

**Sygn. akt: X C 1137/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w G. W. X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Tomasz Modzelewski
Protokolant:	sekr. sąd. Kamila Pilawka

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2016 r. w G. W.

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. P.

przeciwko A. G.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

**orzeka:**

I. uzgadnia treść księgi wieczystej Sądu Rejonowego w G. W. nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie

w dziale II tej księgi wieczystej w miejsce A. G. powódki Ł. P. córki T. i M. (PESEL (...)) jako właściciela nieruchomości,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.800,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 1.800,00 zł kosztów zastępstwa procesowego,

III. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w G. W. kwotę 8.500,00 zł tytułem nieopłaconej części opłaty od pozwu.

X C 1137/15

## UZASADNIENIE

Powódka Ł. P. wniosła pozew przeciwko A. G. o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. W. dla nieruchomości położonej w (...) stanowiącej działkę numer (...), z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II księgi wieczystej w miejsce pozwanego A. G. powódki Ł. P. jako wyłącznej właścicielki nieruchomości oraz zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że własność przedmiotowej nieruchomości nabyła na podstawie umowy sprzedaży zawartej w 2006 r. Natomiast, umowa sprzedaży wskazanej nieruchomości pozwanemu została zawarta w jej imieniu przez pełnomocnika W. P. po odwołaniu przez nią pełnomocnictwa, a ponadto umowa ta była pozorna.

Pozwany A. G. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, że powódka nie wykazała ażeby pozwany wiedział o wygaśnięciu pełnomocnictwa bądź z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. W. P. przedstawił pełnomocnictwo w należytej formie oraz zapewnił, iż nie zostało ono odwołane, wobec czego pozwanemu nie można przypisać złej wiary. Pozwany podniósł ponadto, iż umowa nie była pozorna. Na poczet ceny zakupu pozwany potracił przysługującą mu wobec W. P. wierzytelność w kwocie około 160.000,00 zł. a resztę ceny zapłacił.

**Sąd ustalił, co następuje:**

W. P. w latach 90-tych prowadził działalność gospodarczą, którą wobec długów zamknął około 2002 r. Następnie przez jakiś czas prowadził działalność gospodarczą zarejestrowaną na bratanka.

Od 2004 r. W. P. rozpoczął nieformalny związek z powódką Ł. P. (wówczas I.). Krótco później Ł. P. zarejestrowała na siebie działalność gospodarczą, którą faktycznie zajmował się W. P..

Dowody:

wyjaśnienia Ł. P. k. 237-240

zeznania W. P. k. 219-221

Nieruchomość położona w D., stanowiąca działkę o nr ewid. (...), dla której Sąd Rejonowy w G. W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) została nabyta w dniu 4 lutego 2005 r. przez małż. L. i U. P. za kwotę 12.200,00 zł. Wtedy była to nieruchomość gruntowa niezabudowana.

L. P. (1) był bratem byłego męża powódki W. P.. Osoby te zakupiły nieruchomość, aby W. P. mógł na niej budować dom dla siebie, wolny od ryzyka zajęcia komorniczego.

W. P., w sierpniu 2005 r. rozpoczął tam budowę domu.

Dowody:

umowa kupna k. 2-3 z akt GW1G/(...)

wypis i wyrys k. 4 z akt GW1G/(...)

strona wstępna dziennika budowy k. 309

wyjaśnienia Ł. P. k. 237-240

zeznania W. P. k. 219-221

Budowa była prowadzona ze środków z działalności gospodarczej zarejestrowanej na bratanka W. P. a następnie na powódkę. Jednocześnie W. P. umówił się z Ł. P., że ta sprzeda swoje mieszkanie i środki przekaże na budowę oraz odkupi nieruchomość od L. i U. P..

W tym czasie U. P. nabyła ze środków z działalności gospodarczej prowadzonej faktycznie przez W. P. inną nieruchomość położoną w D. objętą działką o nr ewid. (...) o powierzchni o (...), na której rozpoczęto budowę kolejnego domu. Środki na budowę tego domu pochodziły z działalności zarejestrowanej na powódkę i faktycznie prowadzonej przez W. P..

