

Sygn. akt I C 80/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSR Bogusław Glinka

Protokolant: Joanna Bobrowska

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2016 roku na rozprawie

sprawy z powództwa **APTEKA (...), (...) Spółki jawnej w D.**

przeciwko **K. R. i H. R.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I/ oddała powództwo;

II/ zasądza od powódki na rzecz pozwanej K. R. kwotę 2 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 80/16**

UZASADNIENIE

Powódka APTEKA (...), (...) Spółka Jawna w D. w pozwie przeciwko K. R. wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w dziale II księgi wieczystej o numerze (...) urzędzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie, dla nieruchomości położonej w D., os. (...), obejmującą działkę gruntu nr (...), wpisu prawa własności tejże nieruchomości na rzecz APTEKA (...) Spółka Jawna, w miejscu dotychczasowego wpisu K. R., H. R. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania podała, że od ponad 14 lat K. R. i H. R. wspólnie prowadzą działalność gospodarczą, początkowo jako spółka cywilna, a następnie - od 2005 roku - jako wspólnicy spółki jawnej prowadzonej pod firmą APTEKA (...) STYKA R. H. R. SPÓŁKA, mając po 50% udziałów w spółce. Przedmiotowa apteka prowadzona w budynku handlowym, położonym w D., na os. (...), na działce dla której prowadzona jest księga wieczysta wskazana w petitum pozwu. Powódka wskazała, że strony pozwani K. R. i H. R. dokonując przekształcenia działającej uprzednio spółki cywilnej w spółkę jawną dokonali wniesienia do spółki jawnej udziałów w przedsiębiorstwie spółki, w rozumieniu art. 55¹ k.c. Przy czym jednym ze środków trwałych i elementów przedsiębiorstwa spółki cywilnej APTEKA (...) s.c. była nieruchomość zabudowana pawilonem, położona w D., os. (...), obejmująca działkę gruntu nr (...). Zaznaczyła przy tym, że nieruchomość ta była jednym ze środków trwałych i elementów przedsiębiorstwa spółki cywilnej APTEKA (...) s.c.. Powódka przedstawiając chronologicznie historię formy prowadzonej przez pozwanych działalności gospodarczej podkreśliła m.in., że przed likwidacją indywidualnej działalności gospodarczej pozwana K. R. w 2002 roku wprowadziła aportem do spółki cywilnej zorganizowaną część swojego przedsiębiorstwa, obejmującą środki trwałe, w tym użytkowanie wieczystego wskazanej wyżej działki oraz wybudowany na działce pawilon handlowy wraz z wyposażeniem, dzięki czemu pozwana uniknęła konieczności zwrotu odliczonego podatku VAT oraz uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa podatku dochodowego z tytułu likwidowanej działalności gospodarczej. Spółka

