

## UZASADNIENIE

Powód C. Ż. wniósł o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości gruntowej, tj. działki nr (...) o powierzchni 20 m<sup>2</sup> zabudowanej garażem o powierzchni 18 m<sup>2</sup> położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w dziale II ww. księgi wieczystej w miejsce wpisu: „J. W. PESEL (...), S. W. PESEL: (...) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej” wpisu: „C. Ż. s. I. i A., PESEL: (...)”.

Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, że w dniu 25 marca 2013 r. przed notariuszem K. S. pomiędzy powodem a pozwanymi J. W. i S. W. zawarta została pozorna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej, tj. działki nr (...) o powierzchni 20 m<sup>2</sup> zabudowanej garażem o powierzchni 18 m<sup>2</sup>, położonej w O. przy ul. (...) za cenę 8.000 zł. Co prawda w akcie notarialnym wskazano, że kupujący oświadczyli, iż cenę sprzedaży zapłacili sprzedającemu gotówką, jednakże cena sprzedaży nie została przez pozwanych uiszczona. Powód wyjaśnił, iż zawierając powyższą umowę sprzedaży jego wolą nie była sprzedaż nieruchomości pozwanym, a jedynie zabezpieczenie jego majątku przed roszczeniami byłej żony A. Ż., która wszczęła przeciwko powodowi postępowanie egzekucyjne. W celu uniknięcia egzekucji ze swojego majątku powód, za namową matki i teściowej pozwanych G. W., rozpoczął przepisywanie swojego majątku na G. W. i innych członków jej rodziny, tj. męża, córkę i zięcia. Zdaniem powoda wszystkie czynności dokonane przez niego miały charakter pozorny, a ich jedynym celem było niedopuszczenie do zaspokojenia wierzyciela – byłej żony powoda. Powód wyjaśnił, że G. W. przekonywała go, iż przepisanie składników majątkowych będzie tylko chwilowe, do czasu zakończenia postępowania sądowego z A. Ż.. Powód wskazał, że pozwani nie posiadali środków finansowych na fikcyjne nabycie nieruchomości opisanej w pozwie oraz samochodu osobowego marki P. (...) od powoda. Tym samym w ocenie powoda pozwani podpisując w dniu 25 marca 2013 r. umowę sprzedaży nieruchomości, byli świadomi, że czynność sprzedaży ma jedynie pozorny charakter. Ponadto powód podniósł, że pomimo zawartych umów (dotyczących samochodu P. (...) oraz garażu położonego w O. przy ul. (...)) w dalszym ciągu korzystał zarówno z garażu, jak i samochodu. Posiadał również dowód rejestracyjny i kluczyki do pojazdu.

Pozwani J. W. i S. W. ostatecznie wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz każdego z pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani wskazali, że w ich ocenie stan prawny ujawniony w Dziale II księgi wieczystej nr (...) jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Ponadto pozwani podnieśli, że o ile powód przy transakcji sprzedaży i darowizny działał pozornie, to im waloru pozorności przypisać nie można. Pozwani nie mieli bowiem wiedzy o grożącym powodowi postępowaniu egzekucyjnym z wniosku A. Ż. i przy dochowaniu należytej staranności takiej wiedzy nie mogli mieć, ponieważ z odpisu księgi wieczystej nieruchomości nie wynikało, aby w stosunku do nieruchomości były prowadzone jakiegokolwiek postępowania egzekucyjne. Także powód nie udzielił pozwany informacji o istnieniu tytułu wykonawczego przeciwko niemu. Poza tym pozwani podali, że zapłacili powodowi cenę sprzedaży za nieruchomość objętą pozwem, co potwierdził sam powód. Zdaniem pozwanych cena za nabytą nieruchomość oraz za samochód marki P. (...) były cenami rynkowymi, w związku z czym nie budziły po stronie pozwanych żadnych wątpliwości. Pozwani wyjaśnili, że dla uznania czynności za czynność pozorną wymagane jest, aby dwie strony tej czynności umówiły się na dokonanie pozornej czynności prawnej i miały pełną świadomość tej pozorności. O ile powód taką świadomość posiadał, to pozwany takiej świadomości przypisać nie można. Zdaniem pozwanych powód nie udowodnił, aby pozwani działali dla pozorności, a podejmowane przez nich działania takiemu twierdzeniu przeczą. Jeżeli zatem tylko jedna strona stosunku działała pozornie, dokonana czynność prawna jest ważna. Pozwani podnieśli

również zarzut naruszenia przez powoda praw podmiotowych zgodnie z treścią art. 5 kc, bowiem powód został skazany prawomocnym wyrokiem sądu karnego za przestępstwo z art. 300 kk, a wytaczając powództwo przeciwko pozwanym chce z tego przestępstwa odnieść korzyść.