Dowody:

wyjaśnienia Ł. P. k. 237-240

częściowo zeznania W. P. k. 219-221

protokół zeznań Ł. P. k. 248-249

częściowo protokół zeznań W. P. k. 258-261, 317-324

akt notarialny k. 135-137

Powódka sprzedała swoje mieszkanie na początku 2006 r. za 110.000,00 zł.

Bezsporne

W tym też czasie nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) przeszła na wyłączną własność L. P. (1).

W dniu 28 kwietnia 2006 r. sprzedał on nieruchomość Ł. P. (wówczas I.) za cenę 35.000,00 zł. Cena była uzgodniona z W. P.. Cenę zapłacono L. P. (1).

Dowody:

umowa sprzedaży (...) z akt GW1G/(...)

wyjaśnienia Ł. P. k. 237-240

Na moment zawarcia umowy kupna nieruchomości przez powódkę, w domu były prowadzone już wewnętrzne prace instalacyjno-montażowe w obrębie łazienek. Do wykonania pozostawały prace wykończeniowe (okładziny ścian i podłóg, montaż drzwi). Budowa domu zakończyła się trzy miesiące później. Pozostałą część środków ze sprzedaży mieszkania powódka przeznaczyła na budowę domu.

Dowody:

wpisy z dziennika budowy k. 307-310

wyjaśnienia Ł. P. k. 237-240

częściowo zeznania W. P. k. 219-221

protokół zeznań Ł. P. k. 248-249

częściowo protokoły zeznań W. P. k. 258-261, 317-324

W dniu 3 października 2006 r. powódka udzieliła W. P. pełnomocnictwa m.in. do zbycia nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), na której budowali dom w celu dalszej sprzedaży.

Dowód:

pełnomocnictwo k. 134

W. P. i Ł. P. powzięli zamiar zawarcia związku małżeńskiego. W związek małżeński wstąpili w dniu 19 kwietnia 2008 r.

Wcześniej, bo w dniu 14 kwietnia 2008 r. zawarli w formie aktu notarialnego umowę majątkową małżeńską ustanawiając rozdzielną majątkową w małżeństwie, które zamierzają zawrzeć ze sobą. Tego samego dnia powódka udzieliła W. P. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego między innymi do zbycia, podarowania, w tym samemu sobie oraz obciążenia nieruchomości objętej księgą wieczystą (...).

Dowody:

odpis aktu małżeństwa k. 31 z (...)

umowa majątkowa małżeńska k. 20-21,

pełnomocnictwo k.49-49v z akt GW1G/(...)

W dniu 5 listopada 2008 r. W. P. sprzedał nieruchomości objętą działką ewidencyjną (...) w imieniu powódki za cenę 300.000,00 zł. Ceną W. P. i Ł. P. podzielili się po połowie. Ze środków tych powódka kupiła mieszkania z myślą o dzieciach.

Dowody:

umowa sprzedaży k. 135-136,

wyjaśnienia Ł. P. k. 237-240

częściowo zeznania W. P. k. 219-221

protokół zeznań Ł. P. k. 248-249

częściowo protokół zeznań W. P. k. 258-261

Następnie relacje małżonków zaczęły się pogarszać. W dniu 10 lutego 2010 r. powódka złożyła w kancelarii notarialnej, gdzie udzielała pełnomocnictwa dotyczącego działki (...) (przedmiotowa nieruchomość), pismo o jego odwołaniu. W. P. wiedział o odwołaniu pełnomocnictwa

Dowody:

oświadczenie k. 24,

protokół k. 26-27v,

treść sms k. 9, 25

W dniu 13 listopada 2014 r. Ł. P. złożyła w Sądzie Okręgowym w G. W. pozew o rozwód.

Dowody:

wyrok SO k. 191

uzasadnienie wyroku k. 192-196

W. P. i pozwany A. G. znali się wiele lat. Odwiedzali się wzajemnie, wchodzili w różne relacje biznesowe, omawiali też sprawy prywatnie. Są przyjaciółmi. A. G. wiedział o sytuacji rodzinnej małż. P..

Pozwany jest właścicielem Zakładu (...) z siedzibą w G. Osiąga z tego dochody w niektórych miesiącach na poziomie kilkunastu tysięcy złotych.