cywilna wprowadziła do ewidencji środków trwałych prawo wieczystego użytkowania gruntu wraz z pawilonem i wyposażeniem i przez cały okres działalności dokonywała odpisów amortyzacyjnych od wskazanych wyżej środków trwałych. Jednocześnie - mimo że spółka nie była de facto następcą prawnym zlikwidowanej działalności gospodarczej - z dochodów spółki dokonywana była spłata zobowiązań K. R. wobec kontrahentów a zobowiązania podatkowe zostały spłacone z majątku odrębnego H. R.. W 2005 roku spółka cywilna została przekształcona w spółkę jawną. W wyniku tego przekształcenia prawo wieczystego użytkowania działki nr (...), objętej przedmiotową księgą wieczystą, jak i pozostałe składniki majątku, tworzące przedsiębiorstwo spółki cywilnej, zostały wniesione do przedsiębiorstwa APTEKA (...), (...) Spółka Jawna. Następnie powódka podniosła, że w 2009 roku (...) spółki jawnej APTEKA (...), H. R. dokonali zakupu w/w działki gruntu, w związku z czym wygasło prawo użytkowania wieczystego. W zawartym akcie notarialnym błędnie jednakże wskazano, że to małżonkowie R. kupują nieruchomości z majątku dorobkowego, a nie wspólnicy spółki jawnej, chociaż w dalszej części aktu jest wyraźne stwierdzenie, że nieruchomości wykorzystywana będzie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Podkreśliła przy tym, że dokonując nabycia działki małżonkowie R. - nie mając fachowej wiedzy prawnej - nie zwrócili uwagi na zapis dotyczący wspólności małżeńskiej majątkowej, albowiem wyraźnie wskazali zarówno notariuszowi jak i przedstawicielom Gminy Miejskiej, że nabycie dokonują jako wspólnicy spółki jawnej. W przekonaniu o prawidłowości swego postępowania utwierdzały ich dodatkowo dokumenty księgowe związane z przedmiotowym nabyciem, a to wskazane wyżej faktury VAT wystawione zarówno przez notariusza jak i Gminę, gdzie jako nabywca wskazana została spółka jawna. Ponadto zapis, iż nabycie dokonane jest do celów prowadzonej działalności gospodarczej również wskazywało, że nieruchomości została nabyta przez K. R. i H. R., jako spółka jawna, albowiem taką działalność wówczas i obecnie prowadzili. Powódka wskazała także, że potwierdzeniem, że strony nabyły przedmiotową nieruchomości jako wspólnicy spółki jawnej a nie jako małżonkowie, do majątku wspólnego, jest także treść faktury, wystawionej przez Gminę Miejską D., a potwierdzającą nabycie działki. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez wspólników spółki jawnej, a ponadto spółka skorzystała na tej podstawie z możliwości odliczenia podatku VAT, naliczonego z tytułu nabycia działki. Reasumując powyższe powódka podniosła, że wpis w księdze wieczystej wskazujący jako właścicieli tej nieruchomości K. R. i H. R. na prawach wspólności małżeńskiej majątkowej jest niezgodny ze stanem faktycznym, zgodnie z którym własność przedmiotowej nieruchomości należy do firmy APTEKA (...) SPÓŁKA JAWNA.

W odpowiedzi na pozew pozwana K. R. wniosła oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Motywuując swoje stanowisko w sprawie pozwana w pierwszej kolejności podniosła, że celem postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest doprowadzenie do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z aktualnym stanem prawnym nieruchomości istniejącym w dacie orzekania przez sąd, a żądanie takie podlega oddaleniu, gdy stan prawny nieruchomości jest zgodny z aktualnym stanem prawnym ujawnionym w treści księgi wieczystej, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Zaprzeczyła, by jej i pozwanego oświadczenie zawarte w akcie notarialnym z dnia 27 kwietnia 2009 roku, Rep. A numer (...), iż dokonują nabycia nieruchomości z majątku dorobkowego było błędem wywołanym brakiem zwrócenia uwagi na taki zapis. Pozwana jednocześnie zaprzeczyła aby kiedykolwiek składała zapewnienie notariuszowi sporządzającemu umowę lub przedstawicielom Gminy Miejskiej, iż nabycie dokonuje jako wspólnik spółki jawnej. Wskazuje, że ani ona ani pozwany jako strony umowy sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2009 roku nie złożyły oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, co oznacza, że powódka nie może powoływać się w niniejszej sprawie na rzekomy błąd umowy, której zresztą nie była stroną. Podkreśliła, że strony nie sporządziły również aneksu do umowy, który ten rzekomy błąd miałby wyeliminować. Nadto dodała, że prawo własności nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nie było do tej pory kwestionowane przez stronę powodową, pomimo tego że wpis takiej treści widnieje w księdze wieczystej od 7 maja 2009 roku. Pozwana K. R. zaznaczyła, że literalna treść przedmiotowej umowy sprzedaży wyraźnie przeczy twierdzeniu, że małżonkowie K. i H. R. działali jako wspólnicy spółki jawnej, a nabycie nieruchomości dokonali do majątku spółki jawnej, a nie jako małżonkowie do swojego majątku wspólnego. W tym zakresie podkreśliła, że w treści umowy sprzedaży nie przywołano żadnych danych określających spółkę jawną jako potencjalnego nabywcę prawa własności nieruchomości. Brak tych danych zatem prowadzi do oczywistego wniosku, że pozwani nie działali jako wspólnicy spółki jawnej a nabycie przedmiotowej

