

Sygn. akt II Ca 915/16

II Cz 1745/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sędzia Sądu Rejonowego Krzysztof Niezgoda (del.)

Protokolant Marcin Bielak

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2017 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko M. D., M. G. (1), J. O.

i M. O.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym

w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

.

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie

z dnia 30 czerwca 2016 roku, sygn. akt I C 331/12

oraz zażalenia pozwanych na zawarte w punkcie III tego wyroku rozstrzygnięcie

o kosztach procesu

I. oddala apelację;

II. z zażalenia pozwanych zmienia częściowo zaskarżony wyrok w pkt III

lit. a,b w ten sposób, że zasądzone od powoda J. M. na rzecz

pozwanych M. D. i M. G. (1)

koszty procesu w kwotach po 904,25 zł (dziewięćset cztery złote

25/100) podwyższa do kwot po 917 zł (dziewięćset siedemnaście

złoty) oraz w pkt III lit.c,d w ten sposób, że zasądzone od powoda

J. M. na rzecz pozwanych J. O. i M. O.

koszty procesu w kwotach po 904,25 zł (dziewięćset cztery złote

25/100) podwyższa do kwot po 908,50 zł (dziewięćset osiem złotych 50/100);

III. oddała zażalenie pozwanych w pozostałej części;

IV. zasądza od powoda J. M. na rzecz pozwanych M.

W.-D., M. G. (1), J. O. i M.

O. kwoty po 1800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 915/16

II Cz 1745/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2016 roku w sprawie z powództwa J. M. przeciwko M. D., M. G. (1), J. O. i M. O. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr (...) udziału w 1/5 części prawa własności na rzecz J. M. i udziału w 1/5 części prawa własności na rzecz M. G. (1) w miejsce dotychczasowego wpisu udziału w 2/5 części prawa własności na rzecz M. D., alternatywnie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w wymienionej księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II księgi udziału w 1/5 części prawa własności na rzecz J. M. i udziału w 1/5 części prawa własności na rzecz M. D. w miejsce dotychczasowego wpisu udziału w 2/5 części prawa własności na rzecz M. D., Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

- oddalił powództwo główne (punkt I sentencji wyroku),

- oddalił powództwo alternatywne (punkt II sentencji wyroku),

- tytułem zwrotu kosztów procesu zasądził od powoda J. M. na rzecz pozwanych: M. D. kwotę 904,25 zł, M. G. (1) kwotę 904,25 zł, J. O. kwotę 904,25 zł, M. O. kwotę 904,25 zł (punkt III sentencji wyroku),

- nie obciążył powoda J. M. nieuiszczonymi kosztami sądowymi (punkt IV sentencji wyroku).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał na następujące ustalenia faktyczne i motywy swego rozstrzygnięcia:

Dnia 8 lutego 1993 roku M. M. (2) (obecnie nosząca nazwisko O.-G.), w czasie trwania małżeństwa z J. M. oraz w czasie obowiązywania pomiędzy małżonkami ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, nabyła udział wynoszący 2/5 części nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie prowadził księgę wieczystą nr (...) (obecnie nr (...)). Przedmiotowa nieruchomość stanowiła działkę gruntu zabudowaną domem wielomieszkaniowym, oznaczoną nr (...) położoną w L. przy ul. (...). Przy zawarciu umowy sprzedaży M. M. (2) oświadczyła, że zakupuje w/w udział za fundusze dorobku ze swoim mężem J. M.. Ponadto na mocy tej umowy udział w wysokości 3/5 części wymienionej nieruchomości nabyli J. O. wraz z mężem M. O..

W dniu 28 czerwca 1993 roku M. M. (2) i jej ówczesny mąż J. M. wyłączyli wspólność ustawową majątku przez nich nabytego w trakcie trwania związku małżeńskiego.

W dniu 17 września 1993 roku, J. M. wraz z żoną M. M. (2), uprzedzając o zawartej w dniu 28 czerwca 1993 roku umowie o wyłączenie wspólności ustawowej, udzielili pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego dla J. O. - matki M. G. (1) - m. in. do sprzedaży całego ich udziału w wysokości 2/5 części przedmiotowej nieruchomości, za cenę i na warunkach według uznania upoważnionej oraz do odbioru ceny i jej pokwitowania. Pełnomocnictwo obejmowało również umocowanie do reprezentacji mocodawców przy zarządzaniu i administracją nieruchomością. Motywem do złożenia powyższego pełnomocnictwa był fakt, że małżonkowie J. M. i M. M. (2) byli młodym małżeństwem, rozpoczynającym studia, a mającym już dziecko. Wobec tego pozostawali w znacznej mierze na utrzymaniu rodziców

M. M. (2), tj. J. i M. O.. Czuli się więc zobowiązani do przekazania J. O. pełnomocnictwa do szerokiego działania w ich imieniu w zakresie udziału w przedmiotowej nieruchomości, nie byli bowiem w stanie nawet partycypować w kosztach jej utrzymania.

Od sierpnia 2002 roku, kiedy M. M. (2) poznała nowego partnera, J. M. pomieszkiwał w lokalu nr (...) znajdującym się w kamienicy usytuowanej w przedmiotowej nieruchomości. Został tam też zameldowany na pobyt stały. Przez okres jednego miesiąca zamieszkiwał z nim też syn A. M. (obecnie G.).

Wyrokiem z dnia 10 marca 2003 roku Sąd Okręgowy w Lublinie rozwiązał bez orzekania o winie małżeństwo M. M. (2) z J. M. zawarte w dniu 14 czerwca 1986 roku. Ponadto Sąd zasądził od J. M. na rzecz małoletniego A. M. alimenty w wysokości 100 zł miesięcznie.

Byli małżonkowie nie dokonali podziału majątku wspólnego.

J. O. postanowiła sprzedać przedmiotową nieruchomość położoną w L. przy ul. (...). Zawarła w tym celu szereg umów z agencjami nieruchomości, jak również umieszczała ogłoszenia w internecie. J. O. potrzebowała pieniędzy m. in. na leczenie i akademik dla wnuka A. G. oraz spłatę zaciągniętych przez niego długów, a także remont nieruchomości. Pozwana dokładała się bowiem do utrzymania wnuka.

W dniach 12 i 13 stycznia 2012 roku A. G. kontaktował się z powodem prosząc go o klucze do mieszkania powoda, tłumacząc powyższe koniecznością pokazania fachowcom mieszkania oraz chęcią sprzedania maszyny do pary znajdującej się w mieszkaniu. W dniu 13 stycznia 2012 roku także M. G. (1) rozmawiała telefonicznie z powodem prosząc go o pomoc dla syna związaną z jego leczeniem i utrzymaniem, powód bowiem nigdy nie płacił na rzecz syna alimentów.

W dniu 26 stycznia 2012 roku J. O. posługując się pełnomocnictwem z dnia 17 września 1993 roku udzielonym jej przez J. M. i M. M. (2) (obecnie O.-G.), sprzedała w imieniu mocodawców udziały w łącznej wysokości 2/5 części przedmiotowej nieruchomości swojej przyjaciółce M. D. za 80 000 zł, którą to cenę otrzymała w tym samym dniu w gotówce, na klatce u notariusza. Pieniądze na zakup udziałów nabywczyni uzyskała z wcześniejszej sprzedaży swoich dwóch mieszkań oraz odprawy po zmarłym mężu i trzymała w domu w sejfie.

Do tego czasu J. M. nie odwołał udzielonego J. O. pełnomocnictwa.

Naczelnik Urzędu Skarbowego w L. w wyniku analizy cen rynkowych uznał, że cena sprzedaży wymienionych udziałów ustalona na kwotę 80 000 zł nie odpowiadała ich wartości rynkowej. Stwierdził, że wartość przedmiotu transakcji wynosiła 239 766 zł, określając tym samym zobowiązanie podatkowe od podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu umowy sprzedaży na kwotę 4795 zł. M. D. zapłaciła cały naliczony tak podatek, nie uiszczając jednak J. O. dodatkowej kwoty tytułem sprzedaży udziałów w nieruchomości.

J. O. środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczyła m. in. na edukację i leczenie wnuka A. G., który jest uzależniony od alkoholu i narkotyków. Ani J. M., ani M. G. (1) nie otrzymali nawet części kwot uzyskanych w związku ze sprzedażą ich udziałów w nieruchomości.

Po sprzedaży J. O., w uzgodnieniu z M. D., wystąpiła o wymeldowanie powoda z lokalu znajdującego się w budynku na przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość ta była w złym stanie. W pierwszym kwartale 2012 roku przeprowadzono remont pionu wodnego i instalacji elektrycznej, które zostały wcześniej zalane, odśnieżono dach kamienicy i zabezpieczono balkony. Wszystkie prace, za wyjątkiem zabezpieczenia jednego balkonu (z uwagi na nieposiadanie przez J. O. oraz M. D. kluczy do lokalu nr (...)) wykonał P. F., który uzgadniał zakres prac zarówno z J. O. jak i M. D.. Koszty remontu po połowie poniosła J. O. i M. D..

Po zakupie udziału w nieruchomości M. D. partycypowała w kosztach ponoszonych na nieruchomość, w tym kosztach napraw, opłatach za media oraz płaciła podatek od nieruchomości.

