnieć należy , że pierwotnie właścicielką całej nieruchomości była D. S., która przeniosła na E. G. jedynie udział w 1/2 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, który następnie odzyskała zawierając kolejną umowę. Uznanie tej umowy za pozorną i w konsekwencji za nieważną , nie pozbawiało D. S. praw wynikających z posiadanego udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, którym mogła swobodnie rozporządzać.

Powód domagając się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w istocie nie wykazał, by rozporządzenie przez D. S. jej dotychczasowym udziałem we współwłasności nieruchomości miało być nieważne oraz nie przedstawił w tym zakresie żadnej argumentacji , co więcej w przedmiotowej sprawie pojawiała się do wyjaśnienia kwestia czy nabywających przedmiotową nieruchomość A. S. i M. S. (1) chroniła wynikająca z treści wpisów rękopisem wiary publicznej ksiąg wieczystych , czy zawierając z matką umowę mieli wiedzę , że w ten sposób D. S. chce uniknąć ewentualnego sporu z E. G., czy też jego ewentualnych roszczeń, a zatem czy nabywając nieruchomość działali w złą

wierze. Wreszcie czy zawarta w dniu 12.09.2012 r. między D. S. , a A. S. i M. S. (1) umowa darowizny oraz ustanowienia służebności osobistej ma charakter nieodpłatny w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W przedmiocie kolejnego rozporządzenia przedmiotową nieruchomością przez D. S. poprzez zawarcie umowy darowizny ustanowienia służebności osobistej na rzecz darującej oraz okoliczności w jakich doszło do zawarcia tej umowy Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń, a apelujący nie podniósł w tej kwestii żadnych zarzutów naruszenia prawa procesowego w zakresie dokonania niepełnych i niekompletnych ustaleń faktycznych i nie domagał się ich uzupełnienia przed Sądem II instancji, który jedynie może odnieść się do okoliczności wynikających wprost z dokumentów.

W tym zakresie odnieść się należy zatem jedynie do treści umowy darowizny oraz ustanowienia służebności osobistej z dnia 12 września 2012 roku zawartej przed not. W. R.. A nr (...), z której wynika iż darując swoim dzieciom prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczysta nr (...), stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym działkę nr (...) obdarowani A. S. i M. S. (1) ustanowili na rzecz darującej D. S. dożywotnią służebność osobistą, uprawniającą do wyłącznego korzystania z jednego pokoju, kuchni i jednego garażu położonych w budynku nr (...) przy ul. (...) w B. oraz do wspólnego z właścicielami korzystania z łazienki, ubikacji, wszystkich innych pomieszczeń pomocniczych i przynależnych. Strony określiły wartość darowizny na kwoty po 150 000 zł, a wartość obciążenia na 12 000 zł rocznie (na potrzeby podatkowe 1200000 zł).

Obciążenie nieruchomości służebnością osobistą niewątpliwie odbiera zawartej umowie darowizny charakter w pełni nieodpłatnej, albowiem jakkolwiek obdarowani zyskują nieodpłatnie przysporzenie majątkowe w postaci nieruchomości, jednakże jest ono dotknięte obciążeniem co w znacznym stopniu ogranicza swobodne rozporządzenie nieruchomości, czy jej ewentualne dalsze obciążenie np. hipoteka.

S. R. w komentarzu do ustawy o księgach wieczystych i hipotece (wyd. 6 Komentarze LexisNexis str. 56 i nast.) zwrócił uwagę, że „rozporządzeniem nieodpłatnym jest każda czynność prawna o charakterze rozporządzającym prawem rzeczowym ujawnionym w księdze wieczystej, której przyczyną prawną (causa) jest zamiar dokonania nieodpłatnego (pod tytułem darmym) przysporzenia majątkowego na rzecz nabywcy. Taki charakter jednak ma tylko czynność, której stopień nieekwiwalentności świadczeń wskazuje zupełnie - w danych okolicznościach - wyraźnie na nieodpłatność jako jedyną przyczynę przysporzenia. Oznacza to, że obciążenia niemające charakteru nawet częściowej odpłatności (ekwiwalentności) ze względu na swoją nieznaczną - in concreto - majątkową wartość nie mogą być uważane za odpłatne, a tym samym wyłączają całkowicie rękojmię. Obciążenia natomiast o istotnej wartości majątkowej, oceniane według obiektywnej miary, wyłączają rękojmię w ogóle, jeżeli miały znaczenie chociażby tylko częściowej ekwiwalentności. Jest to kwestia faktu, która w razie sporu musi być wyjaśniona przez sąd. Ciężar dowodu, że rozporządzenie było nieodpłatne, spoczywa na tym, kto zarzut taki podnosi.” W tej mierze powód nie zaoferował żadnego dowodu, który pozwoliłby na dokonanie oceny, czy ustanowiona w wyniku polecenia zawartego w umowie darowizny służebność osobista na rzecz D. S. odbierała umowie darowizny ów charakter nieodpłatności, z uwagi na nikłą wartość świadczenia.

Podobnie rzecz się ma ze złą wiarą nabywców, albowiem rękojmią nie chroni rozporządzenia dokonane na rzecz nabywcy, który wiedział albo chociażby tylko mógł się z łatwością dowiedzieć, że treść księgi jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. O tym, czy nabywca mógł się o niezgodności z łatwością dowiedzieć, decyduje obiektywna miara staranności połączona z obowiązującym w całym systemie polskiego prawa cywilnego domniemaniem istnienia dobrej wiary (art. 7 k.c.). Podstawą oceny powinny być zasady doświadczenia życiowego brane pod uwagę przy ocenie konkretnego zachowania się nabywcy i okoliczności faktyczne, w których czynność prawna doszła do skutku. Jeżeli nabycie następuje na współwłasność, w dobrej wierze muszą być wszyscy nabywcy: rękojmią nie działa, jeżeli chociażby jeden z nich był w złej wierze. (R. tamże)

Ustawowa wskazówka „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć” wyłącza możliwość stawiania nabywcy wymagania szczególnej staranności, która by przekraczała tę zobiektywizowaną miarę.

W tych okolicznościach , zważywszy na uregulowanie art. 7 k.c. przewidującego dobrą wiarę jako zasadę przy dokonywaniu czynności prawnych , rzeczą powoda było wykazanie , że pozwani A. S. i M. S. (1) w chwili zawierania umowy z matką z łatwością mogli dowiedzieć się i że nabycie przez nią udziału w nieruchomości w dn. 27.04.2011 r. dotknięte było wadą oraz jakiego rodzaju i w konsekwencji dokonana przez nich czynność miała chronić matkę przed ewentualnymi roszczeniami powoda.

Jak już wskazano co do umowy z 12.09.2012 r. Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń, czego powód nie zakwestionował w apelacji , nie formułując również w tym zakresie zarzutów co do naruszenia prawa materialnego.

Nawet przyjmując , że pozwanych A. S. i M. S. (1) nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, albowiem mieli wiedzę i świadomość w jakich okolicznościach i z jakiego powodu matka przeniosła na nich własność nieruchomości oraz wiedzieli że nabycie przez nią udziału w dn. 27.04.2011 dotknięte było wadą , to nie zmienia to oceny, że rozporządzenie to mogło być nieskuteczne wyłącznie w zakresie udziału będącego przedmiotem wcześniejszej pozornej umowy sprzedaży z dn. 27.04.2011 r. , bowiem nic nie stało na przeszkodzie by D. S. rozporządziła umową darowizny na rzecz swych dzieci przysługującym jej udziałem w wysokości 1/2 części – co do którego nie było wątpliwości że nabyła go w zgodzie z obowiązującym prawem i nigdy w tym zakresie nie wyzbywała się swej własności. W tych okolicznościach możliwym było jedynie zakwestionowanie obciążenia nieruchomości służebnością osobistą albowiem to prawo rzeczowe ograniczone może być ustanowione tylko na całej nieruchomości. Powód musiałby zatem wykazać brak podstaw do rozporządzenia przez D. S. jej udziałem czego nie zdołał w tym postępowaniu uczynić.

W tym stanie rzeczy sformułowane przez niego żądanie nie mogło zostać uwzględnione nawet w tej części, w której Sąd Okręgowy ustalił pozorność zawartej umowy, albowiem ujawnienie prawa własności udziału E. G. co do udziału w 1/2 części wymagało pomniejszenia udziałów A. S. i M. S. (1), przy czym takiego pomniejszenia wysokości udziałów Sąd nie mógł dokonać bez stosownego w tym zakresie żądania.

Stanowisko Sądu Najwyższego w kwestii związania Sądu żądaniem pozwu w tych sprawach jest ugruntowane. W uchwale 18 maja 2010 roku podjętej w składzie siedmiu Sędziów III CZP 134/09 Sąd Najwyższy stwierdził, że w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu. W uzasadnieniu cyt. uchwały wskazał Sąd Najwyższy m.in., że stanowisko o ograniczonym kręgu osób legitymowanych do wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. koresponduje z poglądem o związaniu sądu w omawianym postępowaniu art. 321 § 1 k.p.c., tworząc spójną koncepcję powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jako drogi zapewniającej ochronę praw podmiotowych. Osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może w tym postępowaniu domagać się usunięcia dostrzeganej niezgodności i doprowadzenia wpisów w księdze do pożądanego stanu. Jeżeli zgłoszone przez nią żądanie okaże się uzasadnione, wyrok uwzględniający powództwo stanie się podstawą zmiany wpisów w księdze wieczystej. Jeżeli jednak sąd stwierdzi, że postulowana przez powoda treść wpisu nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, powództwo ulegnie oddaleniu, nawet wówczas, gdy rzeczywistemu stanowi nie będzie odpowiadał także stan jawny z księgi wieczystej. W ten sposób chronione są prawa powoda, który - bez odpowiedniej podstawy ustawowej - nie może być narażony na ryzyko, że jego inicjatywa procesowa doprowadzi może nie tylko do skutków przez niego niepostulowanych, ale nawet sprzecznych z jego interesem, co mogłoby wystąpić w wypadku przyjęcia obowiązku określenia przez sąd w wyroku rzeczywistego stanu prawnego niezależnie od tego, jakiej ochrony domagał się powód, jeżeli tylko w toku postępowania ujawni się niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości jawnym z księgi wieczystej a stanem prawnym ustalonym przez sąd w toku sprawy, o której mowa w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

W ustalonym w niniejszej sprawie stanie faktycznym , w zestawieniu ze zgłoszonym żądaniem pozwu , pomimo uznania za zasadne twierdzeń powoda o pozorności umowy na podstawie której D. S. stała się na powrót współwłaścicielką w udziale 1/2 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) brak było podstaw do uwag lenienia żądania pozwu w takiej postaci jakiej podtrzymywał go powód , który nie zdołał podważyć umowy na

podstawie której D. S. przeniosła na swoje dzieci prawo własności nieruchomości w udziałach po 1/2 części – w sytuacji gdy pozwana mogła rozporządzić bez żadnych ograniczeń pozostającym przy niej udziałem wysokości 1/2 części.

Niejako na marginesie wskazać należy na zasadność stanowiska powoda co do zastosowania w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej uregulowania z art. 5 k.c.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2017 roku V CSK 332/16 wyraził pogląd, że w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie dopuszcza się w zasadzie oddalenia powództwa ze względu na sugerowaną sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Wynika to przede wszystkim z samej konstrukcji prawnej roszczenia z art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h. - sprawa o ustalenie prawa, a nie o wykonanie prawa jako przesłanka stosowania art. 5 k.c. Nie można też tracić z pola widzenia postępowania stron umowy z dn. 27.04.2011 r., albowiem z przebiegu postępowania wynika, że D. S. zawierając pierwszą umowę z dn. 20.12.2010 r. niewątpliwie chciała by E. G. stał się współwłaścicielem nieruchomości, a refleksja że nie było to rozsądne posunięcie przyszła znacznie później i niekoniecznie przy zawieraniu umowy z 27.04.2011 r. Przystępując do umowy w dn. 27.04.2011 r. zdawała sobie sprawę że nie jest to umowa sprzedaży, a mimo to godziła się uczestniczyć w tej czynności, a zachowanie takie nie zasługuje na aprobatę albowiem wiązało się z naruszeniem przepisów prawa, choćby podatkowego.

Z powyższych względów apelacja powoda podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Konsekwencją oddalenia apelacji jest obciążenie powoda kosztami postępowania odwoławczego na podstawie art. 98 k.p.a.

Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocników reprezentujących oddzielnie obie strony pozwane, którego wysokość ustalono zgodnie z § 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozp. Ministra Sprawiedliwości z dn. 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Za zasadne Sąd Okręgowy uznał zarzuty obu zażaleń, kwestionujących zastosowanie w stosunku do powoda E. G. dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie podziela jedynie zażaleń co do zastosowania zwielokrotnionej stawki za zastępstwo procesowe reprezentowanych stron.

Rozstrzygając o kosztach procesu sąd może odstąpić od ogólnej zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c. stosując art. 102 k.p.c., stosownie do którego w szczególnie uzasadnionych przypadkach sąd może zasądzić od strony przegrywającej część kosztów lub nie obciążać jej kosztami.

Jak zasadnie wskazali żalący, w doktrynie i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, iż unormowanie zawarte w art. 102 k.p.c. jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Zasadne jest również stanowisko piśmiennictwa, iż wymienione w art. 102 k.p.c. szczególnie uzasadnione wypadki muszą mieć charakter wyjątkowy i dotyczyć faktów związanych zarówno z przebiegiem procesu, jak i pozostających poza jego obszarem (np. stan majątkowy stron, ich sytuacja życiowa).

Sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy do zwolnienia od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego. Sąd Najwyższy niejednokrotnie wskazywał, że okolicznością taką może być precedensowy charakter sprawy, występujące w niej istotne wątpliwości co do wykładni lub stosowania przepisów, niejednolita praktyka różnych organów i instytucji stosujących prawo, ocenny charakter roszczeń strony, zależny od uznania sądu i tym podobne okoliczności. (tak: Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 lipca 2011 r. IV Cz 23/11 r. oraz powołane tam orzecznictwo).

Zastosowanie zasady słuszności wyrażonej w powołanym przepisie jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i ocena, czy wystąpił przypadek szczególnie uzasadniony należy do sądu. Zwrócić należy uwagę na dyskrejonalny charakter wymienionego przepisu, co oznacza, że wprawdzie zastosowanie przepisu może być kontrolowane przez sąd wyższej instancji, ale ewentualna zmiana orzeczenia w tym zakresie powinna mieć miejsce wyjątkowo, tylko w razie stwierdzenia, że dokonana ocena jest dowolna i zupełnie pozbawiona podstaw.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku o dowolnej ocenie przez Sąd I instancji całokształtu sytuacji wywołanej wniesionym pozwem i w konsekwencji zastosowania szczególnej instytucji odstąpienia od obciążania kosztami procesu strony przegrywającej bez spełnienia wymogów, o których mówi art. 102 k.p.c.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że z okoliczności sprawy nie wynika by powód znajdował się w ciężkiej sytuacji życiowej czy zdrowotnej, a jedyny argument jaki podniesiono na uzasadnienie wniosku o zastosowanie art. 102 k.p.c. to aktualna sytuacja życiowa powoda oraz jego niskie dochody.

Tymczasem przeprowadzone dowody wskazują, że powód był człowiekiem zaradnym, potrafiącym zadbać o własne interesy. Co więcej zdołał spłacić długi, których wysokość była znaczna, mimo że jak wynika z ustalonych w toku sprawy okoliczności na konto pozwanej D. S. przelał pieniądze uzyskane ze sprzedaży mieszkań. W tych okolicznościach nie było podstaw w ocenie Sądu Okręgowego w Krakowie do odstępowania od obciążania powoda kosztami procesu, które powód winien zwrócić pozwanym.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie było jednak podstaw do obciążania powoda kosztami wynagrodzenia pełnomocników ustalonymi jako wielokrotność stawki minimalnej. Stan faktyczny leżący u podstaw zgłoszonego żądania nie był złożony, zaś samo postępowanie nie trwało długo. Co istotne jakkolwiek pozwani reprezentowani byli przez różnych pełnomocników, jednak współpracujących w ramach jednej kancelarii, zaś materia sporu była wspólna dla obu pozwanych stron. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał za celowe koszty procesu koszty ustalone w stawce minimalnej w pojedynczej wysokości i odpowiednio w uwzględnieniu częściowym zażaleń jako podstawę dla wyliczeń uznał przedstawiony wykaz kosztów.

Odnosząc się do zażalenia pozwanych A. S. i M. S. (1) zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w wysokości stawki minimalnej w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 7 pkt 8 Rozp. Ministra Sprawiedliwości z dn. 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych powiększone o opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 34 zł.

Uwzględnienie zażalenia w połowie wskazanego przedmiotu zaskarżenia prowadzi do zniesienia między powodem a pozwanymi kosztów zastępstwa w postępowaniu wywołanym wniesionym zażaleniem na podstawie art. 100 k.p.c.

Z kolei zasądzona na rzecz pozwanej D. S. kwota 8200 zł obejmuje:

- opłatę od pełnomocnictwa 17 zł;
- koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu toczącym się przed Sądem Okręgowym w Krakowie do sygn. akt I C 191/14 o ustalenie nieważności umowy w kwocie 3600 zł – zgodnie z § 6 pkt 6 Rozp. Ministra Sprawiedliwości z dn. 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata od pełnomocnictwa 17 zł;
- koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Apelacyjnym w Krakowie w sprawie I Acz 2325/14 w kwocie 1800 zł obliczone zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 2 pkt 2 Rozp. Ministra Sprawiedliwości z dn. 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych;
- koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Apelacyjnym w Krakowie w sprawie I Acz 2326/14 w kwocie 600 zł obliczone zgodnie z § 6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 2 pkt 2 Rozp. Ministra Sprawiedliwości z dn. 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych;

- opłata sądowa od zażalenia w kwocie 37 zł ;

- koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym w Oświęcimiu do sygn. akt I C 362/14 w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej w kwocie 1800 zł obliczone zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 7 pkt 8 Rozp. Ministra Sprawiedliwości z dn. 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych;

- koszty związane z dojazdami do Sądu wg wyliczenia w zażaleniu.

Biorąc pod uwagę , że pozwana wygrała zażalenie w 70 % należy jej się w tej proporcji zwrot kosztów zastępstwa oraz opłaty od zażalenia, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

SSO Grzegorz Buła SSO Katarzyna Biernat-Jarek SSO Anna Koźlińska