nieruchomości dokonali jako osoby fizyczne a nie jako spółka jawna. Pozwana K. R. podniosła również, że na powyższą ocenę wskazują również zapisy protokołu ich rokowań z Urzędem Miasta D. dotyczących warunków sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działki gruntu, gdzie ona wraz z byłym mężem występowali jako osoby fizyczne działające we własnym imieniu, a nie jako wspólnicy spółki jawnej. Pozwana zwróciła wreszcie uwagę, że K. R. i H. R. przed nabyciem prawa własności nieruchomości byli wpisani w księdze wieczystej na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej jako użytkownicy wieczysti. Nadto dodała, że jak wynika z treści § 4 umowy sprzedaży, od ustalonej ceny odliczono kwotę 21.975 zł będącą wartością prawa użytkowania wieczystego, która została zapłacona przez K. R. i H. R. w 2000 roku na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z dnia 21 lutego 2000 roku w (Rep. A numer (...)). W 2000 roku sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nie mogła nastąpić na rzecz spółki jawnej, która wówczas jeszcze nie istniała. Z tych samych powodów spółka jawna nie mogła dokonać zapłaty za prawo użytkowania wieczystego będące przedmiotem umowy. Dodała, że o błędzie w oznaczeniu strony umowy sprzedaży z 2009 roku nie może być mowy również z uwagi na to, że zapłata reszty ceny w kwocie 13.815 zł netto powiększona po podatek od towarów i usług została dokonana nie przez spółkę jawną, ale przez K. R. i H. R. z ich majątku dorobkowego. Gdyby zatem intencją stron było nabycie prawa własności nieruchomości przez spółkę jawną, zapłata reszty ceny nastąpiłaby niewątpliwie z majątku spółki jawnej a nie z majątku dorobkowego małżonków. W dalszej części pozwana K. R. zaprzeczyła, by przeniesienie prawa własności nieruchomości na spółkę jawną zostało dokonane poprzez czynność wniesienia aportem przedsiębiorstwa spółki cywilnej do spółki jawnej. W tym zakresie wskazała, że umowa spółki cywilnej została zawieszona między nią a H. R. w 2001 roku, a do nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości doszło w 2000 roku, przy czym stawający do tego aktu wówczas małżonkowie R. oświadczyli, że dokonują nabycia ze środków pochodzących z majątku dorobkowego. Nadto podniosła, że umowa spółki cywilnej zawarta 25 lipca 2001 roku przybrała zwykłą formę pisemną a wkładem wspólników do spółki była praca oraz gotówka w kwocie 300 zł. Nie doszło zatem do wniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości do spółki cywilnej, co z kolei stoi na przeszkodzie przyjęciu stanowiska, że nieruchomość została zniesiona do spółki jawnej jako składnik zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki cywilnej. Dodatkowo podkreśliła, że umowa spółki jawnej została zawarta w zwykłej formie pisemnej, co czyni niemożliwym skuteczne przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Pozwana nadto oświadczyła, że nie budzi wątpliwości, iż uczestnikami stosunku spółki mogą być również obydwójce małżonkowie. Wówczas w skład małżeńskiej wspólności majątkowej nie wchodzi prawa do składników majątkowych nabywanych przez spółkę, ale wyłącznie przedmioty majątkowe uzyskane w wyniku skonkretyzowanych roszczeń obligacyjnych. Jakkolwiek więc małżonkowie R. byli uprawnieni do rozporządzenia przedmiotową nieruchomością także poprzez wniesienie wkładu do utworzonej spółki cywilnej, to jednak do tego rodzaju rozporządzenia nigdy nie doszło ani na etapie nabywania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, ani na etapie tworzenia spółki cywilnej ani na etapie nabywania prawa własności nieruchomości. Skoro w konsekwencji K. R. i H. R. nigdy nie byli właścicielami nieruchomości na prawach wspólności wspólników spółki cywilnej, to nieruchomość ta nie mogła zostać wniesiona do spółki jawnej w ramach przekształcenia, o którym mowa w art. 26 k.s.h.. Pozwana zaznaczyła także, że dla ważności rozporządzenia prawem do nieruchomości konieczne było zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, podczas gdy zarówno umowa spółki cywilnej, jak i umowa spółki jawnej była zawarta w zwykłej formie pisemnej. (...) spółki cywilnej oraz umowa spółki jawnej wymaga wprawdzie formy pisemnej ad probationem ale nie wyklucza to jednak, że ze względu na rodzaj umówionego wkładu konieczne będzie zachowanie innej formy. (...) spółki cywilnej, w której wspólnik zobowiązuje się do dokonania określonego rozporządzenia, stanowi nazwaną umowę zobowiązującą o skutkach określonych w art. 155 k.c.. Umowa spółki musi jednak czynić zadość wymaganiom formalnym, stawianym przez przepisy normujące rozporządzanie poszczególnymi prawami podmiotowymi. Przy czym konieczność uwzględnienia unormowań o charakterze legis specialis w razie zobowiązania do wniesienia tytułem wkładu do spółki dóbr majątkowych, dla których przeniesienia jest wymagana inna szczególna forma skutkuje tym, że zawarta w takim przypadku nieformalnie umowa spółki jest ważna, aczkolwiek wywiera jedynie skutek zobowiązujący. Dla wykonania zobowiązania do wniesienia wkładu konieczne jest wówczas zawarcie odrębnej umowy czysto rozporządzającej w wymaganej szczególnej formie. Pozwana poza tym wskazała, że w umowie spółki cywilnej uczestnicy postępowania będący wówczas małżonkami postanowili, że przedmiotem ich wkładów do spółki będzie ich praca oraz gotówka. Przedmiotem wkładów nie było natomiast przysługujące im wówczas prawo użytkowania wieczystego nieruchomości a nawet gdyby było ich przedmiotem, to nie doszłoby do skutku rozporządzającego z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego. Tym samym