Nie mniej posiada on zadłużenie z tytułu alimentów na poziomie ponad 25.000,00 zł

Dowody:

częściowo zeznania W. P. k. 219-221

częściowo wyjaśnienia A. G. k. 240-242

podatkowa księga przychodów i rozchodów k. 139-154,

informacja k. 213

W dniu 26 stycznia 2015 r. W. P. zawarł w imieniu powódki z pozwanym A. G. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości objętej działką o nr ewid. (...).

W akcie wskazano że cena nieruchomości wynosi 350.000,00 zł i że cenę zapłacono.

Powyzsze nie było prawdą. Sama umowa została zawarta dla pozor.

W tym samym dniu A. G. udzielił W. P. pełnomocnictwa do zbycia a nawet darowania przedmiotowej nieruchomości samemu sobie, według uznania pełnomocnika.

W. P. (3) nadal mieszka nieodpłatnie w przedmiotowym domu.

Dowody:

częściowo zeznania W. P. k. 219-221

częściowo wyjaśnienia A. G. k. 240-242

umowa sprzedaży k. 46 - 48 z akt GW1G/(...)

kopia pełnomocnictwa k. 360-361

Wyrokiem z dnia 22 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w G. W. rozwiązał małżeństwo powódki i W. P. przez rozwód z winy W. P..

Dowody:

wyrok SO k. 191

uzasadnienie wyroku k. 192-196

Pismem z dnia 28 września 2015 r. powódka odmówiła potwierdzenia dokonanej z fałszywym pełnomocnikiem czynności i wezwała pozwanego do zwrotu nieruchomości.

Dowody:

wezwanie z dn. 17.03.2015 r. k. 29-30,

potwierdzenia nadania i odbioru przesyłki k. 31, 32,

wezwanie z dn. 24.03.2015 r. k. 33-34,

potwierdzenie nadania k. 35, 36,

wezwanie do zwrotu nieruchomości z dn. 28.09.2015 r. k. 37- 38,

potwierdzenia nadania i odbioru przesyłki k. 39, 40.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne.

Powódka Ł. P. domagając się uzgodnienia działu II treści księgi wieczystej Sądu Rejonowego w G. W. (...) poprzez wpisanie, jej jako właściciela nieruchomości w miejsce pozwanego A. G., co miałyby odpowiadać rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości, swoje powództwo oparła na art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym przepisem 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.

Przesłankami zasadności powyższego powództwa jest brak zgodności wpisanego w księdze wieczystej uprawnienia z rzeczywistym stanem prawnym oraz zgodność żądania pozwu z tym stanem prawnym (co do drugiej przesłanki por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., sygn. III CZP 134/09 OSNC 2010/10/131).

Powódka wywodziła, nieważność umowy z dwóch powodów.

Po pierwsze, powódka podnosiła, że umowa sprzedaży, na podstawie której pozwany uzyskał wpis własności na swoją rzecz była nieważna, gdyż oświadczenie stron zostało złożone dla pozorów. Zgodnie z art. 83 §1 kc oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów jest nieważne. Oświadczenie woli jest pozorne wtedy gdy składający je nie ma woli wywołania wynikającego z treści oświadczenia skutku prawnego a odbiorca oświadczenia zgadza się na to. Pozorność może mieć na celu ukrycie, wobec osób trzecich, innej czynności o tożsamym skutku prawnym lub też samo stworzenie pozorów, że skutek wystąpił. Na równi ze zgodą odbiorcy oświadczenia na jego pozorność należy traktować zgodę pełnomocnika odbiorcy oświadczenia. Podobnie pozorność oświadczenia pełnomocnika oznacza pozorność oświadczenia mocodawcy. Powódka w pozwie wskazywała, że pozorność miała na celu uczynienie pozorów wywołania skutku, jakoby własność nieruchomości miała przejść na inną osobę niż powódka, w interesie jej pełnomocnika.