Pismem datowanym na 25 stycznia 2013 roku pełnomocnik M. D., J. O. oraz M. O. wezwał J. M. do natychmiastowego i dobrowolnego opróżnienia lokalu nr (...) przy ul. (...) w L., zaś pozwem z dnia 22 lutego 2013 roku wniósł o nakazanie J. M., aby opróżnił, opuścił i wydał jego mocodawcom wymieniony lokal.

Dnia 30 kwietnia 2013 roku pełnomocnik powoda złożyła skargę na wpis z dnia 2 lutego 2012 roku - dokonany na rzecz M. D. jako współwłaściciela nieruchomości w 2/5 części, w księdze wieczystej nieruchomości oraz wnioszek o przywrócenie terminu do jej złożenia. Postanowieniem z 24 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie oddalił wniosek o przywrócenie terminu i odrzucił skargę. Na skutek zażalenia powoda Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 24 grudnia 2013 roku uchylił to postanowienie. W dniu 24 lutego 2014 roku powód reprezentowany przez fachowego pełnomocnika złożył skargę, zaś ostatecznie postanowieniem z dnia 8 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Od powyższego pisma powód wniósł pismo zatytułowane „apelacja”, które jednak ze względu na upływ terminu do złożenia zażalenia zostało postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 20 listopada 2014 roku odrzucone. Na powyższe postanowienie powód wniósł zażalenie. Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 18 maja 2015 roku oddalił wspomniane zażalenie, jak również postanowieniem z tego samego dnia oddalił apelację.

Stan faktyczny w sprawie został ustalony przez Sąd Rejonowy na podstawie twierdzeń stron niezakwestionowanych albo wprost przyznanych przez stronę przeciwną (art. 229 k.p.c. oraz art. 230 k.p.c.) oraz w oparciu o dowody z dokumentów prywatnych i urzędowych wskazane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony i nie budziła wątpliwości Sądu Rejonowego, za wyjątkiem twierdzeń powoda o nieważności umowy sprzedaży z dnia 26 stycznia 2012. Dokumenty z akt księgi wieczystej o nr (...) pozwoliły ustalić treść w/w księgi wieczystej oraz dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze.

Dokumenty na podstawie, których Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny w sprawie tworzą w ocenie tego Sądu jasny i spójny obraz przedmiotowej sprawy oraz uzupełniają się z pozostałymi zgromadzonymi w sprawie dowodami.

Ponadto Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne w części przesłuchanie wszystkich występujących w sprawie stron tj. powoda J. M., pozwanej M. D., pozwanej J. O., pozwanej M. G. (1) oraz pozwanego M. O.. Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadka P. F. (powinno być prawidłowo P. P.), odmówił zaś wiary zeznaniom świadka R. K..

W odniesieniu do zarzutu podnoszonego przez powoda, iż pełnomocnictwo udzielone w dniu 17 września 1993 roku w formie aktu notarialnego dla J. O. nie uwzględniło zawarcia umowy o ustanowieniu rozdzielności majątkowej, Sąd I instancji stwierdził, że z samej treści pełnomocnictwa wynika, iż M. M. (2) oraz J. M. oświadczyli, że „w dniu 28 czerwca 1993 roku zawarli umowę o wyłączenie wspólności ustawowej”. W tym zakresie Sąd Rejonowy w pełni uwzględnił treść samego pełnomocnictwa, gdyż zawarte było w formie aktu notarialnego i jako takie stanowi dokument urzędowy.

Sąd zważył też, że spór pomiędzy stronami dotyczył m. in. powodu udzielenia J. O. umocowania, dającego jej w zasadzie swobodę w dysponowaniu udziałem w nieruchomości. W tym zakresie Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne zeznania pozwanej M. G. (1), która wskazała, że motywem do złożenia powyższego pełnomocnictwa był fakt, że ona wraz z powodem byli młodym małżeństwem, w trakcie studiów, mającym już dziecko, wobec czego pozostawali w znacznej mierze na utrzymaniu rodziców pozwanej, tj. J. i M. O.. Czuli się więc zobowiązani do przekazania J. O. pełnomocnictwa do szerokiego działania w ich imieniu, w zakresie udziału w przedmiotowej nieruchomości, nie byli bowiem w stanie nawet partycypować w kosztach jej utrzymania. Okoliczności te jako zgodne z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania Sąd Rejonowy uznał za prawdziwe. Udzielenie pełnomocnictwa nastąpiło bowiem niezwłocznie po zakupie udziału w przedmiotowej nieruchomości. Pozostałe zaś udziały były w posiadaniu J. i M. O.. Całą nieruchomością przez lata zajmowała się właśnie J. O., powodowi zaś przekazała klucze do lokalu nr (...) dopiero w 2002 roku, gdy jej córka zaczęła spotykać się z innym mężczyzną. W ocenie Sądu odmienna wersja, którą przedstawił powód a mianowicie wiążąca udzielenie pełnomocnictwa z chęcią wyprowadzki małżeństwa wraz z dzieckiem za granicę, nie znajduje żadnego logicznego powiązania z pozostałymi dowodami w sprawie.

Sąd Rejonowy uznał też, iż powód nie podolał ciężarowi dowodu swoich twierdzeń o pozorności umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości zawartej z M. D. przez J. O., posługującą się pełnomocnictwem z 17 września 1993 roku. W tym zakresie Sąd I instancji podniósł, że J. O. przedstawiła powody, dla których zmuszona była sprzedać udziały w nieruchomości, powołując się na uzależnienie wnuka od narkotyków i alkoholu oraz koszty związane z jego utrzymaniem, zaś twierdzenia te zostały poparte przez pozostałych pozwanych, jak również potwierdzone dokumentami w postaci umowy dotyczącej zajęć z zakresu terapii uzależnień z dnia 14 sierpnia 2012 roku wraz z rachunkiem, rozliczenia mediów za akademik za okres od 1 kwietnia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku, druków do wpłaty tytułem polisy na życie oraz umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 28 czerwca 2012 roku. Sam powód nigdy nie kwestionował, że nie płacił zasądzonych na syna alimentów, a z zeznań pozwanych wynika, że J. O. była zaangażowana w wychowanie i pomoc finansową dla wnuka A. G.. Ponadto Sąd wskazał, że pozwane J. O. oraz M. D. spójnie i konsekwentnie twierdziły, że kwotę 80 000 zł tytułem ceny sprzedaży J. O. otrzymała w dniu sprzedaży w gotówce, na klatce schodowej u notariusza. Sąd podkreślił, że pozwane są wieloletnimi przyjaciółkami, dążącymi się zaufaniem, w związku z czym okoliczności zapłaty ceny nabycia nie świadczą o pozorności umowy sprzedaży, a ponadto w treści samej umowy sprzedaży w § 6 zapisano: „J. O. w imieniu M. G. (1) i J. M. potwierdza, że otrzymała od Kupującej przed podpisaniem tego aktu całe ceny”. W ocenie Sądu Rejonowego również M. D. logicznie wyjaśniła skąd posiadała kwoty na zakup przedmiotowej nieruchomości, uzasadniając to uprzednim sprzedaniem dwóch mieszkań oraz odprawą pośmiertną męża. Kwota w wysokości 80 000 zł mogła być w rzeczywistości przechowywana w mieszkaniu, w szczególności, gdy pozwana twierdzi, że likwidowała uprzednio swoje rachunki bankowe, a w mieszkaniu posiadała sejf.

Sąd Rejonowy nie dał natomiast wiary zeznaniom pozwanego M. O., w zakresie, w jakim twierdził, że J. O. otrzymała cenę sprzedaży w wysokości 40 000 zł. Zeznania pozwanego w tym zakresie nie były kategoryczne, mówił on że była to kwota w przybliżeniu tyle wynosząca. Pozwany nie był zaangażowany w sprawy związane z przedmiotową nieruchomością, zaś w czasie zeznań nie pamiętał nawet nazwiska swojego byłego zięcia. To spowodowało, że Sąd Rejonowy odmówił wiary jego zeznaniom w tej części. Potwierdzeniem rzeczywistego zawarcia w/w umowy był również fakt, że po jej zawarciu J. O. wraz z M. D. podjęły kroki w celu wymeldowania powoda z przedmiotowej nieruchomości, a ponadto M. D. partycypowała w kosztach ponoszonych na nieruchomość, w tym kosztach napraw, opłatach za media oraz płaciła podatek od nieruchomości. Zapłaciła również naliczony przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w L. podatek od czynności cywilnoprawnych.

Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom pozwanych M. D., M. O. oraz świadka P. F. w zakresie, w jakim potwierdzili, że prace remontowe świadek uzgadniał zarówno z J. O. jak i M. D. oraz w zakresie faktu, że koszty remontu po połowie ponosiły wymienione pozwane, zaś po zakupie udziału M. D. partycypowała również w kosztach napraw, opłatach za media oraz płaciła podatek od nieruchomości. Sąd Rejonowy wskazał, że świadek P. F. jest osobą obcą w stosunku do stron i nie jest zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy na korzyść żadnej ze stron. Jak sam przyznał nie interesował się, kto jest właścicielem nieruchomości, gdyż w jego zainteresowaniu było tylko uzgodnienie zakresu prac i otrzymanie wynagrodzenia. Pozwani zaś spójnie i konsekwentnie zeznawali o partycypowaniu M. D. w w/w kosztach, po zakupie przez nią udziałów w nieruchomości.

