

Sygnatura akt I Ns 711/16

## POSTANOWIENIE

### **WSTĘPNE**

Dnia 07 marca 2018r.

**Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący SSR Zenon Węclawik

Protokolant: Aneta Bącal

**po rozpoznaniu w dniu 02 marca 2018r. w Kamiennej Górze na rozprawie**

**sprawy z wniosku M. P., B. M. i W. M.**

**przy udziale K. K. (1) i M. K.**

**o zniesienie współwłasności**

**postanawia:**

**I.** stwierdzić nieważność zawartej pomiędzy B. M. i W. M. a K. K. (1) umowy sprzedaży z dnia 13.01.2000 r., sporządzonej przed notariuszem B. K. w Kancelarii Notarialnej w K., repertorium A nr 111/2000,

**II.** stwierdzić nieważność zawartej pomiędzy M. P. i K. K. (1) umowy darowizny z dnia 13.01.2000 r., sporządzonej przed notariuszem B. K. w Kancelarii Notarialnej w K., repertorium A nr 117/2000.

sygn. akt **I Ns 711/16**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. P., B. M. i W. M. reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika wniosli o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie 5 lokali mieszkalnych. Zniesienie współwłasności nieruchomości nr (...) (...) składającej się z pomieszczeń na parterze i I piętrze nieruchomości budynkowej, położonej w B. ul. (...) o pow. 148 m<sup>2</sup>, o wartości 450 000,00 zł, której współwłaścicielami po 1/2 w ramach ustawowej wspólności małżeńskiej są wnioskodawcy B. M. i W. M. oraz uczestnicy postępowania M. K. i K. K. (1) w ten sposób, że: małżonkowie M. będą wyłącznymi właścicielami lokalu mieszkalnego położonego na I piętrze i pow. 70m<sup>2</sup> o wartości 150 000,00 zł oraz dwóch pomieszczeń gospodarczych, posadowionych na parterze po prawej stronie od wejścia do nieruchomości. Uczestnicy postępowania małżonkowie K. będą wyłącznymi właścicielami dwóch lokali mieszkalnych: jednego położonego na parterze nieruchomości o pow. 70m<sup>2</sup> oraz drugiego lokalu mieszkalnego położonego na I piętrze również o pow. 70 m<sup>2</sup> o łącznej wartości tych lokali 300 000,00 zł. Częściami wspólnymi dla opisanej nieruchomości pozostanie korytarz oraz klatka schodowa. Wnioskodawcy wniosli również o zniesienie współwłasności nieruchomości nr (...) składającej się z pomieszczeń posadowionych na II piętrze nieruchomości budynkowej, położonej w B. ul. (...) o pow. 148 m<sup>2</sup> o wartości 300 000,00 zł której współwłaścicielami są w części 1/2 wnioskodawczyni M. P. oraz 1/2 w ramach ustawowej wspólności małżeńskiej uczestnicy postępowania M. K. i K. K. (1) w ten sposób, że: M. P. będzie wyłączną właścicielką lokalu mieszkalnego położonego z lewej strony klatki schodowej o pow. 70m<sup>2</sup> i wartości 150 000,00 zł. Małżonkowie K. będą wyłącznymi właścicielami lokalu mieszkalnego położonego na II piętrze przedmiotowej nieruchomości po prawej stronie klatki schodowej o pow. 70 m<sup>2</sup> i wartości 150 000,00 zł. klatka schodowa pozostanie nadal jako część wspólna dotychczasowych współwłaścicieli. Wnieśli oni także o zniesienie współwłasności prawa użytkowania wieczystego gruntu działki nr (...) położonej w B. ul. (...) o pow. 0,8083 ha i wartości 100 000,00 zł, której właścicielem jest Gmina B. objętej KW nr (...) w ten sposób, że: dzielenie

trzech odrębnych działek dla wnioskodawców oraz uczestników postępowania według planu graficznego załączonego do wniosku, z wyłączeniem części wspólnej, niezbędnej do korzystania dla wszystkich użytkowników wieczystych tejże nieruchomości. Wnioskodawcy wnieśli również o zasądzenie od uczestników na swoją rzecz kosztów sądowych i innych mogących wyniknąć w sprawie stosownie do udziałów stron we współwłasności, których stan prawny będzie przedmiotem rozstrzygnięcia według taryfy od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców.