wspólnicy spółki cywilnej nie mogli wnieść do spółki jawnej przedsiębiorstwa obejmującego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, która nigdy nie stanowiła mienia wchodzącego w skład tego przedsiębiorstwa. Odnosząc się natomiast do zarzutów powódki związanych z wystawieniem przez stronę sprzedającą faktury VAT wskazującej jako nabywcę prawa własności nieruchomości stroną powodową oraz zaliczeniem prawa własności nieruchomości do środków trwałych pozwana K. R. podkreśliła, że faktura VAT jest jedynie dokumentem rozliczeniowo-księgowym, który nie stanowi substratu czynności prawnej. Faktura VAT numer (...) z dnia 21 kwietnia 2009 roku wskazująca jako nabywcę działki spółkę jawną nie dokumentuje rzeczywistego zdarzenia gospodarczego i winna być oceniona jako faktura nierzetelna. Wątpliwym jest również aby została ona wystawiona na podstawie aktu notarialnego, który został sporządzony 6 dni po jej wystawieniu. Nieprzekonujące są również twierdzenia dotyczące zaliczenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości a następnie prawa własności nieruchomości do środków trwałych i ich amortyzacji. Pozwana zaznaczyła przy tym, że prawidłowość zaliczenia danego mienia do środków trwałych i ich amortyzacja nie ma absolutnie żadnego znaczenia dla skutków prawnych w zakresie prawa rzeczowego a winna być oceniana wyłącznie na gruncie prawa podatkowego.

Na mocy postanowienia Sądu z dnia 2 czerwca 2016 roku wezwano na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego H. R..