(odpowiedź na pozew k. 272, pismo z dnia 20 lipca 2017 r. k. 691-714)

Pismem z dnia 16 października 2017 r. powód rozszerzył powództwo w ten sposób, że dodatkowo wniósł o sprostowanie wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) (uprzednio działka nr (...)) o powierzchni 238 m2 obręb (...).O., w miejsce wpisu jako użytkownicy wieczystości w 1/7 udziału: „J. W. PESEL (...), S. W. PESEL: (...) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej” wpisu: „C. Ż. s. I. i A., PESEL: (...)”.

W uzasadnieniu powód wskazał, że przedmiotowy udział w nieruchomości jest ściśle związany z garażem, ponieważ jest niezbędny do racjonalnej obsługi garażu. Darowizna tego udziału miała miejsce tym samym aktem notarialnym i towarzyszył jej ten sam zamiar stron (k. 753-755).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

Od 1991 r. C. Ż. wraz z żoną prowadzili w formie spółki cywilnej przedsiębiorstwo pod nazwą (...) Usługi (...) w O.. Do czasu kiedy w spółce pozostawała żona powoda, to ona była odpowiedzialna za kontakt z urzędami, instytucjami, bankami itd.

W 2004 r. spółka cywilna została rozwiązana. Dnia 31 grudnia 2004 r., została podjęta uchwała wspólników o podziale majątku spółki. Zgodnie z ustaleniami wspólników, majątek spółki został podzielony w ten sposób, że C. Ż. miał zapłacić A. Ż. kwotę 345.505,41 zł.

W 2009 r. powód i A. Ż. rozwiedli się. W 2010 r. A. Ż. wystąpiła do Sądu z wnioskiem o podział majątku wspólnego małżonków. Zgodnie z postanowieniem tut. Sądu z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie I Ns 451/10 C. Ż. miał zapłacić A. Ż. kwotę 445.000 zł w ciągu 6 miesięcy od uprawomocnienia się tego orzeczenia. Sąd II instancji oddalił apelację C. Ż. postanowieniem z dnia 4 września 2012 r.

(dowód: uchwała wspólników o podziale majątku spółki z dnia 31 grudnia 2004 r. k. 169, postanowienie SR w Olsztynie z dnia 12 kwietnia 2015 r. w sprawie I Ns 451/10 k. 339-343 akt I Ns 451/10, postanowienie SO w Olsztynie z dnia 4 września 2012 r. w sprawie IX Ca 361/12 k. 386 akt I Ns 541/10, zeznania świadka M. Ż. k. 671-671v, zeznania powoda k. 719-720)

Po wystąpieniu A. Ż. ze spółki, w grudniu 2009 r. powód zatrudnił G. W. – matkę i teściową pozwanym, która nie tylko zajmowała się sprawami pracowniczymi, prowadziła księgowość zakładu, ale miała również pełnomocnictwa powoda do załatwiania wszelkich spraw min. w ZUS-ie, w Urzędzie Skarbowym, bankach, posiadała pełnomocnictwo do rachunku bankowego przedsiębiorstwa.

Po uprawomocnieniu się postanowienia o podziale majątku powód powierzył G. W. podjęcie starań o uzyskanie kredytu, by mógł dokonać spłaty na byłą żonę. G. W. przedłożyła powodowi pismo z banku z dnia 28 marca 2013 r. o odmowie udzielenia kredytu, z którego wynikało że powód nie uzyska kredytu z uwagi na swój wiek. W rzeczywistości G. W. nigdy nie zwróciła się do banku z wnioskiem o udzielenie kredytu.