W uzasadnieniu wskazali, iż działka gruntu nr (...) jest własności Gminy B. i objęta KW nr (...). Ograniczone prawo rzeczowe w postaci prawa użytkowania wieczystego mają strony niniejszego postępowania. M. P. ma udział 1/4, małżeństwo K. 2/4 i małżeństwo M. 1/4. Prawo to jest ujawnione w KW nr (...) - gdzie udziały mają w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej B. i W. M. w części 1/2 oraz uczestnicy M. i K. K. (1) również w części 1/2 - oraz KW nr (...) - gdzie udziały mają w części 1/2 wnioskodawczyni M. P. oraz w ramach ustawowej wspólności małżeńskiej M. i K. K. (1) również 1/2. Wnioskodawcy chcieliby, aby stan prawny tejże nieruchomości został uporządkowany zgodnie ze stanem faktycznym poprzez wydzielenie 5 odrębnych lokali mieszkalnych według faktycznego podziału i użytkowania. Wskazali oni, iż małżonkowie M. zajmują lokal mieszkalny KW (...) na I piętrze, a uczestnicy postępowania zajmują 2 lokale mieszkalne jeden na parterze i jeden na I piętrze. Na parterze znajdują się także 2 pomieszczenia gospodarcze, które zostały całkowicie zaanektowane przez uczestników postępowania. Biorąc pod uwagę, iż udziały małżeństwa M. i K. są równe, wnioskodawcy chcieliby aby pomieszczenia na parterze przyznać na wyłączną własność małżeństwu M., co pozwoliłoby uniknąć roszczeń finansowych w stosunku do drugiego z małżeństw. Wnioskodawcy wskazali również, iż pomieszczenia w KW nr (...) są podzielone na lokal mieszkalny na II piętrze użytkowany przez M. P. oraz 2 lokale mieszkalne na tym samym piętrze użytkowany przez małżeństwo K.. W ich ocenie wszelkie wymienione wyżej zaadaptowane lokale mieszkalne spełniają wymogi samodzielności lokali. Również prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) jest możliwe do podziału poprzez wyodrębnienie 3 samodzielnych działek z pozostawieniem części działki jako nadal wspólnej, niezbędnej dla wszystkich do korzystania z nieruchomości budynkowej.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania M. K. i K. K. (1) wnieśli o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności, ustalenie nieważności umów zawartych w formie aktu notarialnego tj. umowy darowizny z dnia 13.01.2000 r. pomiędzy K. K. (1), a M. P. oraz umowy z dnia 13.1.2000 r. pomiędzy K. K. (1), a małżeństwem M. oraz o rozstrzygnięciu o kosztach procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazali, iż dnia 10.04.1982 r. zawarli związek małżeński, a dnia 19.03.1984 r. na mocy aktu notarialnego małżonkowie M. i U. K. zawarli ze swoim synem K. K. (1) umowę przekazania gospodarstwa rolnego. Na mocy tej umowy K. K. (1) objął część nieruchomości gruntowej w wieczyste użytkowanie oraz stał się właścicielem pozostałych nieruchomości gruntowych wraz z nieruchomością budynkową położoną w B. przy ul. (...). Rodzice K. K. (1) nalegali, aby ten bezpłatnie przekazał część własności nieruchomości zabudowanej położonej w B. na rzecz M. P. oraz na rzecz małżonków M.. Uczestnik postępowania zgodził się na dokonanie na rzecz wnioskodawców darowizny, czemu przeciwna była jego małżonka M. K., która wielokrotnie przekazywała swojemu mężowi i wnioskodawcą, iż nie wyraża zgody na to przeniesienie. Pomimo to w dniu 13.01.2000 r. doszło do zawarcia dwóch umów dotyczących przeniesienia własności nieruchomości. Jedną umową uczestnik postępowania na podstawie umowy darowizny darował M. P. udział w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...) i praw ze współwłasnością tego lokalu związanych. Drugą umowę K. K. (1) umową sprzedaży, zbył na rzecz małżeństwa M. udział w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...) za kwotę 15 000,00 zł. Uczestnicy wskazali, iż obie umowy miały charakter nieodpłatny. Ich zdaniem powyższe umowy są nieważne, gdyż z chwilą zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz K. K. (1), własność tego gospodarstwa, w tym również własność budynku mieszkalnego w B. ul. (...) weszła do majątku wspólnego małżonków K.. W związku z powyższym do darowania oraz sprzedaży udziałów wymagana była zgodna wola obojga małżonków, a M. K. nie złożyła odpowiedniego oświadczenia. Co więcej bezpośrednio przed zawarciem przez jej męża umów poinformowała, iż nie wyraża na nie zgody.

### **SĄD USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY**

Dnia 10 kwietnia 1982 r. K. i M. K. zawarli związek małżeński i od początku w ich małżeństwie obowiązywał ustrój ustawowej wspólności majątkowej.

**Dowód:**

**- kserokopia odpisu skróconego aktu małżeństwa (k. 62)**

**- zeznania M. K. na rozprawie w dniu 02.03.2018 r. (k. 237-238v)**

M. i U. K. dnia 19 marca 1984 r. na mocy aktu notarialnego Rep. A, nr (...) przekazali całe gospodarstwo rolne synowi K. K. (1), w trybie Ustawy z dnia 14.12.1982 r. o ubezpieczeniach społecznych rolników indywidualnych oraz członków ich rodzin ( Dz.U. Nr 40, poz. 268). Natomiast K. K. (1) ustanowił na rzecz swoich rodziców prawo dożywotniej i bezpłatnej służebności mieszkania. Przedmiotowa umowa obejmowała wszystkie nieruchomości rolne należące do M. i U. K., w tym również te które stanowią przedmiot niniejszego postępowania.

**Dowód:**

**- umowa przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 19.03.1984 r. (k. 63-66)**

Strony postępowania mieszkały na spornym gospodarstwie rolnym i pomagały rodzicom we wszelkich pracach na nim. Miały również wydzielone części domu do ich wyłącznego korzystania.

M. i U. K. po przekazaniu gospodarstwa rolnego (...) namawiali jego, by ten nieodpłatnie przekazał dla siostry M. P. i małżeństwa M. części spornej nieruchomości, które używali.

**Dowód:**

**- zeznania M. P. na rozprawie w dniu 02.03.2018 r. (k. 238v-239v)**

**- zeznania B. M. na rozprawie w dniu 02.03.2018 r. (k. 241-242v)**

**- zeznania W. M. na rozprawie w dniu 02.03.2018 r. (k. 239v-241)**

**- zeznania M. K. na rozprawie w dniu 02.03.2018 r. (k. 237-238v)**

M. K. sprzeciwiała się nieodpłatnemu wydzieleniu przez K. K. (1) dla M. P. i Małżeństwa M. części spornej nieruchomości, które używali.

**Dowód:**

**- zeznania M. K. na rozprawie w dniu 02.03.2018 r. (k. 237-238v)**

Dnia 13 stycznia 2000 r. K. K. (1) wbrew żonie i bez jej zgody sprzedał B. M. i W. M. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego rep. A, nr 111/200 udział w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na I piętrze budynku oznaczonego nr (...), położonego w B. przy ul. (...), składającego się z 4 pokoi (obecnie 5) i kuchni z przynależności, o łącznej powierzchni 148 m<sup>2</sup> i praw z własnością tego lokalu związanych tj. udział w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we współwłasności wspólnych elementów budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr geodezyjnym 176, o pow. 0,8083 ha.

**Dowód:**

**- umowa sprzedaży z dnia 13.01.2000 r. (k. 67-69)**

Dnia 13 stycznia 2000 r. K. K. (1) wbrew żonie i bez jej zgody darował siostrze M. P. na podstawie umowy darowizny w formie aktu notarialnego rep. A, nr (...) udział w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we wspólności lokalu mieszkalnego nr (...) i praw ze współwłasnością tego lokalu związanych tj. 1/2 udziału lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego nr 2, położonego na II piętrze budynku oznaczonego nr (...) w B.,

przy ul (...), składającego się z 4 pokoi i kuchni z przynależnościami, o łącznej pow. 148 m2, dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczysta nr (...) oraz udziału w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we współwłasności wspólnych elementów budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 186 o pow. 0,8086 ha.