W odpowiedzi na pozew pozwany H. R. uznał powództwo w całości.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie powołał się na okoliczności wskazane przez stronę powodową w pozwie, a dotyczące w szczególności okoliczności nabycia spornej nieruchomości, podmiotu nabywającego tą nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z 2009 roku oraz woli małżonków R. co do nabycia spornej nieruchomości jako współników spółki jawnej, a także dotyczące zaliczenia w/w nieruchomości do środków trwałych prowadzonej spółki jawnej oraz dokonywanych odliczeń podatkowych.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Powódka - spółka jawna - jest wspólnym przedsięwzięciem gospodarczym prowadzonym pod firmą APTEKA (...) spółka jawna. Pozwani współnicy tej spółki – (...) i H. R. prowadzą ów działalność od ponad 14 lat. Początkowo działalność ta była prowadzona w formie spółki cywilnej, a następnie od 2005 roku w formie spółki jawnej, w której współnicy posiadają po 50% udziałów w tej spółce. W 2014 roku pozwani rozwiedli się. Pomimo rozwiązania małżeństwa spółka jawna nadal prowadzi działalność gospodarczą, przynosząc zyski dla obojga współników.

Przedmiotowa działalność prowadzona jest w budynku handlowym, położonym w D., na os. (...), na działce gruntu numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (niesporne).

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 lutego 2000 roku, zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...), małżonkowie H. i K. R. nabyli od Spółdzielni Mieszkaniowej w D. prawo wieczystego użytkowania działki gruntu nr (...) zabudowanej pawilonem handlowym. Stawający do aktu notarialnego pozwani oświadczyli, iż nabycia w/w prawa dokonują z majątku dorobkowego w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

Dowód: akt notarialny Rep A nr 1147/2000 – umowa sprzedaży z dnia 21 lutego 2000 roku

Zawiązując na podstawie umowy z dnia 29 grudnia 2005 roku spółkę jawną pozwani zobowiązali się do wniesienia następujących wkładów:

- K. R. współwłasność w 50% przedsiębiorstwa spółki cywilnej APTEKA (...).C. z siedziba w D. w rozumieniu art. 55¹ k.c. i wkład o wartości niefinalnej 1000 zł;

- K. R. współwłasność w 50% przedsiębiorstwa spółki cywilnej APTEKA (...).C. z siedziba w D. w rozumieniu art. 55¹ k.c. i wkład o wartości niefinalnej 1000 zł (§ 8 umowy spółki). Umowa ta została zawarta w zwykłej formie pisemnej.

Dowód: umowa spółki jawnej z dnia 29 grudnia 2005 roku

W dniu 27 kwietnia 2009 roku pozwani zakupili od Gminy Miejskiej D. prawo własności działki gruntu numer (...). W umowie sprzedaży zawartej w formie notarialnego Repertorium A numer (...), małżonkowie H. R. i K. R. oświadczyli, że nabycia dokonują z majątku dorobkowego, oraz że nabywana nieruchomości wykorzystywana będzie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Prawo własności tej nieruchomości wpisane w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie o numerze (...) zostało wpisane za treścią w/w umowy jako „współwłasność ustawowa majątkowa małżeńska” małżonków R..

Dowód: akt notarialny Rep A nr (...)– umowa sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2009 roku

informacja o treści księgi wieczystej (...)

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana pawilonem handlowym został zaksięgowana do ewidencji środków trwałych prowadzonej przez pozwanych spółki jawnej (niesporne).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie podlega uwzględnieniu.

W świetle przepisu art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, 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. Zgodnie zaś z utrwalonym w orzecznictwie i doktrynie poglądem, powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest szczególną postacią powództwa o ustalenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 1985 roku, II CR 221/85, OSNCP 1986, z. 7-8, poz. 125). Przy rozpoznawaniu tego powództwa przedmiotem postępowania dowodowego jest więc ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, uzasadniająca usunięcie tej niezgodności przez dokonanie prawidłowych wpisów. Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega zaś bądź na wpisaniu nowego prawa, bądź na wykreśleniu prawa wymienionego w księdze, bądź na wykreśleniu prawa wpisanego i wpisaniu prawa nowego, bądź wreszcie na sprostowaniu treści istniejącego wpisu.