Po drugie powódka wykazywała, że pozwany wiedział, że pełnomocnik działa bez pełnomocnictwa – gdyż wcześniej udzielone zostało odwołane. Zgodnie z art. 105 kc jeżeli pełnomocnik po wygaśnięciu umocowania dokona w imieniu mocodawcy czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania, czynność prawna jest ważna, chyba że druga strona o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć.

W ocenie Sądu obie przesłanki nieważności umowy zostały wykazane.

Przechodząc do pozorności umowy, to wskazać należy w pierwszej kolejności, że A. G. i działający jako pełnomocnik powódki W. P. mieli zamiar zawarcia umowy pozornej – ewentualnie mogli mieć takie zamierzenie.

A. G. i W. P. znali się do wielu lat i była to bliska znajomość. Opisywana przez nich relacja może być oceniona nawet jako przyjaźń. Osoby też spotykały się prywatnie w tym w swoich domach. Bezsporne miało być chociażby to, że A. G. zwierzał się W. P. ze spraw intymnych czy trudnych. Abstrahując w tym miejscu od oceny wiarygodności składanych na rozprawie zeznań W. P. i wyjaśnień A. G. co do udzielania przez pozwanego byłemu mężowi powódki pożyczek na wielkie kwoty, to sam fakt podnoszenia takich twierdzeń w przeświadczeniu, że miałyby być one wiarygodne dla Sądu, świadczy o tym że osoby te mają świadomość, że łączy je ponadprzeciętna relacje bliskiej znajomości. Tylko taka bowiem znajomość tłumaczyłaby wiarę pozwanego i W. P. w pozytywną ocenę wiarygodności twierdzeń o tym, że pozwany udzielałby przez kilka lat pożyczek na wielkie kwoty, bez umowy, bez poręki czy innego zabezpieczenia, często mimo spłat wcześniejszych pożyczek – osobie zadłużonej czy borykającej się z dużymi problemami finansowymi. Bliskimi relacjami i chęcią udzielania pomocy W. P. można uzasadnić zamiar A. G. do zawarcia umowy pozornej. Z kolei zamiar W. P. sprowadzał się do tego, aby uzyskać status faktycznego dysponenta nieruchomości z możliwością nabyci nieruchomości w przyszłości.

Natomiast temu, że umowa sprzedaży rzeczywiście była pozorna, dowodzi stosunek A. G. do nabytej rzeczy. W. P. nadal mieszka nieodpłatnie w sprzedanym domu. Pozwany w zasadzie nie przejawia żadnego zainteresowania nieruchomością. Wreszcie już w dniu kupna nieruchomości udzielił on W. P. niemal nieograniczonego pełnomocnictwa do dysponowania nieruchomością. Obejmuje ono bowiem także umocowanie W. P. do darowania

nieruchomości samemu sobie, co nie jest obarczone żadnymi warunkami czy terminami. W ocenie Sądu, tak szerokie pełnomocnictwo nie jest uzasadnione – wskazywanym przez stronę pozwaną celem jego udzielenia – to jest sprzedażą nieruchomości. Mając na uwadze wartość nieruchomości, nie można zakresu pełnomocnictwa tłumaczyć wyłącznie zaufaniem pozwanego do W. P. który otrzymał szersze pełnomocnictwo niż potrzebne tylko dlatego, że A. G. miał wiarę w to, że nie zostanie ono wykorzystane w takim zakresie, w jakim mogłoby być wykorzystane. O ile pozwany i W. P. są bliskimi znajomymi, to jednak nie na tyle aby dokonywać sobie wzajemnych przysporzeń o takiej wartości, czy godzić się na nie w przyszłości.

Jednocześnie brak jest przekonywujących dowodów na to, że w ogóle doszło do zapłaty ceny. Dowodzić temu mają wyłącznie twierdzenia pozwanego i zeznania W. P. oraz oparte na ich twierdzeniach oświadczenie o zapłacie ceny w akcie notarialnym. Nie mniej brak jest innych dowodów to potwierdzających: przelewy, salda kont. W zasadzie pieniądze na zapłatę części ceny pozwany miał trzymać w domu i zapłacić do ręki W. P., który otrzymaną część ceny miał trzymać dalej też w domu. Część ceny „miała zostać zapłacona” przez zwolnienie pełnomocnika powódki z długu. Nie mniej na istnienie długu też nie ma innych dowodów poza twierdzeniami W. P. i A. G.. Nie ma żadnych umów, dowodów przelewu, pokwitowań spłaty. Jednocześnie osoby te nie potrafią dokładnie określić kiedy jakie kwoty pożyczono, kiedy jakie części zwrócono. Sam A. G. w swoich twierdzeniach podaje różne kwoty umorzonego długu. W sprawie karnej wskazywał na kwotę o ponad 30.000,00 zł niższą. Jeżeli do tego wszystkiego, dodamy też to, że sugerowane przez uczestników umowy sprzedaży okoliczności udzielania pożyczek brzmią naiwnie mimo bliskich relacji (Sąd wskazywał te okoliczności powyżej: znaczne kwoty bez dokumentacji udzielania i spłaty pożyczek, udzielanie pożyczek mimo braku spłaty wcześniej kwot przy świadomości ogólnych problemów finansowych pożyczkobiorcy), to należy odmówić wiarygodności temu, że część ceny „została zapłacona” umorzeniem długu.

Łącząc brak wiarygodności twierdzeń o zapłacie ceny w jakiegokolwiek postaci z tym, że pozwany nie posiada nieruchomości a W. P. nadal może darować sobie tę nieruchomość w zasadzie kiedy zechce należało wywieść pogląd, że umowa była pozorna z powodów wskazanych powyżej.

W tym miejscu zauważyć nadto należy, że przyjmując nawet za wiarygodne wyjaśnienia A. G. i zeznania W. P., że zapłata prawie połowy ceny miała nastąpić poprzez umorzenie długu pełnomocnikowi właściciela nieruchomości, to umowę i tak należałoby traktować za nieważną. Przysporzenie (w znacznej części) w zamian za własność nieruchomości nie otrzymałaby bowiem właścicielka nieruchomości tylko jej pełnomocnik. Rzecz nie dotyczy tego, że pełnomocnik powódki zatrzymał pieniądze ale że formalnie to on uzyskał przysporzenie w zamian za nie swoją rzecz. Umowa sprzedaży jest umową ekwiwalentną. To właściciel w zamian za własność nieruchomości ma uzyskać przysporzenie w postaci ceny za nieruchomość a nie ktoś inny bez zgody właściciela nieruchomości. Tymczasem w świetle twierdzeń powoda ze sprzedaży nieruchomości Ł. P. wzbogaciłby się formalnie W. P. a tylko w części Ł. P. (zapłatę otrzymał pełnomocnik a nie właściciel). Umowa taka byłaby nieważna jako naruszająca zasadę kauzalności przesunięć majątkowych, istotę umowę sprzedaży (wzajemność świadczeń) i sprzeczna z zasadami współzycia społecznego (art. 58 §1 i 2 kc).

Niezależnie od powyższego umowa byłaby nieważna z drugiej wskazywanej przyczyny, tj. opartej na art. 105 kc. Otóż, wbrew zeznaniom W. P. wiedział ono przed sprzedażą nieruchomości pozwanemu o odwołaniu pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości. Świadczą o tym: sms-y wskazane w stanie faktycznym uzasadnienia oraz notarialny protokół ich odczytania. Mając na uwadze pozorną oświadczenia A. G. o nabyciu nieruchomości i działanie w zamiarze pomocy W. P., co najmniej musiało być dla niego obojętne czy W. P. nadal jest choćby formalnie umocowany do zawierania umów dotyczących nieruchomości. Jednocześnie skoro z W. P. postanowili pozbawić powódkę jej własności w interesie W. P., pozwany musiał mieć istotną wątpliwość, co do tego faktu oraz znać sytuację rodzinną małż. P. (rozpad małżeństwa). W takich okolicznościach pozwany działając z byłym pełnomocnikiem właściciela nieruchomości nie mógł działać w dobrej wierze.

Zatem umowa nabycia nieruchomości przez A. G. jest nieważna. Zatem A. G. wpisany w dziale II księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości nim nie jest.

Sąd ocenił także, że spełniła się druga zasadności powództwa opartego na art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, to jest zgodność roszczenia z prawdziwym stanem prawnym nieruchomości – inaczej: że właścicielem nieruchomości jest powódka.

Bez wątplenia, formalnym tytułem powódki do własności nieruchomości była umowa kupna z dnia 28 kwietnia 2006 r. zawarta z L. P. (1). Nie ma dowodów wskazujących na to, że wcześniejsza umowa L. P. (1) i U. P. z wcześniejszymi właścicielami była nieważna. Wprawdzie nie ulega wątpliwości Sądu, że nieruchomość została kupiona, dla umożliwienia bratu – który obawiał się egzekucji komorniczej - budowy domu (krótco po zakupie została bowiem rozpoczęta budowa), to jednak powyższe nie oznacza pozorności umowy z 2005 r. Pozorność umowy wymaga świadomego działania dla pozoru obu jej stron. Tymczasem brak jest przekonujących dowodów na pozorność oświadczeń kupujących, a tym bardziej sprzedającego. Istnieje przecież możliwość zakupu powierniczego czyli fiducia (nabycie nieruchomości w celu dalszego zbycia określonej osobie), co mogło mieć miejsce. Wreszcie można sobie wyobrazić nabycie niedrogiej nieruchomości w celu jej użyczenia członkowi rodziny.

Zdaniem Sądu, brak też jest przekonujących dowodów na to, że umowa pomiędzy L. P. (1) a Ł. P. była pozorna.

Rzeczywiście cena za jaką nabyła nieruchomość powódka jest bardzo niska zważywszy na budowę domu na działce. Bez wątplenia budowa ta była bardziej zaawansowana w chwili transakcji, niż wskazuje to Ł. P. w postępowaniu karnym (że były fundamenty i wznoszono ściany). Według danych z dziennika budowy, w chwili zakupu, w zasadzie prowadzone były już wewnętrzne roboty wykończeniowe (biały montaż, a krótko później kładzenie paneli i drzwi wewnętrznych), co odpowiadałoby temu, że latem 2006 r. powódka tam zamieszkała. Przy takim zaawansowaniu robót budowlanych cena 35.000,00 zł wydaje się nieproporcjonalnie niska.

Nie mniej z drugiej strony należało mieć na uwadze jednak, że budowa nie była prowadzona i finansowana przez L. P. (1), a przez jego brata W. P., a zdaniem Sądu też Ł. P.. Zatem wydawać się może, że oczywistym było, że sprzedając nieruchomość L. P. (1) nie będzie wyceniać budowy domu, w ten sposób niejako rozliczając nakłady z bratem. Natomiast cena 35.000,00 zł za sam grunt wydaje się racjonalna zważywszy, że L. P. (1) nabył nieruchomość rok wcześniej za 12.200,00 zł.

Po drugie o ile W. P. twierdził, że on sam budował dom, to jednak nie jest to do końca precyzyjne. W tym czasie Ł. P. prowadziła działalność gospodarczą pod swoim nazwiskiem od jakiegoś czasu. Faktycznie natomiast działalnością zarządzał W. P.. Z tak osiągniętych dochodów finansowano budowę domu. Faktycznie było więc to z dochodów Ł. P. (to ona była stroną umów). Ponadto Sąd dał wiarę Ł. P., że zobowiązała się nadto finansować budowę domu z ceny uzyskanej ze sprzedaży swojego mieszkania. Fakt, że powódka po sprzedaży mieszkania co najmniej 70.000,00 zł włożyła w budowę domu był bezsporny. W. P. twierdził tylko tyle, że nie był to wkład ale pożyczka, która powódka mu udzieliła. Nie mniej twierzeń W. P. w tym zakresie, Sąd nie ocenił za prawdziwe, wobec mało wiarygodnego i niezrozumiałego rozliczenia zwrotu tej pożyczki. W. P. miał na budowę pożyczyć 70.000,00 zł a po roku zwrócić 170.000,00 zł. Żądanie miało zaskoczyć W. P. nie mniej miał je spełnić. Zdaniem Sądu, takie działanie byłego męża powódki, a wtedy jej przyszłego męża, byłoby nieracjonalne, niezrozumiałe. Co najwyżej można przyjąć, że w ten sposób rozliczono budowę innego domu (wybudowanego na działce (...)), która także była finansowana z działalności zarejestrowanej na powódkę a kierowanej przez W. P.. Stąd kwota 70.000,00 zł to był planowany w chwili zakupu i następnie zrealizowany nakład na budowę.