**Dowód:**

**- umowa darowizny z dnia 13.01.2000 r. (k. 70-72)**

W latach 2005-2012 K. K. (1) wraz z żoną M. K. zbyli piętnaście części nieruchomości nabytej przez K. K. (1) od jego rodziców.

**Dowód:**

**- 15 umów sprzedaży zawartych w formie aktów notarialnych (k. 110-158)**

Dla spornych nieruchomości Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr : (...), (...) i (...).

**Dowód:**

**- odpis księgi wieczystej (...) (k. 20-26, 159-166)**

**- odpis księgi wieczystej (...) (k. 12-19, 167-175)**

**- odpis księgi wieczystej (...) (k. 27-43, 176-183)**

**SĄD ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE**

Ustaień powyższych Sąd dokonał na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony niniejszego postępowania oraz przesłuchania wnioskodawców i uczestniczki postępowania.

Wnioskodawcy w niniejszym postępowaniu wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie 5 lokali mieszkalnych oraz podział fizyczny prawa użytkowania wieczystego. Natomiast uczestnicy postępowania w odpowiedzi na wniosek wnieśli o uznanie za nieważną umowę darowizny i umowę sprzedaży z dnia 13.01.2000 r. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19.12.1986 r. sygn. III CZP 92/86 stwierdził, że „skoro toczący się pomiędzy współwłaścicielami spór co do ważności umowy darowizny udziału w rzeczy wspólnej jest sporem o prawo własności w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c., podlega on rozstrzygnięciu - stosownie do powołanego przepisu - w postępowaniu o zniesienie współwłasności, przy czym sąd może w tym przedmiocie wydać postanowienie wstępne. Z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności odrębne postępowanie w sprawie obejmującej taki spór jest niedopuszczalne. Sprawę taką będącą w toku przekazuje się do dalszego rozpoznania sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności (art. 618 § 2 k.p.c.)”. W związku z powyższym Sąd na podstawie art. 618 § 1 k.p.c. wydał postanowienie wstępne w niniejszej sprawie.

Bezspornym w niniejszej sprawie jest, iż M. i U. K. przekazali w formie aktu notarialnego gospodarstwo rolne swojemu synowi K. K. (1) już po zawarciu przez niego związku małżeńskiego w trybie Ustawy z dnia 14.12.1982 r. o ubezpieczeniach społecznych rolników indywidualnych oraz członków ich rodzin ( Dz.U. Nr 40, poz. 268). W tym miejscu pojawiają się wątpliwości prawne czy gospodarstwo rolne przekazane na podstawie w/w ustawy następcy pozostającemu związkowi małżeńskiemu i ustroju wspólności majątkowej skutkuje objęciem tego gospodarstwa wspólnością ustawową w rozumieniu art. 31 k.r.o. czy też nie. W judykaturze Sądu Najwyższego przeważa pogląd, iż gospodarstwo rolne przekazane na podstawie tej ustawy wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków pozostających we wspólności majątkowej. Zapatrywanie to podzielił Sąd Najwyższy w podjętej uchwale z dnia 25 listopada 2005 r., III CZP 59/05, (OSNC 2006, Nr 5, poz. 79), w której odnosząc się do występujących w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozbieżności w omawianej kwestii, w oparciu o szczegółową analizę kolejnych ustaw regulujących

przekazanie gospodarstwa rolnego następcy (w tym także ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r.) i poszerzoną argumentację odwołującą się do zasad i przepisów prawa rodzinnego regulujących ustroj majątkowy małżeński w kształcie nadanym ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r., zmieniającą kodeks rodzinny i opiekuńczy przyjął, że gospodarstwo rolne przekazane na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin następcy pozostającemu w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, należy do majątku wspólnego małżonków. W uzasadnieniu uchwały wskazał między innymi na to, że mimo utrzymującego się sporu co do charakteru umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy ustawodawca dokonując w 2004 r. daleko idących zmian kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w zakresie ustrojów majątkowych małżeńskich nie dostrzegł potrzeby rozszerzenia katalogu wyłączeń określonych w art. 33 k.r.o., pozostawiając rozstrzygnięcie co do charakteru umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego następcy praktyce orzeczniczej, która opowiada się niezmiennie za traktowaniem takiej umowy jako wyodrębnionej umowy prawa cywilnego różnej od umowy darowizny. Pogląd wyrażony w uchwale utrzymał się także na gruncie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. w kontynuujących przyjęty w niej kierunek wykładni dalszych orzeczeniach Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 344/06, OSNC 2008 Nr 1, poz. 12, uchwała z dnia 21 czerwca 2012 r., III CZP 29/12, dotychczas niepublikowana). Tak samo Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28.11.2012 r. III CZP 68/12 wskazał, iż „Gospodarstwo rolne przekazane na podstawie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (jedn. tekst: Dz.U. z 1989 r. Nr 24, poz. 133 ze zm.) następcy pozostającemu w ustroju wspólności majątkowej wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków”. Sąd Rejonowy podziela wyrażone w przytoczonych orzeczeniach konsekwentne i utrwalone w judykaturze stanowisko. W momencie zawarcia w formie aktu notarialnego przekazania gospodarstwa rolnego (...) przez rodziców, pozostawał on w związku małżeńskim z M. K. i w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. W związku z powyższym z chwilą zawarcia w/w umowy własność tego gospodarstwa rolnego weszła do majątku wspólnego małżonków K.. W skład tegoż gospodarstwa rolnego wchodziła także własność budynku mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) oraz prawo użytkowania wieczystego, które są przedmiotem niniejszego postępowania.

Uczestnicy postępowania M. i K. K. (1) wnosili o uznanie za nieważną umowę darowizny i umowę sprzedaży z dnia 13.01.2000 r. z uwagi na fakt, iż wymagana była do nich zgodna wola obojga małżonków. Zgodnie z art. 37 k.r.o. (który obowiązywał w czasie zawierania powyższych umów tj. do dnia 20.01.2005 r. ) „ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. Jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna”. Natomiast przepis art. 63 § k.c. mówi, że „Jeżeli do dokonania czynności prawnej potrzebna jest zgoda osoby trzeciej, osoba ta może wyrazić zgodę także przed złożeniem oświadczenia przez osoby dokonywające czynności albo po jego złożeniu. Zgoda wyrażona po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od jego daty. Jeżeli do ważności czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, oświadczenie obejmujące zgodę osoby trzeciej powinno być złożone w tej samej formie. ”. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że M. K. nie wyraziła zgody na przeniesienie własności udziałów w majątku wspólnym na rzecz wnioskodawców, oraz nie uczestniczyła w zawieraniu umowy sprzedaży i darowizny. Ponadto nie złożyła oświadczenia woli w formie aktu notarialnego, który był wymagany w niniejszej sprawie. Podniesiony przez M. K. zarzut nieważności spornych umów oznacza jednocześnie, że dała ona wyraz temu, iż umów tych nie potwierdza. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13.09. (...). V CSK 408/11 wskazał, iż „Zawarcie umowy przez jednego małżonka bez wymaganej zgody drugiego z nich powoduje bezskuteczność zawieszoną takiej umowy (art. 37 § 2 i 3 k.r.o. w zw. z art. 63 § 1 k.c.). Odmowa potwierdzenia umowy przez współmałżonka przekształca tą sankcję wadliwej umowy w nieważność bezwzględną, co oznacza, że umowa taka jest nieważna ze skutkiem ex tunc”. W związku z powyższym zdaniem Sądu umowa darowizny jak i umowa sprzedaży nieruchomości są w świetle prawa nieważne.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania wnioskodawców M. P., B. M. i W. M. oraz zeznania uczestniczki postępowania M. K.. Zeznania ich były dostatecznie jasne i logiczne, a przede wszystkim w zakresie istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności zbieżne i wystarczające do koniecznej rekonstrukcji zdarzeń.

Biorąc pod uwagę cały zgromadzony materiał w sprawie oraz przetoczone przepisy jak i orzeczenia Sąd w postanowieniu wstępnym w punkcie I postanowienia stwierdził nieważność zawartej pomiędzy B. M. i W. M. a K. K. (1) umowy sprzedaży z dnia 13.01.2000 r., sporządzonej przed notariuszem B. K. w Kancelarii Notarialnej w K., repertorium A nr 111/2000.

W punkcie II postanowienia wstępnego stwierdził nieważność zawartej pomiędzy M. P. i K. K. (1) umowy darowizny z dnia 13.01.2000 r., sporządzonej przed notariuszem B. K. w Kancelarii Notarialnej w K., repertorium A nr 117/2000.