Stosownie do przepisu art. 31 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Podstawę do dokonania prawidłowego wpisu stanowi więc między innymi prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające – w wyniku uwzględnienia roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – niezgodność wpisu z takim stanem.

Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Normie tej w warstwie procesowej odpowiadają art. 3 k.p.c., zgodnie z którym strony zobowiązane są przedstawiać dowody i art. 232 k.p.c., według którego strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z jakich wywodzą skutki prawne.

Argumentacja powódki opierała się na tezie, że przedmiotowa nieruchomość nie została nabyta do majątku dorobkowego małżonków R., a przez w/w jako współników prowadzonej przez nich spółki jawnej na jej rzecz. Oparty na przepisie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece proces ma charakter sporu o prawo własności między określonymi osobami. Przedmiotem postępowania dowodowego jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych

wpisów. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej, spoczywa zawsze na stronie powodowej.

Postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym podlega ogólnym regułom obowiązującym w procesie; w szczególności podkreślenia wymaga, że żądanie pozwu określa powód, a sąd jest tym żądaniem związany (art. 321 § 1 k.p.c.) Dla uwzględnienia powództwa z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece konieczne jest udowodnienie przez powoda nie tylko, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości odbiega od stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, ale również – że jest tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Sąd w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej ocenia przy tym rzeczywisty stan prawny według stanu z chwili orzekania o żądaniu pozwu.

W sprawie bezspornie ustalono, że nieruchomość wskazana w pozwie została nabyta w dniu 27 kwietnia 2009 roku na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego, w której jako kupujących wskazano K. R. i H. R., pozostających w tym czasie w związku małżeńskim. Analiza treści aktu notarialnego stanowiącego wskazaną umowę zawartą przed notariuszem W. G. z Kancelarii Notarialnej w D. i zarejestrowaną w Repertorium A numer (...) przeczy twierdzeniu, że małżonkowie K. i H. R. działali jako wspólnicy spółki jawnej a nabycia nieruchomości dokonali do majątku spółki jawnej a nie jako małżonkowie do swojego majątku wspólnego. W treści umowy sprzedaży nie przywołano żadnych danych określających spółkę jawną jako potencjalnego nabywcę prawa własności nieruchomości. Spółka jawna nie została określona jako strona umowy nabywająca prawo własności nieruchomości od Gminy Miejskiej D.. Przeciwnie, w komparycji aktu notarialnego stwierdzono, że przed notariuszem stawili się J. J. działający w imieniu Gminy Miejskiej D. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Gminy Miejskiej D. oraz K. R. i H. R., oboje zamieszkali wówczas w D. przy ul. (...). Zgodzić należy się z pozwaną K. R., że gdyby K. R. i H. R. działali przy zawieraniu przedmiotowej umowy jako wspólnicy spółki jawnej, okoliczność ta byłaby z pewnością ujawniona w treści komparycji aktu notarialnego, jak to ma miejsce w tego rodzaju przypadkach. Stwierdzone zostałyby, że małżonkowie R. działają w ramach tej umowy jako wspólnicy spółki jawnej z przywołaniem firmy spółki jawnej, jej adresu, numeru NIP, numeru regon oraz numeru wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Brak tych danych prowadzi do oczywistego wniosku, że K. R. i H. R. nie działali jako wspólnicy spółki jawnej a nabycia nieruchomości dokonali jako osoby fizyczne, a nie spółka jawna. Nie może przy tym ulegać wątpliwości, że w sytuacji nabywania przedmiotowej nieruchomości przez spółkę jawną, okoliczność ta zostałaby odnotowana w § 2 aktu notarialnego poprzez zapis, że do aktu przedłożono i okazano odpis aktualny lub informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki jawnej dla stwierdzenia prawidłowości umocowania wspólników uprawnionych do reprezentacji podmiotu prawa handlowego dokonujących czynności prawnej w imieniu spółki jawnej. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że przed nabyciem prawa własności nieruchomości pozwani K. R. i H. R. byli wpisani w księdze wieczystej na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej jako użytkownicy wieczysti. Ma również rację pozwana, że wątpliwości interpretacyjnych nie budzi także treść § 3 umowy sprzedaży, wedle której „J. J. działający w imieniu Gminy Miejskiej D. sprzedaje małżonkom K. i H. R. prawo własności działki gruntu numer (...) o powierzchni 233 m², położonej w D. na Osiedlu (...), bliżej opisanej w § 1 tego aktu, a małżonkowie K. R. i H. R. działkę tę kupują oświadczając, że nabycia dokonują z majątku dorobkowego (...)”. Gdyby w istocie nabywcą prawa własności nieruchomości była spółka jawna w treści aktu notarialnego zostałyby napisane, że sprzedaż następuje na rzecz spółki Apteka (...) spółka jawna - reprezentowanej przez wspólników uprawnionych do reprezentacji w osobach K. R. i H. R.. Taki natomiast informacji w treści kwestionowanego aktu notarialnego brak.