Tym samym wszystkie w/w okoliczności związane m. in. z celem sprzedaży udziałów w nieruchomości, otrzymaniem ceny sprzedaży, wydatkowaniem jej na potrzeby związane z wnukiem uzależnionym od alkoholu i narkotyków oraz partycypowaniem w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości, przemawiają za obdarzeniem wiarą zeznań pozwanych świadczących o zawarciu w/w umowy sprzedaży.

Kwestią sporną pomiędzy stronami był również fakt kontaktowania się przez powoda z pozwaną M. G. (1) na początku 2012 roku w sprawie podziału majątku wspólnego. Oceniając twierdzenia stron w tym zakresie Sąd Rejonowy wskazał, iż niewątpliwie jest, że 13 stycznia 2012 roku M. G. (1) rozmawiała telefonicznie z powodem, do którego sama dzwoniła, co wynika z bilingu dla numeru (...) za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 stycznia 2012 roku, aby – jak twierdzi – poprosić go o pomoc dla syna związaną z jego leczeniem i utrzymaniem. Pozwany utrzymywał natomiast, że na początku 2012 roku kontaktował się z M. G. (1) w sprawie podziału majątku wspólnego, ta jednak poinformowała go,

że nie jest już współwłaścicielem nieruchomości. Na dowód tego pozwany powołał świadka, który jednak nie był nigdy bezpośrednim świadkiem takich rozmów, a jedynie zeznał, że wielokrotnie rozmawiał z powodem odnośnie podziału majątku powoda z pozwaną M. G. (1), namawiając go do uregulowania tej kwestii, ten jednak początkowo łudził się, że wróci jeszcze do małżonki, kiedy jednak była małżonka wyszła ponownie za mąż, powód utracił już wszelkie nadzieje i wtedy podjął rozmowy dotyczące podziału majątku wspólnego. Jednakże zeznania te w ocenie Sądu Rejonowego są niespójne z przesłuchaniem powoda. Świadek R. K. zeznał bowiem, że powód początkowo nie podejmował kroków w celu podziału majątku wspólnego małżonków i rozmowy na ten temat podjął z pozwaną kiedy była małżonka powoda ponownie wyszła za mąż. Jednakże M. G. (1) wyszła ponownie za mąż w 2003 roku. Powód zaś twierdzi, że rozmowy dotyczące podziału majątku miał pierwszy raz przeprowadzić na przełomie lat 2011 i 2012. Tym samym, zdaniem Sądu Rejonowego, zeznania świadka R. K. i powoda nie korelują ze sobą co do przyczyny i początkowej daty rozmów powoda z pozwaną M. G. (1) na temat podziału majątku wspólnego. Pozwana zaś konsekwentnie zaprzeczała jakoby miała rozmawiać z powodem w tym czasie w kwestii podziału majątku. Z bilingu pozwanej za miesiąc styczeń 2012 roku nie wynika zaś, by oprócz w/w połączenia z dnia 13 stycznia 2012 roku, wykonanego z telefonu pozwanej do powoda i wysłania przez nią jednego sms-a tego samego dnia, otrzymała ona również połączenia od powoda w tym okresie. Na powodzie spoczywał zaś ciężar dowodu, że do takiej rozmowy między nim, a byłą małżonką doszło, zaś powód nie zdołał powyższego udowodnić. Sąd Rejonowy nie dał więc wiary zeznaniom powoda oraz zeznaniom świadka R. K. odnośnie faktu rozmów powoda z byłą małżonką na temat podziału majątku wspólnego na początku 2012 roku. Sąd podkreślił przy tym, że powód wnioskował o zobowiązanie pozwanej do przedstawienia bilingów z początku 2012 roku i pozwana wykonała to zobowiązanie przedstawiając powyższe bilingi, lecz nie ma w nich informacji, aby powód dzwonił do pozwanej w tym okresie. Niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego i logiki byłoby, aby to pozwana zadzwoniła w tej sprawie do powoda, gdyż jak sama twierdzi, nie była zainteresowana takim podziałem, uważając że nie ma czego pomiędzy małżonkami dzielić.

Sąd Rejonowy nie dał też wiary twierdzeniom powoda, jakoby po ustaniu małżeństwa konsultował z prawnikami skuteczność pełnomocnictwa udzielonego byłej teściowej, gdyż na powyższą okoliczność powód nie przedstawił żadnego dowodu, w szczególności opinii lub nawet maila, czy umowy lub rachunku od prawnika. Z doświadczenia życiowego wynika zaś, że gdyby powód rzeczywiście powziął obawy, iż była teściowa może działać w jego imieniu na podstawie wspomnianego pełnomocnictwa, zapewne z ostrożności odwołałby je. Ostatecznie jednak Sąd stwierdził, że kwestia ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż powód nie kwestionował faktu, że pełnomocnictwa nie odwołał.

Sąd I instancji wskazał też w uzasadnieniu wyroku, jakie dowody pominął jako niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a także przyczyny pominięcia dwóch wniosków dowodowych o przesłuchanie świadków.

W ocenie Sądu Rejonowego zarówno powództwo główne, jak i alternatywne nie zasługiwało na uwzględnienie.

Uzasadniając podjęte w sprawie rozstrzygnięcie, Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności wskazał, powołując się na art. 209 k.c., orzecznictwo i poglądy doktryny, że w niniejszej sprawie powód miał samodzielną legitymację do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Po stronie powodowej nie zachodziło współuczestnictwo konieczne pomiędzy powodem, a pozwaną M. G. (1), której – zgodnie z twierdzeniami powoda – przysługiwał ułamkowy udział we własności przedmiotowej nieruchomości, który powinien zostać ujawniony w księdze wieczystej w miejsce prawa własności wpisanego na rzecz pozwanej M. D..

Sąd wskazał równocześnie, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinny wziąć udział wszystkie osoby, których prawa zostały wpisane w dziale II tejże księgi. Z tego względu Sąd Rejonowy, w trybie art. 195 k.p.c. wezwał osoby, których udział był konieczny, do udziału w sprawie, to jest J. O. i M. O..

Sąd Rejonowy przywołał następnie treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece i stwierdził, że zgromadzone w toku procesu dowody nie potwierdziły stanowiska powoda, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), stanowiącej działkę

budownictwa wielomieszkaniowego oznaczoną numerem (...), jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Jako właściciele w przedmiotowej księdze wieczystej wpisani są: do 3/5 części nieruchomości J. O. i M. O., zaś ich udział objęty jest małżeńską wspólnością ustawową oraz do 2/5 części nieruchomości M. D..

Sąd wskazał, że podstawowym skutkiem ustania wspólności majątkowej małżeńskiej jest zmiana charakteru prawnego majątku objętego tą wspólnością. Z chwilą ustania wspólności majątkowej małżeńskiej powstaje majątek, w którym udziały osób współuprawnionych określone są ułamkiem. Podobnie jak przy współwłasności ułamkowej mają one charakter udziałów idealnych. Sytuacja współuprawnionych nie jest już regulowana przepisami prawa rodzinnego (z wyjątkiem art. 43 i 45 k.r.o.), ale prawa spadkowego i prawa rzeczowego (art. 1035 k.c. w zw. z art. 199 i n. k.c. i art. 46 k.r.o.). Tym samym z chwilą zawarcia przez J. M. i M. G. (1) umowy o wyłączenie wspólności ustawowej, ich udział wynoszący 2/5 w przedmiotowej nieruchomości nie był już objęty wspólnością majątkową, zaś każdy z małżonków miał udział wynoszący 1/2 w powyższym udziale (czyli 1/5) jako majątku objętym uprzednio wspólnością majątkową.

Bezsporną w sprawie była okoliczność udzielenia w dniu 17 września 1993 roku, pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego J. O. – matce M. G. (1) - m. in. do sprzedaży całego ich udziału w wysokości 2/5 części przedmiotowej nieruchomości, za cenę i na warunkach według uznania upoważnionej. Sąd zważył, iż z treści tego pełnomocnictwa wynika również, że M. M. (2) i J. M. „dodali, że w dniu 28 czerwca 1993 roku zawarli umowę o wyłączenie wspólności ustawowej”. Samo zaś pełnomocnictwo było udzielone J. O. „do sprzedaży całego ich udziału w zabudowanej nieruchomości opisaney w § 1 tego aktu, za cenę na warunkach według uznania upoważnionej, do odbioru ceny i jej pokwitowania, bądź do dokonania zamiany ich udziałów w przedmiotowej nieruchomości na udział w innej nieruchomości lub na inną nieruchomość, na warunkach według uznania upoważnionej”.

Jak wskazał Sąd I instancji, przyjmuje się, że tekst dokumentu nie stanowi wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom. Z art. 65 § 2 k.c. jednoznacznie wynika, że dokonując wykładni oświadczeń woli należy przede wszystkim badać, jaki był zgodny zamiar stron. W przedmiotowej sprawie zarówno powód J. M. jak i pozwana M. G. (1) udzielając powyższego pełnomocnictwa uznawali, że udzielają pełnomocnictwa do działania w ich imieniu, które to pełnomocnictwo obejmowało należące do nich udziały w majątku objętym uprzednio wspólnością majątkową. Co prawda z samej treści pełnomocnictwa wynika, że pełnomocnictwo obejmuje umocowanie do sprzedaży całego udziału byłych małżonków, nie zaś do sprzedaży udziału każdego z małżonków w majątku objętym uprzednio wspólnością majątkową, jednakże zgromadzone w sprawie dowody nie przeczyły, że wolą mocodawców było, aby J. O. mogła sprzedać przysługujący każdemu z małżonków udział w majątku objętym uprzednio wspólnością majątkową. Powód wraz z pozwaną M. G. (1) zgodnie bowiem twierdzili, że w momencie udzielenia pełnomocnictwa chcieli, aby J. O. była umocowana do sprzedaży ich udziałów w nieruchomości, podawali tylko różne przyczyny udzielenia jej takiego pełnomocnictwa, które są bez znaczenia, gdyż istotne jest, iż udzielając powyższego pełnomocnictwa chcieli skutecznie umocować J. O. do działania w ich imieniu i sprzedaży należących do nich udziałów.