W takich okolicznościach, że powódka włożyła w budowę domu 70.000,00 zł, wcześniej budowa była prowadzona ze środków z działalności gospodarczej powódki prowadzonej przez pozwanego, a strony miały poważane zamierzenia prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego czy już może matrymonialne, można przypuszczać, że W. P. chciał, aby to powódka kupiła nieruchomość od jego brata bez uwzględniania ceny budowy. Natomiast samo rozliczenie budowy pomiędzy W. P. a Ł. P. to odrębny temat, nie wpływający jednak na ocenę samej ważności umowy pomiędzy Ł. P. a L. P. (1). W każdym razie, nie można z powyższego wywodzić, że umowa powódki z przyszłym szwagrem była pozorna.



Także brak jest przekonujących dowodów na to, że powódka nie zapłaciła ceny. Bez wątpienia miała pieniądze na taki zakup, ze sprzedaży mieszkania. Słuchane w postępowaniu karnym dzieci L. P. (1) nie zaprzeczają, że cenę zapłacono. Wskazują tylko tyle, że co do tej okoliczności nie mają wiedzy i co najwyżej nie zaważyli przyływu takich pieniędzy. Mogło być też tak że L. P. (1) pieniądze ze sprzedaży nieruchomości przekazał bratu, czy też była to stosunkowo niewielka kwota do zobowiązań czy majątku sprzedającego.

Pozorności umowy pomiędzy L. P. (1) a powódką nie dowodzi też udzielone pełnomocnictwo przez powódkę W. P. o możliwości zbycia nieruchomości, w tym darowania samemu sobie. W przeciwieństwie do podobnego pełnomocnictwa udzielonego W. P. przez pozwanego, to po pierwsze samo pełnomocnictwo zostało udzielone w kwietniu 2008 r. a zatem dwa lata po nabyciu nieruchomości przez powódkę (nie zaś w dniu nabycia nieruchomości). Jednocześnie w tym dniu, w którym Ł. P. udzieliła pełnomocnictwa, to z W. P. zawarła umowę o rozdzielności majątkowej małżeńskiej a kilka dni później wzięli ślub. Zatem podstawą do udzielenia pełnomocnictwa mogło być nie tyle pozorność umowy pozwanej, co właśnie bliskie relacje między mocodawczynią i pełnomocnikiem. Doświadczenie życiowe uczy, że zdarza się, że małżonkowie udzielają sobie takich pełnomocnictw. Bez wątpienia powódce, tym bardziej było łatwo udzielić takiego pełnomocnictwa, iż uważała, że W. P. powinien czuć się współwłaścicielem domu z racji poczynionych nakładów na budowę domu. W ocenie Sądu, jednak takie poczucie właściciela, nie musi świadczyć o tym, że umowa była pozorna.

W tym miejscu zauważyć, należy że Sąd poczynił rozważenia, co do ważności umowy nabycia nieruchomości przez Ł. P. niejako z urzędu. Pozwany nie zarzucał bowiem tego, że powódka nie była wcześniej właścicielem nieruchomości z uwagi na pozorność umowy. Pozwany zresztą faktycznie nie miał w tym interesu, gdyż kwestionując tytuł prawny poprzednika, mógłby kwestionować własny (chyba, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Wątpliwości Sądu – wymagając powyższych rozważań – wyniknęły wyłącznie z wyjaśnień W. P. ze sprawy karnej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd powództwo uwzględnił.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 §1 i 3 w zw. z art. 99 kpc., Na poniesione przez powódkę koszty postępowania składało się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na kwotę 1800 zł w oparciu o §6 pkt 6 w zw. z §8 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz uiszczona część opłaty od pozwu.

W ostatnim punkcie wyroku nakazano ściągnąć od pozwanego niepokryte koszty sądowe tj. część opłatę od pozwu, od uiszczenia której powódka była zwolniona (art. 113 uksc).