Zwrócić również należy uwagę na fakt na charakter prawny dokonanej czynności prawnej przenoszącej własność spornej nieruchomości. Oświadczenia woli stron umowy sprzedaży zostały złożone w kwalifikowanej formie aktu notarialnego, sporządzonego przez profesjonalistę – będącego osobą zaufania publicznego – notariusza, która to okoliczność ma duże znaczenie przy ocenie treści umowy i oświadczeń woli stron. Oprócz bowiem stron umowy nad właściwym i zgodnym z ich wolą sformułowaniem treści kontraktu, czuwa także notariusz, a dodatkowo efekt jego pracy utrwalany jest na piśmie co stanowi o jego pewności. W przypadku omyłki notariusza nie pochodzącej od stron art. 80 § 4 ustawy Prawo o notariacie pozwala mu na dokonanie sprostowania protokołem omyłek pisarskich. Z kolei w przypadku zaś błędu strony ustawodawca przewidział możliwość uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia

woli. Jednocześnie w zależności od istotności błędu dokonał gradacji ich skutków, w postaci nieważności bezwzględnej lub nieważności względnej. Nieważność bezwzględna zachodzi niezależnie od woli i stanowisk zainteresowanych, a czynność dotknięta taką wadą nie wywiera skutku prawnorzeczowego w postaci przejścia prawa własności na nabywcę. Skutek w postaci nieważności umowy ustawodawca uzależnił jednak od uprzedniego działania osoby zainteresowanej, ograniczając jednocześnie tę możliwość w czasie. Zakreślony termin jest natomiast terminem prekluzyjnym, po którym uprawnienie to wygasa. Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu, winno nastąpić przez złożenie oświadczenia na piśmie, a uprawnienie to wygasa z upływem roku od wykrycia błędu (art. 88 k.c.). Tymczasem żadna ze stron umowy sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2009 roku nie wystąpiła o sprostowanie błędu, na który powołuje się powódka – która nota bene nie była stroną tej czynności prawnej. Co więcej, aż do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie pozwani nie kwestionowali zapisów tej umowy poprzez wykazanie, iż zawiera ona błąd oświadczenia woli.