(dowód: pismo z 28 marca 2013 r. z banku (...) S.A. k. 163, pismo z banku (...) z dnia 20 maja 2015 r. k. 546 akt Sądu Okręgowego w Olsztynie I C 434/13, pismo z banku (...) z dnia 3 czerwca 2015 r. k. 549 akt I C 434/13, wyrok z dnia 18 czerwca 2015 r. w sprawie I C 434/13 k. 558 akt I C 434/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 6 lipca

2016 r. w sprawie I ACa 135/16 k. 707 akt I C 434/13, zeznania świadka E. Ż. k. 669v-670v, zeznania świadka E. G. k. 672-672v, zeznania powoda k. 719-720)

W dniu 26 marca 2013 r. A. Ż. wszczęła postępowanie egzekucyjne przeciwko powodowi. Na mocy postanowienia z dnia 27 marca 2013 r. została skierowana egzekucja do rachunków bankowych C. Ż., nieruchomości, w tym przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej garażem oraz ruchomości, w szczególności samochodów należących do C. Ż., w tym samochodu osobowego marki P. (...). Kiedy powód otrzymał zawiadomienie o wszczęciu egzekucji, G. W. zaproponowała, a potem ponaglała, by składniki majątku zostały przepisane na nią i jej męża, a w części na pozwanych, aby nie dopuścić do zaspokojenia wierzycielki – byłej żony powoda.

W celu ochrony majątku powoda przed wszczętym postępowaniem egzekucyjnym powód dokonał szeregu pozornych czynności prawnych.

W dniu 28 marca 2013 r. powód zawarł z G. W. pozorną umowę kupna-sprzedaży samochodu M. (...) model V. nr rej. (...) F na kwotę 20.000 zł

oraz samochodu osobowego nr rej. (...). Kwota ta nie została uiszczona. G. W. wystąpiła o zwolnienie pojazdów spod egzekucji i wystąpiła z powództwem ustalającym. Sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Olsztynie Wydział I Cywilny pod sygn. akt I C 398/14. Wyrokiem z dnia 10 lutego 2015 r. Sąd oddalił powództwo stwierdzając w uzasadnieniu wyroku, że „powódka nie wykazała w sposób niewątpliwy, że przysługuje jej tytuł własności”. Sąd II instancji oddalił w przedmiotowej sprawie apelację A. Ż..

(dowód: dokumenty zgromadzone w aktach postępowania egzekucyjne Km 482/13 – wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z dnia 26 marca 2013 r. k. 1-2 akt Km 482/13, zawiadomienie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z dnia 27 marca 2013 r. k. 7, wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 10 lutego 2015 r. w sprawie I C 398/14 k. 113 akt I C 398/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 września 2015 r. w sprawie I ACa 379/15 k. 171 akt I C 398/14, zeznania powoda k. 719-720)

G. W. zainicjowała również zawarcie pozornej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej objętej niniejszym pozwem pomiędzy stronami.

W dniu 25 marca 2013 r. przed notariuszem K. S., C. Ż. zawarł z pozwanymi J. W. i S. W. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży i darowizny, działki nr (...) o powierzchni 20 m<sup>2</sup> zabudowanej garażem o powierzchni 18 m<sup>2</sup> położoną w O. przy ul. (...) objętą księgą wieczystą KW (...) za cenę 8.000 zł oraz rozporządzenie udziałem 1/7 w użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 238 m<sup>2</sup> obręb 10 O. objętej KW nr (...). W akcie notarialnym znalazł się zapis, zgodnie z którym kupujący oświadczyli, że cenę sprzedaży zapłacili sprzedającemu gotówką. Cena sprzedaży mimo złożonego w tekście aktu notarialnego oświadczenia o dokonanej zapłacie, nie została uiszczona.

(dowód: umowa sprzedaży i darowizny Rep. A 985/2013 k. 86-92, zeznania świadka E. Ż. k. 669v-670v, zeznania świadka M. Ż. k. 671-671v, zeznania powoda k. 719-720)

W sierpniu 2013 r. powód postanowił podarować samochód marki P. (...) swojemu wnukowi J. Ż., w związku z czym zwrócił się do G. W. o formalne „przepisanie” auta z powrotem na niego, jednakże G. W. nie zgodziła się. Pismem z 14 października 2013 r. powód został wezwany przez pozwanych J. W. i S. W. do wydania rzeczy, tj. samochodu marki P. (...) o nr rej. (...). W dniu 31 października 2013 r. powód wystosował do pozwanych pismo, w którym poinformował ich, iż nie odda im swojej własności, tj. ww. samochodu oraz nieruchomości gruntowej objętej pozwem, tj. garażu położonego w O. przy ul. (...). Pozwani nigdy nie korzystali z pojazdu, ani z garażu.

(dowód: pismo z dnia 14 października 2013 r. k. 173, pismo z dnia 31 października 2013 r. k. 174, zeznania świadka E. Ż. k. 669v-670v, zeznania świadka M. Ż. k. 671-671v, zeznania powoda k. 719-720)

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie II Wydziału Karnego z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie II K 605/14 C. Ż., oskarżony o to, że w okresie od dnia 28 lutego 2013 r. do dnia 8 kwietnia 2013 r. w O., w Kancelarii Notarialnej notariusza K. S. przy ul. (...), w siedzibie przedsiębiorstwa (...) przy ul. (...) oraz w Kancelarii Notarialnej notariusza E. M. przy ul. (...), w których odstępach czasu, w wykonaniu z góry powziętego zamiaru

a) uszczuplił zaspokojenie wierzytelności A. Ż. w kwocie około 445.942 zł wraz z odsetkami, w ten sposób, iż przeniósł na osoby trzecie następujące składniki majątku:

- w dniu 28 lutego 2013 r. za kwotę 50.000 zł prawo własności pojazdu marki P. (...) o nr rej. (...),
- w dniu 25 marca 2013 r. za kwotę 8.000 zł prawo własności działki nr (...) zabudowanej garażem, położonej przy ul. (...) w O. (nr KW (...)) oraz darował udział w prawie użytkowania niezabudowanej działki nr (...) (nr KW (...)),
- w dniu 28 marca 2013 r. za kwotę 10.000 zł prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki nr (...) położonej w O. przy ul. (...) wraz z prawem własności garażu stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności (nr KW (...)) oraz darował udział we współwłasności działek pod drogą dojazdową (nr KW (...)),
- w dniu 8 kwietnia 2013 r. za kwotę 360.000 zł prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowo-mieszkalnym, składającej się z działek o nr (...) i 165/4, położonej przy ul. (...) w O. (nr KW (...)),

b) a nadto usiłował uszczuplić zaspokojenie wymienionej wierzytelności A. Ż. w kwocie około 445.942 zł wraz z odsetkami, w ten sposób, iż przeniósł na osoby trzecie następujące składniki majątku:

- w dniu 28 marca 2013 r. za kwotę 300 zł prawo własności pojazdu marki M. model 300 o nr rej. (...),
- w dniu 28 marca 2013 r. za kwotę 20.000 zł prawo własności pojazdu marki M. (...) o nr rej. (...),
- w dniu 4 kwietnia 2013 r. za kwotę 18.900 zł prawo własności pojazdu marki V. (...) (karawan) o nr rej. (...),
- w dniu 4 kwietnia 2013 r. za kwotę 25.500 zł prawo własności pojazdu marki V. (...) (karawan) o nr rej. (...),
- w dniu 4 kwietnia 2013 r. za kwotę 34.500 zł prawo własności pojazdu marki V. (...) (karawan) o nr rej. (...),

a w konsekwencji usunął spod egzekucji wymienione w pkt a) składniki majątku zagrożone zajęciem komorniczym w postępowaniu egzekucyjnym o sygn. Km 482/13 oraz usiłował usunąć spod egzekucji wymienione w pkt b) składniki majątku zagrożone zajęciem komorniczym w postępowaniu egzekucyjnym o sygn. akt Km 482/13, które mimo sprzedaży zostały zajęte przez komornika, a które to działania podjął, w celu udaremnienia wykonania stanowiącego tytuł wykonawczy postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie I Wydziału Cywilnego z dnia 12 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I Ns 451/10), tj. o przestępstwo z art. 300 § 2 kk i art. 13 § 1 kk w zw. z art. 300 §2 kk zw. z art. 12 kk, uznano za winnego popełnienia zarzucanego mu czynu i wymierzono karę 8 miesięcy pozbawienia wolności, którą wykonanie warunkowo zawieszono na okres próby na okres 2 lat.

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie w sprawie II K 605/14 k. 1035-1036 akt II K 605/14)

W dniu 25 marca 2013 r. (umowa datowana na 28 lutego 2013 r.) została zawarta pozorna umowa sprzedaży samochodu osobowego P. (...) o nr rej. (...) rok produkcji 2005 pomiędzy stronami za kwotę 50.000 zł. Kwota ta nie została faktycznie uiszczona. Powód po zawarciu wymienionych umów tj. samochodu P. (...) oraz garażu w O. przy ul. (...), w dalszym ciągu korzystał zarówno z garażu, jak i samochodu. Posiadał również dowód rejestracyjny i kluczyki do pojazdu.

Pozwani wystąpili przeciwko powodowi z powództwem o wydanie auta, sprawa o sygn.

akt I C 1678/13. W postępowaniu tym postanowieniem z dnia 8 marca 2016 r. Sąd zawiesił postępowanie do czasu zakończenia postępowań karnych przeciwko powodowi C. Ż. (II K 605/14) oraz przeciwko matce i teściowej pozwanych, G. W. (II K 679/15).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 28 lutego 2013 r. k. 158, postanowienie SR w Olsztynie z dnia 8 marca 2016 r. w sprawie I C 1678/13 z uzasadnieniem k. 189-191, zeznania świadka M. Ż. k. 671-671 v, zeznania powoda k. 719-720)

G. W. przygotowała również dokumenty umożliwiające wyrejestrowanie prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej. W dniu 4 kwietnia 2013 r. G. W. zarejestrowała swoją działalność gospodarczą pod nazwą (...) Usługi (...). Tego samego dnia, samodzielnie

jako księgowa wystawiła również fakturę nr (...)r, obejmującą pozorną umowę sprzedaży

samochodu V. (...) karawan nr rej. (...) za kwotę 18.900 zł, fakturę nr (...) obejmującą pozorną umowę sprzedaży samochodu V. (...) nr rej. (...) za kwotę 25.500

zł, fakturę nr (...) obejmującą pozorną sprzedaż samochodu V. (...) karawan o nr rej.

PO 461KK za kwotę 34.500 zł. Kwoty te nie zostały uiszczone przez G. W..

G. W. od początku kwietnia 2013 r. zajmowała się organizowaniem pogrzebów i uzyskiwała na swój rachunek bankowy zasiłki pogrzebowe z ZUS na podstawie upoważnienia rodzin osób zmarłych. G. W. nie posiadała jeszcze wtedy lokalu, w którym miała być prowadzona działalność usługowa organizująca pogrzeby. W dniu 6 maja 2013 r. złożyła wniosek o wykreślenie działalności powoda, posługując się pisemnym pełnomocnictwem z dnia 28 grudnia 2009 r. udzielonym przez powoda. Od dnia 4 maja

2013 r. G. W. przybrała do firmy prowadzonej przez siebie działalności znak towarowy (...) i zaczęła prowadzić działalność pod firmą (...) Usługi (...).

(dowód: wydruk z (...) G. W. k. 79-85, faktury k. 185-187, pismo z ZUS k. 188, wniosek do (...) k. 223-225, pełnomocnictwo k. 226, zeznania świadka E. Ż. k. 669v-670v, zeznania powoda k. 719-720)

W dnia 8 kwietnia 2013 r. przed notariuszem E. M. została zawarta pozorną umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem usługowo-mieszkalnym

o powierzchni użytkowej 160 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. (...) (...) w O., KW (...) – akt notarialny Rep. Nr (...)2013 r. – gdzie prowadzony był zakład (...), za cenę 360.000 zł. W związku z powyższą pozorną czynnością prawną C. Ż. wytoczył przeciwko G. W. przed tut. Sądem powództwo o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (sygn. akt X C 4075/15).

Pozostałe, mniej wartościowe składniki majątku, powód przepisał na swoich pracowników. Powód zawarł z panem S. R. umowę sprzedaży samochodu marki V., z panem R. umowę sprzedaży łódek, zaś z panem Mydło umowę sprzedaży samochodu marki V.. Były to fikcyjne umowy sprzedaży, powód nie otrzymał żadnych pieniędzy z tytułu zawarcia tych umów. Pracownicy powoda nie korzystali z otrzymanych nieruchomości. To powód korzystał z samochodów i garaży, posiadał dowody rejestracyjne oraz kluczyki do samochodów, a także opłacał polisy ubezpieczeniowe. Pracownicy powoda zawarli następnie z powodem umowy, na podstawie których zwrócili mu otrzymane wcześniej nieruchomości.

(dowód: zeznania świadka M. Ż. k. 671-671v, zeznania świadka S. R. k. 671v-672, zeznania powoda k. 719-720)

Nieruchomość gruntowa, tj. działka nr (...) o powierzchni 20 m<sup>2</sup> zabudowana garażem o powierzchni 18 m<sup>2</sup> położona przy ul. (...) w O. ujęta jest w księdze wieczystej nr (...), w której jako właściciele wpisani są pozwani J. W. oraz S. W..

Przedmiotowa działka w rzeczywistości stanowi własność powoda C. Ż..

(dowód: dokumenty zgromadzone w aktach księgi wieczystej nr (...))

### **Sąd zważył, co następuje:**

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz na podstawie poczynionych ustaleń roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Dokonując powyższego rozstrzygnięcia Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwości nie kwestionowano, na dokumentach zawartych w aktach postępowania egzekucyjnego Km 482/13, aktach II K 1056/16, II K 605/14, II K 679/15, II Kp 819/15, I C 434/13, I Ns 541/10, I C 398/14 oraz aktach księgi wieczystej nr (...) oraz na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków i powoda, gdyż były one spójne, logiczne, korespondowały z powyższym materiałem dowodowym, a w bezpośrednim kontakcie brzmiały przekonująco. Pomimo, iż świadkowie E. Ż. i M. Ż. to osoby bliskie dla powoda, w ocenie Sądu złożyli oni szczerze zeznania. Brak jest jakichkolwiek podstaw, aby je kwestionować. Sąd dostrzega pewne nieścisłości w zeznaniach powoda wypunktowane w pismach pełnomocnika pozwanych, jednakże biorąc pod uwagę już znaczny upływ czasu oraz ich nieistotność dla sprawy, nie osłabiają wiarygodności relacji powoda.

Zeznania notariusz K. S. nie wniosły niczego istotnego do sprawy, ponieważ poza samym potwierdzeniem faktu zawarcia umowy o przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości, świadek, z uwagi na ilość zawieranych przed nią umów i czynności notarialnych, nie pamiętał żadnych szczegółów i okoliczności zawarcia tej umowy.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanych. Zdaniem Sądu zeznania te i opisywane w nich okoliczności, stoją w sprzeczności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a ponadto ze zgromadzonym w przedmiotowej sprawie materiałem dowodowym. Pozwani twierdzili przede wszystkim, że zawarte z powodem umowy nie miały charakteru pozornego, a pozwani zapłacili powodowi cenę sprzedaży nieruchomości objętej przedmiotowym pozwem. Pozwani nie przedstawili jednakże żadnego dowodu na tą okoliczność, w szczególności nie przedstawili żadnego dokumentu zawierającego potwierdzenie przekazania ceny za zakupiony garaż. Nadto zdaniem Sądu z zeznań pozwanych wynika, że nie korzystali oni z zakupionego garażu, ani tym bardziej samochodu marki P. (...). Biorąc pod uwagę, iż wydali na ten pojazd, jak twierdzą, niemal całe swoje oszczędności, to sprzecznym z zasadami logiki jest, że z samochodu tego nadal korzystał powód. Pozwani twierdzili, że kupili samochód ponieważ mieli pomysł na jego dochodowe wykorzystanie, jednak przez okres od jego zakupu do czasu wystąpienia do powoda z żądaniem wydania, ani razu nie wynajęli tego pojazdu.

Równie niewiarygodne są zeznania świadka G. W.. Świadek ten jest zainteresowany w sprawie z uwagi na pokrewieństwo i powinowactwo z pozwanymi, ale również z uwagi na podobne okoliczności nabycia przedmiotów majątkowych od powoda. W ocenie Sądu świadek w swoich zeznaniach nie wskazał w sposób wiarygodny źródła pochodzenia majątku, który miał posłużyć na te transakcje. Tłumaczenia świadka w tym zakresie są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i logiki.

Podkreślić należy, iż przedmiotową transakcję należy traktować jako jedną z wielu jakie zawarł powód z różnymi osobami w marcu i kwietniu 2013 r. Nie była to tylko rodzina W., ale również pracownicy powoda, którym również pozornie sprzedawał inne pojazdy i garaże. S. R. jednoznacznie opisał w jaki sposób stał się właścicielem pojazdu i z powrotem przekazał go powodowi, przy czym ani on nie płacił za samochód powodowi, ani potem powód nie płacił świadkowi.

Zgodnie z przepisem art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2001 Nr 124, poz. 1361 t. j. ze 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. Podstawową przesłanką dla uwzględnienia powództwa o ustalenie treści księgi wieczystej z

rzeczywistym stanem prawnym jest zatem wykazanie przez powoda, że jego prawo nie zostało wpisane do księgi lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia.

Usunięcie niezgodności polega na doprowadzeniu treści księgi wieczystej do jej aktualnego stanu prawnego poprzez wpisanie nowego prawa, wykreślenie ujawnionego w księdze i wpisanie innego prawa bądź sprostowanie treści wpisanego prawa. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. III CZP 106/05, OSNC 200610160, powództwo może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.). Żądanie pozwu o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej

a rzeczywistym stanem prawnym powinno być sformułowane w ten sposób, aby uzgodnić stan prawny wynikający z księgi wieczystej przez wpisanie – przykładowo – w dziale II powoda (powodów) jako właściciela w miejsce pozwanego/pozwanych. Przedmiotem postępowania dowodowego jest zaś ustalenie, czy zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie poprzez dokonanie prawidłowych wpisów. Powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. służy obaleniu domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h., że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa na stronie powodowej (por. wyrok SN z dnia

19 stycznia 2012 r. IV CSK, Lex nr 1125290).

Powództwo w trybie przewidzianym w wyżej przytoczonym przepisie zmierza do doprowadzenia księgi wieczystej do jej rzeczywistego – a więc aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego (np. orzeczenia SN z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 525/71, OSNCP 1972,

z. 5, poz. 96 oraz z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNCP 1991, z. 1, poz. 12, jak też z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKU 43/96, nie publ.). Zadaniem Sądu w postępowaniu

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest więc ustalenie aktualnego stanu prawnego, następnie stwierdzenie czy stan ten odbiega od tego jaki ujawniony jest w treści księgi wieczystej oraz ocena czy w przypadku rozbieżności w tym zakresie sformułowane przez powoda żądanie umożliwia doprowadzenie do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej objętej pozwem z rzeczywistym stanem prawnym.

Księga wieczysta powinna bowiem dawać pełny i wymierny obraz stanu prawnego nieruchomości w zakresie praw, które mogą być w niej ujawnione, gdzie przez rzeczywisty stan prawny należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym (domniemanie prawne art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Ponadto obecnie żądanie uzgodnienia definiowane jest jako środek procesowy ochrony praw podmiotowych określonego kręgu uprawnionych, w granicach zgłoszonego żądania, a nie jako kompleksowa weryfikacja treści księgi wieczystej (wyrok SN z dnia 27.09. 2012 r. III CSK 149/12).

W niniejszej sprawie powód domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, tj. działki nr (...) o powierzchni 20 m<sup>2</sup> zabudowanej garażem o powierzchni 18 m<sup>2</sup> położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez dokonanie w dziale II ww. księgi wieczystej w miejsce wpisu: „J. W. PESEL (...), S. W. PESEL: (...) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej” wpisu: „C. Ż. s. I. i A., PESEL: (...)”. Konieczność uregulowania stanu prawnego nieruchomości powód motywował nieważnością zawartej z pozwanymi umowy sprzedaży ww. nieruchomości w formie aktu notarialnego z dnia 25 marca 2013 r. z uwagi na wadę oświadczenia woli w postaci pozorności złożonego oświadczenia woli.

Wady oświadczenia woli zostały omówione w art. 82-88 kodeksu cywilnego. Jedną ze wskazanych w tych przepisach wad jest pozorność złożonego przez stronę oświadczenia woli. Zgodnie z treścią art. 83 § 1 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla

ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. W myśl § 2 tego przepisu pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze.

W doktrynie wyróżnia się dwie postacie pozorności bezwzględnej (czystą, absolutną) i względną (relatywną). Pozorność ma charakter względny, jeśli oświadczenie woli złożone zostało w celu ukrycia innej czynności, np. zawarcie pozornej umowy sprzedaży w celu ukrycia darowizny (por. także uchw. SN z 20.4.2012 r., III CZP 10/12, OSNC 2012, Nr 10, poz. 117, w której SN zakwalifikował jako czynność prawną pozorną umowę poręczenia dokonaną w celu ukrycia umowy przelewu wierzytelności). Pozorność jest bezwzględna, jeśli oświadczenie woli nie zostało złożone w celu ukrycia innej czynności (np. pozorna umowa darowizny mimo braku woli przeniesienia własności), a zatem strony nie chciały wywołać żadnego skutku prawnego (por. wyr. SN z 2.3.2016 r., V CSK 397/15, L.).

W obydwu odmianach skutkiem pozorności jest bezwzględna nieważność czynności prawnej pozornej. Bezwzględna nieważność czynności oznacza, że czynność jest nieważna *ex tunc*. Na nieważność bezwzględną czynności powołać może się każdy podmiot prawa, a sąd uwzględnia ją z urzędu (por. uwagi do art. 58 KC). Wyjątkowo, jeśli czynność pozorna dokonana została w celu ukrycia innej czynności, nieważność czynności pozornej nie wyklucza skuteczności prawnej czynności ukrytej [Kodeks cywilny. Komentarz, O. (red.), 2017 L.].

Jako przykład symulacji absolutnej zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego wskazuje się sytuację, gdy dłużnik spodziewając się egzekucji ze swojego majątku, zawiera pozorne umowy sprzedaży jego składników, aby uniemożliwić wierzycielom zaspokojenie w drodze egzekucji.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy oraz mając na uwadze całokształt okoliczności ustalonych w sprawie, zdaniem Sądu czynności dokonywane przez powoda, w szczególności zawarta z pozwanymi umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej, tj. działki nr (...) o powierzchni 20 m<sup>2</sup> zabudowanej garażem o powierzchni 18 m<sup>2</sup> położonej

w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z powiązaną z nią darowizną 1/7 udziału we własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) (uprzednio działka nr (...)) o powierzchni 238 m<sup>2</sup> obręb 19-O., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), prowadzona przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, niewątpliwie nosiły znamiona pozorności. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ustalonego, jak wspomniano na wstępie, również w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach spraw cywilnych

i karnych toczących się zarówno pomiędzy stronami, jak i pomiędzy powodem a G. W., jednoznacznie i bezspornie wynika, że wolą powoda nie była sprzedaż nieruchomości pozwanym, a jedynie zabezpieczenie majątku przez powoda przed roszczeniami jego byłej żony A. Ż., która wszczęła przeciwko powodowi postępowanie egzekucyjne Km 482/13. O pozorności umowy sprzedaży nieruchomości objętej pozwem świadczy również okoliczność, iż powód w tamtym czasie wyprowadził ze swojego majątku szereg jego składników i zawierał z wieloma różnymi osobami umowy sprzedaży o podobnym charakterze, jak umowa zawarta z pozwanymi, za co został skazany wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie II Wydziału Karnego w sprawie II K 605/14. Ponadto z zeznań przesłuchanych w przedmiotowym postępowaniu świadków, w szczególności S. R. wynikało, że powód zawierał pozorne umowy sprzedaży pojazdów, czy też łódki ze swoimi pracownikami, którzy później, na prośbę powoda zawierali z nim kolejne pozorne umowy sprzedaży, na podstawie których przenosili na powoda z powrotem własność uzyskanych od niego ruchomości.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd doszedł do wniosku, że istniejący w księdze wieczystej nr (...) wpis nie odpowiadał rzeczywistości stanowi prawemu. Tym samym na zasadzie art. 10 u.k.w.h. należało uzgodnić treść księgi wieczystej nr (...) poprzez wpis prawa własności w dziale II księgi wieczystej jako właściciela w miejsce J. W. PESEL (...), S. W. PESEL: (...) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, C. Ż. s. I. i A., PESEL (...), oraz tożsamego wpisu w w dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy



w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) (uprzednio działka nr (...)) o powierzchni 238 m2 obręb 19-O., o czym orzeczono w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (pkt II wyroku). Powód poniósł koszty opłaty od pozwu (400 zł) oraz koszty ustanowienia pełnomocnika (1.217 zł), co daje w sumie kwotę 1.617 zł.

Ponadto w oparciu o art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (DzU.2010.90.594 j.t.) w zw. z art. 98 § 1 kpc w pkt III wyroku orzeczono o obowiązku zwrotu tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa kosztów podróży świadka. W konsekwencji w pkt III wyroku nakazano ściąganie solidarnie od pozwanych kwoty 36 zł.

SSR Wojciech Krawczyk

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)