Wobec powyższego w ocenie Sądu Rejonowego należało dokonać takiej właśnie wykładni oświadczenia woli byłych małżonków zawartego w przywołanym pełnomocnictwie, z uszanowaniem wiążącego sensu, w jakim zrozumiały go osoby składające to oświadczenie. Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Podstawę prawną do stosowania w tym wypadku wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c. który, choć mowa w nim o umowach, odnosi się w istocie do wszystkich oświadczeń woli, tym samym również do oświadczenia woli zawartego w pełnomocnictwie.

W ocenie Sądu Rejonowego powód udzielając wymienionego pełnomocnictwa bez wątpienia uważał że udziela go skutecznie i J. O. będzie mogła w jego imieniu sprzedać należący do niego udział w nieruchomości. Potwierdzają to zeznania powoda, który twierdzi, że konsultował po ustaniu małżeństwa z prawnikami możliwość sprzedaży przez J. O. w/w udziału. Tym samym sam powód był subiektywnie przekonany, że od samego momentu udzielenia pełnomocnictwa, udzielił go skutecznie, a jedynie chciał się upewnić, czy po ustaniu małżeństwa jest ono nadal skuteczne. Nie ma znaczenia fakt, czy powód rzeczywiście po ustaniu małżeństwa był w błędzie co do skuteczności pełnomocnictwa, gdyż w chwili składania oświadczenia woli tj. udzielając pełnomocnictwa, powód rozumiał je w sposób wskazany powyżej, zaś w ten sam sposób rozumiała je również pozwana M. G. (1).

Sąd Rejonowy podkreślił również kontekst składania przez byłych małżonków pełnomocnictwa dla J. O. oraz sam układu tekstu i związku treściowe pomiędzy poszczególnymi oświadczeniami. Sąd Rejonowy powtórzył, że powodem udzielenia pełnomocnictwa było to, że małżonkowie byli wówczas młodymi osobami, na pierwszym roku studiów, ponadto urodziło im się dziecko, a w związku z tym w zasadzie pozostawali na utrzymaniu J. O. i M. O., nie mieli nawet pieniędzy na partycypowanie w kosztach utrzymania nieruchomości. Z samej zaś treści pełnomocnictwa wynika, że najpierw małżonkowie oświadczyli, że zawarli umowę o wyłączenie wspólności ustawowej, kolejno zaś udzielili pełnomocnictwa do sprzedaży ich udziału. Powyższe potwierdza omówioną powyżej wykładnię świadcząca, że w rzeczywistości każdy z małżonków udzielił pełnomocnictwa do sprzedaży swojego udziału w majątku objętym uprzednio wspólnością majątkową.

Wobec takiej wykładni Sąd Rejonowy przyjął, że pełnomocnictwo upoważniało J. O. do sprzedaży udziałów J. M. i M. G. (1) w majątku objętym uprzednio wspólnością majątkową obejmującym udział łącznie w wysokości 2/5 części nieruchomości.

Odnosząc się do umowy sprzedaży Sąd I instancji wskazał, że przy jej zawieraniu J. O. okazała w wypisie akt pełnomocnictwa z dnia 17 września 1993 roku, co wynika z części wstępnej aktu notarialnego, oświadczyła też, że małżeństwo mocodawców, zawarte w dniu 14 czerwca 1986 roku, zostało rozwiązane przez rozwód na mocy prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 10 marca 2003 roku, sygnatura akt III C 2240/02, oraz że stosunki majątkowe małżonków M. M. (2) i J. M. od dnia 28 czerwca 1993 roku podlegały ustrojowi rozdzielności majątkowej, okazując przy tym wypis z aktu notarialnego z dnia 28 czerwca 1993 roku obejmującego umowę o wyłączenie wspólności ustawowej. J. O. oświadczyła też, że M. M. (2) zawarła w dniu 31 października 2003 roku związek małżeński z M. G. (2). Nadto z § 3 umowy sprzedaży wynika, że „J. O. w imieniu M. G. (1) i J. M. oświadczyła, że całe należące do nich udziały wynoszące łącznie 2/5 części nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu, stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) obszaru 0,0353 ha, sprzedaje M. D. za łączną cenę 80 000 zł, tj. udział każdego ze Sprzedających wynoszący 1/5 części całej nieruchomości za cenę 40 000 zł, a M. D. oświadczyła, że udziały te kupuje.” W § 6 umowy sprzedaży „J. O. w imieniu M. G. (1) i J. M. potwierdza, że otrzymała od Kupującej przed podpisaniem tego aktu całe ceny”.

Tym samym z umowy sprzedaży wynika zdaniem Sądu Rejonowego, że J. O. działając w imieniu powoda oraz M. G. (1) sprzedała należące do nich udziały, które łącznie wynosiły 2/5 części nieruchomości, mając do tego umocowanie.

Oceniając treść i istotę łączącego strony stosunku obligacyjnego, Sąd I instancji nie dał wiary argumentacji powoda co do pozorności umowy, która to umowa została zawarta zdaniem powoda, aby wyeliminować udział we współwłasności nieruchomości z majątku wspólnego byłych małżonków.

Zarówno pełnomocnictwo, jak sama umowa sprzedaży sporządzone zostały przez notariuszy w formie aktu notarialnego, a więc mają charakter dokumentu urzędowego (art. 2 § 2 prawa o notariacie w zw. z art. 244 i art. 252 k.p.c.), zaś notariusz był zobowiązany sporządzić je w sposób wyłączający, a co najmniej minimalizujący wszelkie wątpliwości dotyczące udokumentowania treści czynności prawnej oraz uchowania wymogów formalnych.

Sąd wskazał, że specjalne traktowanie aktów notarialnych połączone jest z domniemaniami dowodowymi, które wiążą się z nimi na mocy art. 244 § 1 k.p.c. Dokument urzędowy, który zawiera oświadczenia uczestników udokumentowanej czynności prawnej, stanowi jedynie dowód faktu złożenia przez te osoby, w danym miejscu, czasie i formie, oświadczeń określonej treści. Tylko w takim zakresie organ, przed którym czynność prawna została dokonana, urzędowo zaświadcza ten fakt. Dokument taki nie jest już jednak dowodem zgodności złożonych oświadczeń z prawdą, bowiem oświadczenia woli nie poddają się weryfikacji pod kątem ich prawdziwości. Czynność prawna może być jedynie wadliwa lub niewadliwa, w tym także w zakresie jej treści.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy przywołał treść art. 83 § 1 k.c. oraz wskazał, że w doktrynie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że czynność prawna pozorna jest dotknięta nieważnością bezwzględna. Czynność taka nie wywołuje żadnych skutków prawnych od początku (ex tunc), sąd zaś powinien ją brać pod uwagę z urzędu. Pozorność musi być

pozytywnie stwierdzona na drodze ustalania okoliczności faktycznych. Ustalając pozornosc, sąd powinien rozważyć cały kontekst okoliczności faktycznych, w otoczeniu których czynność pozorna funkcjonowała i funkcjonuje.

Sąd Rejonowy uznał, że twierdzenia powoda o zawarciu umowy po to, by wyeliminować udział we współwłasności nieruchomości z majątku wspólnego byłych małżonków, a także o braku środków na nabycie prawa przez M. D. i zaniżeniu ceny zakupu, które zdaniem powoda miały uzasadniać tezę o pozorności umowy, za wyjątkiem twierdzenia o zaniżonej cenie, nie znalazły oparcia w żadnym innym dowodzie poza przesłuchaniem samego powoda, któremu jednak Sąd I instancji nie dał wiary z przyczyn omówionych powyżej.

W ocenie Sądu Rejonowego twierdzenia powyższe nie wytrzymują konfrontacji z ustalonym, na podstawie wyżej wskazanych dowodów, stanem faktycznym. Sąd zwrócił uwagę na to, że J. O. logicznie i konsekwentnie przedstawiła przyczyny, dla których zmuszona była sprzedać udziały w nieruchomości - uzależnienie wnuka od narkotyków i alkoholu oraz koszty związane z jego utrzymaniem i zaciągnięte przez niego długi. Powyższe zostało potwierdzone przez zeznających w sprawie pozwanych, jak również potwierdzone dokumentami. Sąd ponownie wskazał, że sam powód nigdy nie kwestionował, że nie płacił alimentów, a z zeznań pozwanych wynika, że J. O. była zaangażowana w wychowanie i pomoc finansową dla uzależnionego od alkoholu i narkotyków wnuka A. G.. Ponadto ponownie Sąd Rejonowy podniósł, że J. O. oraz M. D. spójnie i konsekwentnie twierdziły, iż cenę sprzedaży J. O. otrzymała w dniu sprzedaży w gotówce, zaś w treści samej umowy sprzedaży z dnia 26 stycznia 2012 roku, w § 6 J. O. w imieniu M. G. (1) i J. M. potwierdziła, że otrzymała od kupującej przed podpisaniem tego aktu całe ceny. Również M. D. logicznie wyjaśniła skąd posiada kwoty na zakup przedmiotowej nieruchomości, uzasadniając to uprzednim sprzedaniem dwóch mieszkań oraz odprawą pośmiertną męża.

Za istotne z punktu widzenia badania kwestii pozorności umowy Sąd Rejonowy uznał także działania podjęte m. in. przez M. D. po zawarciu umowy, a więc jej czynny udział w zarządzaniu nieruchomością, w tym uzgadnianie z P. F. zakresu prac objętych remontem, ponoszenie połowy kosztów remontu, partycypowanie w innych kosztach związanych z nieruchomością oraz płacenie podatku od nieruchomości. Zdaniem Sądu Rejonowego potwierdzeniem faktycznego zawarcia w/w umowy był również fakt, że po jej zawarciu J. O. wraz z M. D. podjęły kroki w celu wymeldowania powoda z przedmiotowej nieruchomości.

Tym samym wszystkie okoliczności związane m. in. z celem sprzedaży udziałów w nieruchomości, otrzymaniem ceny sprzedaży, wydatkowaniem jej na potrzeby związane z wnukiem oraz partycypowaniu w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości, przemawiały w ocenie Sądu Rejonowego za uznaniem, iż umowa sprzedaży z dnia 26 stycznia 2012 roku nie była czynnością pozorną, a tym samym była czynnością ważną. W ocenie Sądu Rejonowego wyłącznie zbycie udziałów w nieruchomości za cenę niższą, niż rynkowa nie może świadczyć o tym, że umowa została zawarta dla pozorów.

Ostatecznie Sąd Rejonowy przyjął, że J. O. była należycie umocowana do zawarcia umowy sprzedaży udziałów należących do J. M. i M. G. (1) wynoszących łącznie 2/5 w przedmiotowej nieruchomości, a wobec tego umowa sprzedaży z dnia 26 stycznia 2012 roku, była ważną czynnością prawną i mogła stanowić prawną podstawę do wpisania pozwanej M. D., jako współwłaścicielki nabytego udziału w księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie. Tym samym treść wymienionej księgi wieczystej nie jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, a co za tym idzie żądanie powoda jako nie zasadne podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. I. sentencji wyroku.

Z tych samych przyczyn podlegało oddaleniu również żądanie alternatywne, o czym również orzeczono w pkt. II. sentencji wyroku.

Rozstrzygając o kosztach procesu, Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że istnieją podstawy do zastosowania art. 102 k.p.c. z uwagi na trudną sytuację materialną powoda (dochody powoda są tylko nieznacznie wyższe niż jego wydatki) oraz charakter przedmiotowego roszczenia – zarówno głównego jak i alternatywnego.

Sąd wyjaśnił, że poniesione przez pozwanych koszty procesu obejmowały koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanych w wysokości po 3.600 zł (§ 8 pkt 8 w zw. z § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Sąd Rejonowy miał przy tym na względzie § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku.

Jako, że powód był zwolniony częściowo od kosztów sądowych, tj. w zakresie opłaty od roszczenia głównego w wysokości ponad 2.000 zł oraz w zakresie opłaty od roszczenia alternatywnego od całości opłaty, a zarówno powództwo główne jak i alternatywne zostało w całości oddalone, Sąd w pkt III. wyroku nie obciążył powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Apelację od wyroku Sądu I instancji wniósł powód, zaskarżając wyrok w części – w punktach I, II i III.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę rozstrzygnięcia polegający na przyjęciu, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym w sytuacji, w której wpis ujawniony w dziale II księgi, dotyczący osoby współwłaściciela w udziale w wysokości 1/5 jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym;

2/ naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 233 k.p.c. polegające na uchybieniu zasadom logicznego rozumowania i zasadom doświadczenia życiowego poprzez przyjęcie, iż:

- twierdzenia powoda o pozorności umowy sprzedaży udziałów 2/5 we współwłasności nieruchomości nie zasługują na obdarzenia wiarygodnością z uwagi na rzeczywistą wolę stron wyrażoną w pełnomocnictwie udzielonym J. O. w sytuacji, w której zeznania powoda należy odnieść do szerszego kontekstu zeznań stron, w szczególności, iż powód oraz jego małżonka nie pozostawali na utrzymaniu pozwanych, nie byli od nich zależni finansowo, powód zarabkował, nabył udziały we współwłasności do majątku wspólnego z małżonką i udzielenie pełnomocnictwa do ewentualnego zbycia udziałów związane było jedynie z koniecznością czasowego wyjazdu zagranicę, na potrzeby którego zresztą małżonka powoda zbyła swoją nieruchomość;

- umowa sprzedaży udziałów 2/5 we współwłasności nieruchomości nie stanowiła umowy pozornej, albowiem obie strony wyrażały zamiar wywołania określonych skutków prawnych tej czynności w sytuacji, w której z materiału dowodowego wynika, iż nabywca nie uiścił ceny, nie dysponował środkami na zakup udziałów, celowo zaniżono cenę, do dnia wyrokowania rzekomy nabywca nie objął lokalu w posiadanie, nie interesował i nie interesuje się nieruchomością co wskazuje wprost na rzeczywistą wolę stron, a w szczególności pozwanej J. O. wyeliminowanie udziałów we współwłasności z majątku wspólnego powoda oraz jego byłej małżonki;

3/ naruszenie art. 83 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż umowa sprzedaży zawarta w dniu 26 stycznia 2012 roku pomiędzy pozwana J. O. a M. D. nie jest dotknięta wadą pozorności, a przez to nieważnością.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez dokonanie w dziale II księgi wieczystej KW nr (...), urządzonej przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, dla nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), stanowiącej działkę budownictwa wielomieszkaniowego oznaczoną nr (...), wpisu udziału w 1/5 części prawa własności wskazanej nieruchomości na rzecz J. M. i wpisu udziału w 1/5 części prawa własności wskazanej nieruchomości na rzecz M. G. (1), w miejsce dotychczasowego wpisu udziału w 2/5 części prawa własności wskazanej nieruchomości na rzecz M. D.; ewentualnie o dokonanie w dziale II księgi wieczystej KW nr (...), urządzonej przez Sąd Rejonowy Lublin - Zachód w Lublinie, dla nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), stanowiącej działkę budownictwa wielomieszkaniowego oznaczoną nr (...), wpisu udziału w 1/5 części prawa własności wskazanej nieruchomości na rzecz J. M. i wpisu udziału w 1/5 części prawa własności wskazanej nieruchomości na rzecz M. D., w miejsce dotychczasowego wpisu

udziału w 2/5 części prawa własności wskazanej nieruchomości na rzecz M. D.. Powód wniósł ponadto o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani domagali się jej oddalenia oraz o zasądzenia od powoda na rzecz każdego z pozwanych kosztów procesu przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

Pozwani wnieśli natomiast zażalenie na postanowienie o kosztach procesu zawarte w punkcie III podpunktach a-d wyroku Sądu I instancji. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

- naruszenie przepisu postępowania mające wpływ na treść rozstrzygnięcia tj. art. 98 § 1 k.p.c. polegające na jego niezastosowaniu, a tym samym nieobciążeniu w całości strony przegrywającej sprawę kosztami niezbędnymi do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego strony pozwanej, w sytuacji w której wytoczone przez stronę przegrywającą powództwo było całkowicie pozbawione podstaw, strona wytaczająca powództwo przegrała sprawę w całości w zakresie żądania pierwotnego, jak też żądania głównego, a postępowanie strony powodowej dodatkowo doprowadziło do przedłużenia toczącego się postępowania i obciążenia strony wygrywającej dodatkowymi kosztami związanymi z kosztami zastępstwa procesowego, co w konsekwencji doprowadziło do obciążenia strony wygrywającej kosztami postępowania sądowego, do którego wniesienia nie dała ona podstaw;

- naruszenie przepisu postępowania mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 102 k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za obciążeniem strony przegrywającej kosztami postępowania jedynie w niewielkiej części tj. za zastosowaniem tej regulacji przemawia trudna sytuacja materialna powoda oraz charakter roszczenia, w sytuacji w której zwolnienie od kosztów sądowych nie jest wystarczającą przesłanką do późniejszego nieobciążenia kosztami postępowania, zwłaszcza w sytuacji całkowitego oddalenia powództwa, a nadto długość niniejszego postępowania była wystarczająca aby powód mógł przygotować się na ewentualność przegrania procesu i poczynić oszczędności mogące zaspokoić koszty postępowania, jakie musi ponieść strona pozwana, co w konsekwencji doprowadziło do obciążenia strony wygrywającej kosztami postępowania sądowego, do którego wniesienia nie dała ona podstaw.

Wskazując na powyższe wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia o kosztach procesu i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w całości, tj. zasądzenie na rzecz każdego z pozwanych kwot po 3617,00 zł oraz domagali się zasądzenia

kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 23 marca 2017 roku pełnomocnik powoda wniósł o oddalenie zażalenia pozwanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż podniesione w niej zarzuty nie są trafne, zaś zaskarżony wyrok, w zakresie oddalającym żądania pozwu, jest prawidłowy.

Wbrew zarzutom apelacji należy stwierdzić, że poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są prawidłowe i w całości znajdują umocowanie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, którego ocena nie narusza wymagań określonych w art. 233 § 1 k.p.c. Tym samym, ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Nie jest zasadny podniesiony przez powoda zarzut naruszenia art. 233 k.p.c.

Zgodnie z powołanym przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ramy swobodnej oceny dowodów zakreślone są przez

wymogi procedury, zasady doświadczenia życiowego, reguły logicznego myślenia i pewien poziom świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału w sprawie.

Skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, wyrażonej w cytowanej normie prawa procesowego, nie może polegać tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego, opartej na własnej ocenie materiału dowodowego, wersji zdarzeń. Konieczne jest natomiast, przy posłużeniu się argumentami jurystycznymi, wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, LEX nr 172176, z dnia 18 czerwca 2004 roku, II CK 369/03, LEX nr 174131, z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 274/03, LEX nr 164852, z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02, LEX nr 151622, a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 lutego 2014 roku, I ACa 1217/13, LEX nr 1428201; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 19 grudnia 2013 roku, I ACa 868/13, LEX nr 1416146).

Jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, sygn. akt: II CKN 817/00, LEX nr 56906, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 12 grudnia 2013 roku, I ACa 599/13, LEX nr 1416188).

W rozpoznawanej sprawie skarżący odnosi zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. do dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodu z jego zeznań co do rzeczywistej woli stron przy udzieleniu pełnomocnictwa J. O. oraz do oceny dowodu w postaci umowy sprzedaży w kontekście jej pozorności i na tle okoliczności wynikających - jego zdaniem z materiału dowodowego - iż nabywca nie zapłacił ceny, nie dysponował środkami na jej uiszczenie, celowo zaniżono cenę, do dnia wyrokowania nabywca nie objął lokalu w posiadanie, nie interesował się i nie interesuje się nieruchomością.

Wskazać zatem należy, iż tak sformułowany zarzut w istocie sprowadza się do przedstawienia przez powoda własnej oceny dowodów, która jednakże nie pozostaje w związku z rzeczywistym wydzwzięciem zgromadzonego materiału.

W pierwszej kolejności wypada stwierdzić, iż niewątpliwie prawidłowa jest ocena zeznań powoda, jako niewiarygodnych w tej ich części, w której J. M. utrzymuje, że pełnomocnictwo z dnia 17 września 1993 roku miało dotyczyć sprzedaży udziału w 2/5 częściach we współwłasności nieruchomości, przysługującego mocodawcom niepodzielnie na zasadach wspólności ustawowej.

Zdaniem Sądu Okręgowego, stanowisko wyrażone przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż pełnomocnictwo, o którym mowa obejmowało umocowanie J. O. do sprzedaży udziału we współwłasności należnego każdemu z mocodawców z osobna, nie zaś ich udziału objętego wspólnością ustawową, jest w pełni trafne. Powyższe wynika z całokształtu okoliczności, w tym przede wszystkim z treści rzeczzonego pełnomocnictwa.

Szczególne znaczenie dla ustalenia rzeczywistej woli mocodawców, przy pewnej niestaranności notariusza w redagowaniu oświadczenia woli powoda i jego byłej żony w dokumencie pełnomocnictwa, należy przypisać faktowi, iż mocodawcy na wstępie, zanim jeszcze określili zakres umocowania, to opisali przedmiot współwłasności i jednocześnie zaznaczyli, iż w dniu 28 czerwca 1993 roku zawarli umowę o wyłączenie wspólności ustawowej. Niewątpliwie należy przyjąć, iż ta ostatnia uwaga nie została przez nich podniesiona bez celu i bez świadomości jej znaczenia prawnego. Gdyby bowiem fakt umownego wyłączenia wspólności ustawowej nie miał dla nich żadnego znaczenia przy udzielaniu pełnomocnictwa, względnie gdyby nie rozumieli oni istoty i skutków prawnych umowy

o wyłączenie wspólności ustawowej, to z pewnością nie uznaliby za stosowne czynić wzmianki o umowie. W tym kontekście, wspomniana już, niestaranność notariusza w redagowaniu treści aktu notarialnego obejmującego pełnomocnictwo, polegająca na tym, że raz notariusz posługiwał się pojęciem udziału w liczbie pojedynczej („udzielają pełnomocnictwa...do sprzedaży całego ich udziału”), innym razem pojęciem udziału w liczbie mnogiej („bądź do dokonania zamiany ich udziałów”) nie może świadczyć o tym, że pełnomocnictwo zostało udzielone do sprzedaży niepodzielnego udziału we współwłasności nieruchomości na zasadzie wspólności ustawowej. Wspólność taka przede wszystkim już nie istniała, co zostało zaznaczone przez samych mocodawców w treści aktu notarialnego poprzez powołanie się na umowę z 28 czerwca 1993 roku. Poza tym, skoro mocodawcy zawarli umowę wyłączającą wspólność ustawową, to musieli dokładnie wiedzieć jakie są tego skutki prawne. Dlatego też w przekonaniu Sądu Okręgowego, udzielając pełnomocnictwa z dnia 19 września 1993 roku powód i jego była żona doskonale zdawali sobie sprawę z tego, że każde z nich udziela umocowania J. O. do sprzedaży jego udziału we współwłasności nieruchomości, podobnie jak do zamiany tych udziałów na udziały w innej nieruchomości. Wolą powoda było zatem niewątpliwie umocowanie swojej teściowej między innymi do sprzedaży jego udziału we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w L.. Obecne, odmienne twierdzenia powoda zostały zaś podniesione wyłącznie na użytek niniejszej sprawy.

Podkreślić dodatkowo należy, w aspekcie omawianego zarzutu apelacyjnego, że rozważania przedstawione przez Sąd Rejonowy, a odnoszące się do wykładni oświadczeń woli mocodawców, w szczególności zaś powoda, są niezwykle wnikliwie i szczegółowe, a przede wszystkim logiczne. Apelujący nie przedstawił natomiast racjonalnych i przekonujących argumentów przeciwko rozumowaniu Sądu, w oparciu o które to argumenty możliwe byłoby skuteczne zakwestionowanie wniosków wyprowadzonych przez Sąd I instancji.

Powyższe doprowadziło Sąd Okręgowy do konkluzji, iż ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji, w tym dowodu z zeznań J. M., w zakresie dotychczas omówionym, nie narusza zasad określonych w art. 233 § 1 k.p.c.

W konsekwencji za prawidłowe należało uznać ustalenie przez Sąd Rejonowy, iż pełnomocnictwo z dnia 19 września 1993 roku udzielone zostało J. O. do sprzedaży udziału J. M., wynoszącego 1/5 część we współwłasności przedmiotowej nieruchomości i takiego samego udziału przysługującego M. M. (2) (obecnie O.-G.), jak również, że było ono aktualne w dniu sprzedaży tych udziałów pozwanej M. D., wobec bezspornego faktu, iż nigdy mocodawcy nie odwołali pełnomocnictwa.

Bez istotnego znaczenia dla oceny tej okoliczności jest wskazywana przez skarżącego przyczyna udzielenia pełnomocnictwa, w sytuacji, gdy czas jego trwania nie został zakreślony żadnymi ramami.

Powód podnosi, iż potrzeba udzielenia pełnomocnictwa wynikała z jego wyjazdu za granicę. Pomijając już fakt, że – jak trafnie przyjął Sąd Rejonowy – J. M. nie udowodnił powyższej przyczyny, a nawet nie wskazał kiedy przebywał za granicą, stwierdzić należy, iż z wywodów apelacji nie wynika jasno jakie znaczenie dla ważności pełnomocnictwa i istnienia umocowania do sprzedaży udziałów w dniu 26 stycznia 2012 roku ma, według skarżącego, taka przyczyna udzielenia pełnomocnictwa. Powtórzyć wypada, że pełnomocnictwo z dnia 19 września 1993 roku było bezterminowe i nie ograniczało pełnomocnika do działania w imieniu J. M. tylko na czas jego pobytu poza krajem. Nie od rzeczy jest w tym miejscu wspomnieć, że powód jest z wykształcenia prawnikiem i jakkolwiek – zgodnie z oświadczeniem jego pełnomocnika procesowego na rozprawie apelacyjnej (k. 360v) – nie wykonywał żadnego zawodu prawniczego, to jednak kwestia pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych, w tym problematyka zakresu, czasu trwania, czy jego odwołalności, należy do podstawowych i nieszczególnie skomplikowanych zagadnień prawa cywilnego, stanowiących przedmiot studiów prawniczych. Nie sposób zatem uznać powoda za zupełnego laika, zwłaszcza w dziedzinie podstawowych instytucji prawa cywilnego. Powód jednak ani nie zakreślił czasu trwania umocowania, ani też nie odwołał pełnomocnictwa po powrocie z zagranicy, co należałoby uznać za naturalne, jeśli jego wolą i zamiarem miałyby być udzielenie umocowania tylko na czas jego nieobecności. Co więcej, nie odwołał pełnomocnictwa także nawet po rozwodzie z żoną. Powyższe przemawia za uznaniem, że wolą powoda było bezterminowe umocowanie J. O. do sprzedaży przysługującego mu udziału, jak również zamiany tego udziału, a ponadto do reprezentowania powoda przy zarządzaniu nieruchomością wspólną oraz występowania i składania oświadczeń woli w jego imieniu przed organami władzy administracyjnej i samorządowej oraz sądami celem dokonania czynności, jakie okażą się

konieczne przy realizacji pełnomocnictwa (pełnomocnictwo k. 14-15). To zaś prowadzi do wniosku, iż J. O. dokonując czynności prawnej z M. D. – sprzedaży udziałów J. M. i M. G. (1) we współwłasności nieruchomości przy ul (...) w L., legitymowała się ważnym i skutecznym pełnomocnictwem, udzielonym 19 września 1993 roku.

Zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. jest bezzasadny także w pozostałej części.

Podkreślenia wymaga fakt, iż twierdzenia skarżącego jakoby z materiału dowodowego wynikało, iż pozwana M. D. nie uściła ceny nabycia i nie posiadała nawet środków na jej pokrycie, jak też, że nie interesowała się i nie interesuje się nadal nieruchomością, są odosobnione i ewidentnie sprzeczne z istniejącymi w sprawie dowodami, przywołanymi w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Znamienne jest przy tym, że powód podnosząc tak sformułowany zarzut nie wskazał żadnego dowodu pozwalającego na wyprowadzenie wniosków przez niego przedstawionych w apelacji. Tymczasem przypomnieć wypada, że fakt zainteresowania nabywczyni przedmiotową nieruchomością, a wręcz podejmowania wobec tej nieruchomości czynności właścicielskich, szczegółowo opisanych przez Sąd Rejonowy, wynika nie tylko z zeznań M. D., czy J. O., lecz także z zeznań świadka P. P. (k. 137). W świetle zeznań tego świadka, których prawdziwości powód nie kwestionuje, niewątpliwie jest, że to pozwana M. D. zwróciła się do niego w lutym lub marcu 2012 roku w sprawie remontu po awarii pionu wodnego w kamienicy na przedmiotowej nieruchomości i także ona wspólnie z J. O. zleciły mu odśnieżenie dachu i zabezpieczenie balkonów, jak również obie nadzorowały jego pracę. O wynagrodzeniu za wykonane prace świadek rozmawiał także z jedną, jak i drugą pozwaną. Oczywistym przejawem czynności właścicielskich nabywczyni udziału we współwłasności nieruchomości jest także wezwanie powoda, przez pozwaną M. D. wspólnie z małżonkami O., do opróżnienia i wydania im lokalu nr (...) (k. 152,153) oraz wystąpienie przeciwko powodowi z pozwem o eksmisję (k. 154-156).

Wobec tych okoliczności twierdzenia J. M. o braku zainteresowania nabywcy przedmiotem nabycia muszą być uznane za dowolne, a wręcz całkowicie gołosłowne. Powyższej ocenie nie przeczy fakt, iż pozwana M. D. nie objęła w wyłączne posiadanie żadnego lokalu w budynku na zakupionej nieruchomości. Jak bowiem wynika z jej wyjaśnień jest ona zainteresowana lokalem nr (...), który jednakże zajmuje powód, natomiast pozostałe lokale mieszkalne są w stanie ruiny, zaś dwa lokale użytkowe są eksploatowane (k. 82). Tłumaczenie to jest w ocenie Sądu Okręgowego logiczne i przekonujące, a powód nie zdołał wykazać jego nieprawdziwości i istnienia innej przyczyny takiego stanu rzeczy.

Podobnie wypada ocenić twierdzenia skarżącego, jakoby cena nabycia nie została uiszczona, a nawet, że pozwana nie dysponowała środkami finansowymi na jej pokrycie. Stanowisko skarżącego nie ma jakiegokolwiek oparcia w materiale dowodowym. Fakt zapłaty ceny wynika natomiast z zeznań pozwanych M. D. i J. O., jak również został oświadczony w treści aktu notarialnego. Od należnej ceny nabywczyni odprowadziła też stosowny podatek. M. D. wyjaśniła przy tym, w sposób jasny i przekonujący, w jakich okolicznościach i dlaczego zapłaciła odbyła się gotówką, a nie przelewem oraz wskazała źródła finansowania. Powód w żaden sposób nie podważył jej twierdzeń, w szczególności zaś nie przedstawił w tym zakresie jakiegokolwiek dowodu, poza własnym oświadczeniem. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie jest wystarczającym argumentem za przyjęciem prawdziwości stanowiska powoda bezsporna okoliczność, że pozwana J. O. nie rozliczyła się z mocodawcą z otrzymanej ceny. Okoliczność powyższa nie świadczy bowiem sama przez się, że cena nie została zapłacona. Należy zważyć, iż wszyscy pozwani wyjaśnili dlaczego zostały sprzedane udziały powoda i pozwanej M. G. (1), wskazując na konieczność zdobycia środków potrzebnych na kosztowne leczenie syna powoda i pozwanej M. G. (1) oraz konieczność pokrycia jego długów i jednoczesny, dotychczasowy brak zainteresowania powoda uczestnictwem w tych kosztach. J. O. dodatkowo podkreślała, że J. M. nie ponosił kosztów utrzymania nieruchomości, zaś ona wydała dużo więcej pieniędzy na nakłady na przedmiotową nieruchomość i na wychowanie wnuka, niż cena, którą otrzymała za udziały.

Nie jest rzeczą Sądu dokonywanie w niniejszej sprawie oceny prawnej zachowania J. O., która nie rozliczyła się z powodem, gdyż jest to kwestia stosunku obligacyjnego łączącego pozwaną z J. M. oraz ewentualnej prawidłowości wykonania tego zobowiązania przez pozwaną. Wypada jedynie zauważyć na użytek tej sprawy, że tłumaczenie takiego stanu rzeczy przez J. O. niewątpliwie pozostaje przynajmniej częściowo w związku z niekwestionowanym przez powoda faktem uzależnienia A. G. od narkotyków i alkoholu, zaś znaczne koszty terapii oraz inne wydatki syna powoda znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów (k. 65-72).

Zasadnym zatem było w tej sytuacji obdarzenie przez Sąd Rejonowy wiarą zeznań pozwanych co do zapłaty ceny i uznanie przeciwnych zeznań powoda za niewiarygodne.

Nieuzasadnione jest kwestionowanie w apelacji wyrażonej przez Sąd Rejonowy oceny w odniesieniu do wysokości ceny zakupu udziałów we współwłasności nieruchomości. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd ten wyraźnie wskazał bowiem, że trafny był zarzut powoda, iż cena została zaniżona w odniesieniu do rzeczywistej wartości rynkowej (str. 34, 35 uzasadnienia wyroku). Zgodzić się trzeba natomiast z Sądem I instancji, iż brak jest wystarczających podstaw do wnioskowania – jak chce tego skarżący – iż cenę zaniżono celowo, bo oświadczenia woli pozwanych M. D. i J. O., zawarte w umowie zbycia udziałów, były złożone dla pozorów. Należałoby raczej przyjmować, że strony, które składają oświadczenia woli dla pozorów, zachowują należyłą dbałość o wszelkie istotne szczegóły takich oświadczeń, by ich pozornosc nie była jednak oczywista lub nawet łatwo dostrzegalna. Cechą pozornosci oświadczeń woli, o której mowa w art. 83 § 1 k.c. jest bowiem to, że między stronami umowy zachodzi tajne porozumienie, zgodnie z którym składane oświadczenia woli nie mają wywołać żadnych skutków prawnych czynności lub wywołać inne skutki, niż czynność rzeczywiście zamierzona. Z istoty zatem tego porozumienia wynika, że nie jest w interesie stron jego ujawnienie, bo to niweczyłoby cel, który w rzeczywistości chciały osiągnąć zawierając umowę dla pozorów.

Niezależnie od tego, w kwestii ceny nie sposób pominąć okoliczności wynikającej z dowodów z dokumentów, w postaci umów zawieranych z firmami pośredniczącymi w handlu nieruchomościami (k. 101-105) oraz z zeznań pozwanych M. D. (k. 82, 158v-159), M. O. (k. 159-160) i J. O. (k. 83, 160-161), z których zgodnie wynika, że bezskuteczne próby zbycia nieruchomości lub udziałów w niej były podejmowane przez J. O. przez okres kilku lat przed zawarciem umowy z dnia 26 stycznia 2012 roku. Wspomniane dowody z dokumentów pozwalają przyjąć, iż próby te miały miejsce co najmniej już w styczniu 2006 roku. Od tego czasu do stycznia 2009 roku J. O. zawarła 5 umów z różnymi biurami nieruchomości w L. i nie ma powodów, by nie wierzyć pozwanym, iż także w internecie ogłaszała sprzedaż. Brak zainteresowania potencjalnych kupujących, wymuszał obniżenie ceny, niezależnie od tego, że – jak wynika z zeznań J. O. – udziałów w ogóle nikt nie chciał kupić.

Kolejną okolicznością istotną dla ustalenia, jakie znaczenie nadać sprzedaży udziałów powoda i jego byłej żony po cenie niższej niż cena ustalona następnie w postępowaniu skarbowym, w szczególności zaś, czy powyższy fakt przemawia za pozornoscia oświadczeń woli stron umowy, jest wspomniana już potrzeba, którą kierowała się J. O. dokonując sprzedaży, a o której wiedziała nabywczyni udziałów. Chodziło bowiem o pilne zdobycie środków na leczenie i pokrycie długów syna byłych małżonków M..

W końcu nie bez znaczenia dla pozwanych M. D. i J. O. było także to, że kamienica przy ul (...) wymaga bardzo poważnych remontów.

Te wszystkie okoliczności nie dają możliwości wnioskowania, tylko w oparciu o zniżenie ceny, o tym, że umowa zbycia udziałów była pozorna, a przez to nieważna.

W ocenie Sądu Okręgowego także pozostałe okoliczności sprawy nie dają wystarczających podstaw do wysnuwania tej treści wniosków.

Podkreślić trzeba, że nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym teza stawiana przez powoda, że rzeczywistym zamiarem J. O. i M. D. nie było przeniesienie na nabywczynię własności udziałów, a jedynie usunięcie, czy też wyprowadzenie udziałów we współwłasności przedmiotowej nieruchomości z masy, która podlegałaby ewentualnemu podziałowi majątku dorobkowego byłych małżonków M.. Teza powyższa, niezależnie od tego, iż powód nie udowodnił, iż bezpośrednio przed zawarciem umowy z dnia 26 stycznia 2012 roku sygnalizował M. G. (1) zamiar dokonania takiego podziału, ma o tyle słabą podstawę, że nawet gdyby istotnie było tak, że małżonkowie M. w styczniu 2012 roku rozmawiali o podziale majątku, to trudno dopatrywać się związku przyczynowo-skutkowego między sprzedażą udziałów przez J. O. a zamierzeniami powoda, jeśli się zważy, iż nieruchomość była zgłaszana do sprzedaży już co najmniej od 2006 roku. W tym zaś czasie niewątpliwie kwestia podziału majątku wspólnego byłych małżonków M. nie była poruszana przez powoda.

Zgodnie z art. 83 § 1 k.c. warunkami koniecznymi dla uznania, że czynność prawna została dokonana dla pozorów jest to, by oświadczenie woli zostało złożone tylko dla pozorów, oświadczenie to musi być złożone drugiej stronie umowy, a adresat oświadczenia musi wyrazić zgodę na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Brak któregokolwiek z tych elementów nie pozwala na uznanie czynności prawnej za dokonaną dla pozorów.

W okolicznościach niniejszej sprawy można mieć pewne wątpliwości co do zachowania pozwanej J. O., zważywszy na to, że nie zawiadomiła nawet powoda o zbyciu udziałów i nie rozliczyła się z ceny. Powyższe w ocenie Sądu Okręgowego nie jest jednak wystarczające do przyjęcia, że złożyła ona oświadczenie o sprzedaży udziałów J. M. i M. G. (1) we współwłasności nieruchomości, nie mając woli i zamiaru ich rzeczywistego przeniesienia na rzecz M. D.. W świetle jej zeznań oraz zeznań jej męża M. O., nacechowanych zalem do powoda o nieuczestniczenie w kosztach utrzymania i leczenia A. G., a nawet o niepartycypowanie w kosztach utrzymania nieruchomości, należy raczej przyjąć, że J. O. uznała za właściwe sprzedać właśnie udziały rodziców A., by pokryć jego długi oraz wydatki na jego leczenie i jednocześnie nie uznała za stosowne rozliczyć się z powodem z uzyskanej ceny, gdyż uważała, że jej pretensje do powoda z tytułu dotychczas poniesionych kosztów wychowania wnuka i kosztów związanych z nieruchomością przekraczają kwotę należną mu tytułem ceny.

Niezależnie od tego, nawet gdyby jednak przyjąć, że J. O. złożyła w oświadczenie woli dla pozorów, to okoliczności niniejszej sprawy nie pozwalają wnioskować o tym, iżby pozwana M. D. była tego świadoma i wyraziła na powyższe zgodę. Jest to natomiast warunek konieczny dla uznania pozorności czynności prawnej. Jak trafnie natomiast wskazał Sąd Rejonowy, zachowanie nabywczyni po zawarciu umowy, noszące niewątpliwie cechy działań właścicielskich, przemawia za uznaniem umowy za zawartą faktycznie, a nie dla pozorów.

W świetle przedstawionych rozważań kwestionowanie przez skarżącego ustaleń Sądu Rejonowego, który przyjął, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem rzeczywistym, należy uznać za bezzasadne.

W konsekwencji apelacja J. M. podlega oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Zasadne, aczkolwiek w niewielkim zakresie, jest natomiast zażalenie pozwanych na rozstrzygnięcie o kosztach procesu za pierwszą instancję.

W ocenie Sądu Okręgowego trafnie skarżący podnieśli, iż w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu art. 102 k.p.c., uzasadniający obciążenie powoda jedynie częścią kosztów procesu poniesionych przez pozwanych. Trudno przede wszystkim zgodzić się z oceną, jakoby powód znajdował się w trudnej sytuacji majątkowej, gdy uzyskuje on dochód z działalności gospodarczej w wysokości 4.900 zł netto miesięcznie i nie ma nikogo na utrzymaniu (oświadczenie powoda k. 330-331). Wprawdzie, według jego oświadczenia, złożonego na potrzeby wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych, posiada też duże wydatki, jednakże wyszczególnił wśród nich takie, które wliczane są w koszty działalności gospodarczej i pokrywane z uzyskiwanych przychodów, a nie z dochodów. Sytuacja majątkowa powoda nie jest zatem tego rodzaju, by mogła stanowić podstawę do rozważenia zastosowania rozwiązania z art. 102 k.p.c. Także subiektywne przeświadczenie powoda o zasadności powództwa, jak zapewne każdego powoda występującego z roszczeniem, nie uzasadnia orzeczenia o kosztach postępowania w oparciu o wymieniony przepis. Powód występując z pozwem winien rozsądnie oceniać szanse powodzenia, zwłaszcza gdy sprawa, tak jak niniejsza, nie jest sprawą precedensową, podstawy prawnej żądania i rozstrzygnięcia nie stanowią też przepisy prawa o niejasnej lub wątpliwej treści, których wykładnia w doktrynie lub orzecznictwie nie jest jednoznaczna, a jej stan faktyczny nie jest zawiły.

W okolicznościach tej sprawy, do rozstrzygnięcia o kosztach procesu winna znaleźć zastosowanie ogólna zasada wynikająca z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a więc powód powinien zwrócić pozwanym, jako wygrywającym poniesione przez nich koszty procesu.

W niniejszej sprawie po stronie pozwanej zachodziło współuczestnictwo materialne, o którym mowa w art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym sprawę podzieliła stanowisko wyrażane w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w takiej sytuacji, gdy jednocześnie wygrywających współuczestników reprezentuje ten sam radca prawny lub adwokat, sąd przyznaje zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 roku, III CZP 130/06, OSNC 2008/1/1, uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012 roku, V CZ 161/11, LEX nr 1164758).

Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych, będącego adwokatem, w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji wynosi 3.600 zł według stawki minimalnej z § 8 pkt 8 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 t. jedn. ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800). Tytułem zwrotu kosztów tego wynagrodzenia należy się zatem każdemu z pozwanych kwota 900 zł. Pozwane M. D. oraz M. G. (1) poniosły nadto opłaty skarbowe od udzielonego pełnomocnictwa po 17 zł każda (k. 51). Od pełnomocnictwa, którego udzielili J. O. i M. O. została odprowadzona jedna opłata skarbowa w kwocie 17 zł (k. 59). Łącznie zatem pozwane M. D. oraz M. G. (1) powinny otrzymać od powoda zwrot kosztów procesu w kwotach po 917 zł każda, zaś J. O. i M. O. w kwotach po 908,50 zł.

Dalej idące żądanie, wyrażone w zażaleniu, nie zasługuje natomiast na uwzględnienie, po pierwsze z uwagi na opisane wyżej stanowisko Sądu Okręgowego co do zasadności przyznania jednego wynagrodzenia w łącznej kwocie 3.600 zł na rzecz wszystkich pozwanych, nie zaś czterech wynagrodzeń w kwotach po 3.600 zł, zaś po drugie z uwagi na brak przesłanek do uznania, że nakład pracy pełnomocnika pozwanych był ponadprzeciętny. Jak wynika z akt sprawy postępowanie dowodowe nie było ani obszerne, ani skomplikowane, sprawa miała zaledwie kilka rozpraw poświęconych prowadzeniu dowodów, pełnomocnik pozwanych złożył w niej kilka pism procesowych, w tym odpowiedź na pozew, przy czym żadne z tych pism nie jest szczególnie obszerne, ani też nie obejmuje skomplikowanej tematyki faktycznej lub prawnej.

Z tych też względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. orzekł jak w pkt II wyroku, zaś na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w pkt III wyroku oddalił zażalenie pozwanych, jako bezzasadne w pozostałej części.

Według opisanych wyżej zasad, zważywszy na wynik postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy orzekł o zwrocie kosztów za instancję odwoławczą, należnych pozwanym od powoda. Nie mniej jednak na skutek przeoczenia Sąd Okręgowy pominął przepis § 5 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800), właściwy dla wynagrodzenia adwokata w sprawach o usunięcie niezgodności między treścią wpisu w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wpisu i określił wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych tylko na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 7 wymienionego rozporządzenia, tj. na kwotę 7.200 zł zamiast na połowę tej kwoty.

Prawidłowo zatem tytułem kosztów postępowania odwoławczego powinna być zasądzona od powoda na rzecz każdego z pozwanych, na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 7 w zw. z § 5 pkt 8 tego rozporządzenia oraz w związku z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1668) kwota 900 zł, nie zaś kwota 1.800 zł (14.400 zł x 50% x 50% = 3600 zł; 3600 x ¼ = 900 zł).