Tym samym należało uznać, że małżonkowie R. w umowie z dnia 27 kwietnia 2009 roku jasno i stanowczo wskazali, że ich wolą jest nabycie nieruchomości ze środków z majątku dorobkowego i do majątku dorobkowego. Zważywszy także należy, że do nabycia nieruchomości konieczne jest zachowanie kwalifikowanej formy pisemnej (aktu notarialnego) pod rygorem nieważności, wszystkie istotne elementy umowy powinny być zawarte w tekście aktu notarialnego i są niezbędne do skutecznego rozporządzenia nieruchomością. W szczególności konieczne było jednoznaczne wskazanie, kto i na jakich zasadach nabywa nieruchomość – co uczyniono, w sposób nie budzący wątpliwości oznaczając w umowie, że nieruchomość nabywana jest z majątku dorobkowego. Przeciwnego wniosku nie można wywodzić z zapisu aktu notarialnego, gdzie wskazano, że nieruchomość wykorzystywana będzie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Nie ma bowiem zakazu użytkowania nieruchomości stanowiącej majątek wspólny małżonków w ramach prowadzonej przez nich działalności gospodarczej.

W sprawie nie ma żadnych dowodów świadczących o tym, że zapis świadczący o wspólności majątkowej małżeńskiej był sprzeczny z wolą obojga małżonków bądź że ich oświadczenia były dotknięte jakimikolwiek wadami. Umowa rodzi więc takie skutki, jakie wynikały z oświadczeń stron, a zatem przenosi własność nieruchomości na rzecz majątku dorobkowego K. R. i H. R., nie zaś na rzecz majątku prowadzonej przez nich spółki jawnej. Dowodzenie okoliczności przeciwnej wymagałoby dowodu przeciwko osnowie dokumentu w postaci aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2009 roku.

Zgodnie z art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Przesłanki te muszą być pełnione kumulatywnie, zaś ograniczenia dowodowe dotyczą nie tylko samych uczestników czynności, ale także ich następców prawnych, w tym m.in. spadkobierców. Dowodem przeciwko osnowie dokumentu jest dowód, który zmierza do wykazania oświadczeń woli sprzecznych z treścią dokumentu (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 1997 roku, II CKN 215/97, Lex nr 1467231) – i taki właśnie charakter mają w niniejszej sprawie dowody zmierzające do wykazania, że nieruchomość nabyta została nie przez małżonków R. z majątku dorobkowego na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, a przez w/w jako działających w imieniu i na rzecz prowadzonej przez siebie spółki jawnej. Ustalenie to zmierzałoby do ustalenia istotnych elementów umowy sprzedaży w sposób odmienny od treści dokumentu obejmującego czynność prawną, z obejściem przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności (art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c.). Oznacza to, że w praktyce w niniejszej sprawie istniał zakaz dowodowy wyłączający możliwość dokonania ustaleń, jakich oczekiwała powódka, w oparciu o jej relację przedstawioną w toku przesłuchania stron i zawnioskowanych świadków.

Z uwagi na powyższe Sąd nie znalazł podstaw, aby uznać, że zapisy w księdze wieczystej były wadliwe i że przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez inny podmiot niż to wynika z treści istotnej księgi wieczystej. Ustalenie takie nie mogło zostać poczynione, w szczególności z uwagi na zakaz dowodowy z art. 247 k.p.c.

Przy czym ze względu na okoliczności niniejszej sprawy, a zwłaszcza jej przedmiot, Sąd nie jest związany uznaniem powództwa przez pozwanego H. R., albowiem czynność ta w rzeczywistości zmierzała do obejścia prawa, gdyż pozwany w ten sposób naruszyłby przepisy o formie notarialnej wymaganej do rozporządzania nieruchomościami oraz godziłby w pewność i bezpieczeństwo obrotu, jak również podważałby zaufanie do dokumentów urzędowych i ksiąg wieczystych. Nie bez znaczenia jest także okoliczność, że powódka w przedmiotowej sprawie jest reprezentowana przez współnika H. R., który jest jednocześnie pozwanym, który złożył oświadczenie o uznaniu powództwa.

Z tych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Ponadto Sąd w punkcie II wyroku zasądził od powódki na rzecz pozwanej K. R. kwotę 2 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. Na koszty procesu pozwanej złożyło się wyłącznie wynagrodzenie ustanowionego przez powódkę radcę prawnego, ustalone zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu.