

Sygn. akt I C 450/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący- SSO Jolanta Hryciuk

Protokolant – st.sekr.sąd. Barbara Karwowska- Wierzejska

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2013r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R.

przeciwko U. K.

o ustalenie nieważności umowy

I. powództwo oddała,

II. odstępuje od obciążania M. R. nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sygn. akt I C 450/13

## UZASADNIENIE

Powódka M. R. w pozwie z dnia 13 marca 2013r. wniesionym do Sądu Rejonowego w Siedlcach przeciwko U. K., wniosła na podstawie art. 64 kc i art. 84§1 kc o unieważnienie aktu notarialnego zawartego w dniu 1 czerwca 2011r. Rep. A (...) zawartego przed notariuszem A. M., prowadzącym Kancelarię Notarialną w S. przy ul. (...).

Powódka podniosła, iż dokonała z pozwaną na podstawie umowy, działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), obręb (...) o powierzchni 0,648 ha stanowiącej zabudowaną działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Siedlcach prowadzi księgę wieczystą (...) i stała się jedyną właścicielką tej nieruchomości. Powódka podniosła, iż pozwana zapewniała ją, iż wszelkie obciążenia hipoteczne są spłacone i nieruchomość jest wolna od wad prawnych i praw osób trzecich. Podniosła, iż po podpisaniu aktu notarialnego dowiedziała się o istnieniu zobowiązania wobec Banku (...) z tytułu umowy kredytu hipotecznego na dokończenie budowy w kwocie 43 750,12 zł. W związku z powyższym wystosowała do pozwanej oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy z uwagi na błąd co do świadomości istnienia długu hipotecznego na tej nieruchomości i wyznaczyła termin do stawienia się u notariusza w celu unieważnienia aktu, na co pozwana nie zareagowała.

Powódka podniosła, iż Bank (...) jako wierzyciel hipoteczny w dniu 23 listopada 2012r. wniósł do Sądu wniosek o uchylenie postanowień o nabyciu spadku po W. i R. J.. Postępowanie z wniosku wierzyciela uprawomocniło się i zawiera inne rozstrzygnięcia, niż te, które były podstawą zawarcia aktu notarialnego.

Postanowieniem z dnia 18 marca 2013r. Sąd Rejonowy w Siedlcach przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Siedlcach według właściwości.

Na rozprawie pełnomocnik powódki popierał powództwo.

Pozwana U. K. wniosła o oddalenie powództwa.

**Sąd ustalił, co następuje:**

Dnia 1 czerwca 2011r. w Kancelarii Notarialnej w S. przy ul. (...) przed notariuszem A. M. doszło do zawarcia pomiędzy M. R. i U. K. umowy działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), w obrębie (...), o powierzchni 0,648 ha stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Siedlcach prowadzi księgę wieczystą (...), której współwłaścicielkami były U. K. w udziale 5/8 części i M. R. w udziale 3/8 części. Strony umowy dokonały działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości w ten sposób, iż M. R. stała się jej jedyną właścicielką ze splatą na rzecz U. K. w kwocie 126 875 zł w terminie do 10 czerwca 2011r.

Na dzień sporządzenia umowy w księdze wieczystej nieruchomości jako właściciele wpisani byli A. J. i U. J. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej. Postanowieniem z dnia 28 lutego 2011r. w sprawie sygn. akt I Ns 60/11 Sąd Rejonowy w Siedlcach stwierdził, iż:

- spadek po A. J. zmarłym 11 kwietnia 2003r. na podstawie ustawy nabyła żona U. K. i dzieci M. R., W. J. i R. J. po 1/4 części,
- spadek po W. J. zmarłej 3 października 2006r. nabyło rodzeństwo M. R. i R. J. po 1/2 części,
- spadek po R. J. zmarłym 11 maja 2007r. nabyła siostra M. R. w całości (postanowienie k. 12a).

Na dzień sporządzenia umowy w dziale III księgi wieczystej był wpis o wszczęciu egzekucji z wniosku wierzyciela (...) S.A. w S. na podstawie zawiadomienia Komornika Sądowego Rewiru III Sądu Rejonowego w Siedlcach w sprawie III Km 233/02. W dziale IV księgi wieczystej wpisana była hipoteka umowna zwykła w kwocie 40 000 zł na rzecz (...) Banku (...) S.A. Oddział w S. zabezpieczająca wiarygodność tego banku z tytułu kredytu udzielonego U. i A. małżonkom J. i W. J..

U. K. i M. R. zapewniły m.in., iż nieruchomość nie jest obciążona długami, zaś całość należności (...) Banku (...) S.A. Oddział w S. zabezpieczona hipoteką umowną zwykłą w kwocie 40 000 zł została spłacona przez M. R., przy czym nie zostało uzyskane zaświadczenie zezwalające na wykreślenie hipoteki ( akt notarialny k.8-10).

W dniu 10 grudnia 2012r. M. R. sporządziła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w postaci umowy działu spadku i zniesienia współwłasności. Wskazała, iż otrzymała zaświadczenie z Banku (...) S.A. z którego wynika, iż hipoteka w kwocie 40 000 zł zabezpieczająca umowę kredytu hipotecznego na dokończenie budowy własnego domu nr (...) z dnia 8 maja 2000r. nie została spłacona przez U. K. mimo jej zapewnień, zaś do spłaty pozostała kwota 43 750,12 zł. Wezwała U. K. do stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej notariusza A. M. w S.. Odpis pisma U. K. otrzymała w dniu 13 grudnia 2012r., co wynika ze zwrotnego poświadczenia odbioru (k. 12).

Bank (...) S.A. z siedzibą w K. złożył do Sądu Rejonowego w Siedlcach wniosek o uchylenie postanowienia o nabyciu spadku po W. J. w sprawach I Ns 951/10 i I Ns 60/11 oraz po R. J. w sprawie I Ns 60/11 i ponowne rozpoznanie wniosków o nabycie spadku po W. J. i R. J..

W dniu 25 października 2012r. Bank (...) S.A. z siedzibą w K. wydał M. R. zaświadczenie, z którego wynika, iż zadłużenie z tytułu umowy kredytu hipotecznego na dokończenie budowy własnego domu nr (...) z dnia 8 maja 2000r. na dzień 25 października 2012r. wynosi 43 750,12 zł.

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2013r. Sąd Rejonowy w Siedlcach stwierdził, iż spadek po W. J. nabyli matka B. J. w 3/8 częściach i rodzeństwo M. R. i R. J. po 5/16 części, zaś spadek po R. J. nabyli matka B. J. w 3/8 częściach i siostra M. R. w 5/8 częściach (postanowienie k.11).

Bank (...) S.A. jest następcą prawnym (...) Banku (...) S.A. (okoliczność powszechnie znana, przyznana przez powódkę). Z informacji banku wynika, iż ostatnia wpłata na rachunek kredytu hipotecznego na dokończenie budowy

własnego domu nr (...) miała miejsce w dniu 17 maja 2010r. Na dzień 1 czerwca 2011r. saldo zadłużenia wynosiło 43 750,12 zł. Nie zawiera ono kosztów dodatkowych. Na dzień 21 listopada 2013r. saldo zadłużenia wynosiło 43 800,12 zł tj. zadłużenie i koszty naliczone po 1 czerwca 2011r. (k.63).

M. R. mieszka na przedmiotowej nieruchomości razem mężem i dwojgiem dzieci. Nie pracuje. Pozostaje na utrzymaniu męża, który osiąga najniższe wynagrodzenie (wyjaśnienia powódki – nagranie z rozprawy z 7 listopada 2013r.).

### **Sąd zważył, co następuje:**

M. R. powołała się na działanie w błędzie co do świadomości istnienia długu obciążającego nieruchomość, którą nabyła. Wskazała również, iż uchyliła się od skutków swojego oświadczenia woli w piśmie z 10 grudnia 2012r. doręczonym pozwanej 13 grudnia 2012r.

W przedmiotowej sprawie należało zatem rozważyć, czy błąd na który powoływała się powódka był błędem co do treści czynności prawnej, czy był błędem istotnym i czy został wywołany przez pozwaną U. K..

Zgodnie z art. 84 § 1 kpc w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć.

Kodeks cywilny nie zawiera definicji błędu, zaś w orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, iż chodzi o niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o czynności prawnej. Błędne wyobrażenie składającego oświadczenie woli może dotyczyć zarówno faktów, jak i prawa, może odnosić się nie tylko do przedmiotu czynności prawnych, ale i do skutków tych czynności wyznaczonych ustawą lub ustalonymi zwyczajami (tak SN w wyroku z 14.01.2009r., IV CSK 358/o8, LEX 603181).

Zgodnie z art. 88 § 1 kc uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Stosownie do art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika opiera swoje roszczenie na wadzie oświadczenia woli w postaci błędu co do czynności prawnej, jaka miała miejsce między stronami. Winna więc wykazać, że oświadczenie woli, a w konsekwencji czynność prawną sporządziła pod wpływem błędu. Powódka błędu nie wykazała. Wręcz przeciwnie, z księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Siedlcach dla przedmiotowej nieruchomości wynika, iż dacie zawierania umowy w dziale III był wpis o wszczęciu egzekucji z wniosku wierzyciela (...) S.A. w S. na podstawie zawiadomienia Komornika Sądowego Rewiru III Sądu Rejonowego w Siedlcach w sprawie III Km 233/02. W dziale(...) księgi wieczystej wpisana była hipoteka umowna zwykła w kwocie 40 000 zł na rzecz (...) Banku (...) S.A. Oddział w S. zabezpieczająca wiarygodność tego banku z tytułu kredytu udzielonego U. i A. małżonkom J. i W. J.. Nie ulega wątpliwości, iż treść tych wpisów była znana powódce w dacie sporządzenia aktu notarialnego, bowiem została przytoczona przez notariusza w treści aktu notarialnego, który został stronom przed podpisaniem odczytany. Co więcej, jak wynika z treści aktu notarialnego, także M. R. zapewniła m.in., iż nieruchomość nie jest obciążona długami, zaś całość należności (...) Banku (...) S.A. Oddział w S. zabezpieczona hipoteką umowną zwykłą w kwocie 40 000 zł została przez nią spłacona, przy czym nie zostało uzyskane zaświadczenie zezwalające na wykreślenie hipoteki (akt notarialny k.8-10). Okoliczności te świadczą w sposób nie budzący wątpliwości, iż w dacie zawierania umowy M. R. miała świadomość, iż nieruchomość jest obciążona na rzecz (...) Banku (...) S.A. Oddział w S.. Rzeczą powódki było zatem zachowanie należytej staranności i uzyskanie informacji, ile wynosi rzeczywiste zadłużenie wraz z odsetkami.

M. R. zaświadczenie z banku uzyskała w dniu 25 października 2012r. Powódka nie wykazała, jakie były przeszkody, aby zaświadczenie uzyskać przed zawarciem umowy, a przynajmniej informacje o stanie zadłużenia. Powódka nie wykazała okoliczności powodującej, iż zawarcie umowy między stronami nie mogło odbyć się po całkowitej spłacie zadłużenia i wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej. Za niewiarygodne uznał Sąd twierdzenia, iż M. R. dokonała

spląty kredytu w kwocie 40 000 zł. Powódka nie przedstawiła na tę okoliczność żadnych dowodów. Z informacji uzyskanej z banku w toku postępowania wynika, iż ostatnia wpłata na rachunek kredytu hipotecznego na dokończenie budowy własnego domu nr (...) miała miejsce w dniu 17 maja 2010r. Na dzień 1 czerwca 2011r. tj. dzień zawarcia umowy pomiędzy stronami saldo zadłużenia wynosiło 43 750,12 zł. Nie zawiera ono kosztów dodatkowych. Na dzień 21 listopada 2013r. saldo zadłużenia wynosiło 43 800,12 zł tj. zadłużenie i koszty naliczone po 1 czerwca 2011r. (k.63). Sąd uznał tę informację za rzetelną i wiarygodną. Powódka mogła zatem uzyskać informację na dzień zawierania umowy, ile wynosi zadłużenie. Nie można uznać, aby to pozwana U. K. wprowadziła powódkę w błąd co do stanu zadłużenia. Powódka takiej okoliczności nie udowodniła.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 grudnia 2012 r. (IV CSK 204/12, LEX nr 1288714) wyraził pogląd, iż strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomości uregulowaną w księdze wieczystej nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności na jego oświadczeniu o nieistnieniu obciążeń nieruchomości na rzecz osób trzecich, a powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahenta, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd, co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia obciążającej nieruchomości hipoteki, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przed dokonaniem przez strony kwestionowanej czynności prawnej. Wskazał też, iż nie jest błędem, w rozumieniu art. 84 § 1 zdanie pierwsze i § 2 k.c., nieznanostwo stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, pozostająca w związku przyczynowym z niezapoznaniem się nabywcy z aktualną treścią księgi wieczystej. W szczególności nie jest takim błędem nieznanostwo faktu obciążenia nieruchomości hipoteką, pozostająca w związku przyczynowym z niezapoznaniem się przez nabywcę z aktualną treścią wpisów w księdze wieczystej, a poprzestanie na oświadczeniu zbywcy o braku obciążeń na rzecz osób trzecich. Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie w pełni poglądy te podziela. Przenosząc je na grunt niniejszej sprawy uznać należy, iż M. R. nie może powoływać się na działanie w błędzie, skoro w księdze wieczystej były informacje o wszczęciu egzekucji i obciążeniu nieruchomości hipoteką, a ona знаła ich treść.

W konsekwencji Sąd uznał, iż powódka nie uchyliła się skutecznie od skutków czynności prawnej – umowy działu spadku i zniesienia współwłasności zawartej 1 czerwca 2011r. z U. K..

Skuteczne złożenie oświadczenia o uchyleniu się przez jedną ze stron czynności, w tym wypadku umowy działu spadku i zniesienia współwłasności, od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, z uwagi na jego wadę w postaci błędu jest formą pozasądowego unieważnienia czynności prawnej z mocy woli samej strony tej czynności. W jego wyniku czynność prawna staje się nieważna od początku, ponieważ oświadczenie o uchyleniu działa z mocą wsteczną od momentu dokonania czynności prawnej. Gdyby powódka skutecznie uchyliła się od swojego oświadczenia woli, zawartego w umowie, to w ten sposób unieważnione zostałyby z mocą wsteczną wszystkie prawne skutki tej umowy, w tym przede wszystkim przejście na powódkę własności tej nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie oświadczenie powódki o uchyleniu się od skutków dokonanej czynności nie było skuteczne z uwagi na brak przesłanek z art. 84 kc, a w konsekwencji powództwo byłoby bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

Dodatkowo podnieść należy, iż na ważność umowy stron nie ma wpływu okoliczność powoływana przez powódkę dotycząca zadłużenia poprzedniego (...) w (...) Banku S.A. (k.36). Zadłużenie to nie obciąża bowiem przedmiotowej nieruchomości.

Powódka wskazywała także na okoliczność, iż po zawarciu z pozwaną umowy działu spadku i zniesienia współwłasności doszło do zmiany postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po W. i R. J.. W ocenie Sądu także ta okoliczność nie ma wpływu na zasadność żądania powódki unieważnienia aktu notarialnego, a w istocie ustalenia nieważności umowy działu spadku i zniesienia współwłasności. Ewentualne roszczenia z tego tytułu tj. rozporządzenia prawem należącym do spadku ponad udział mogłyby bowiem przysługiwać jedynie spadkobiercom pominiętym w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia, które następnie zostało uchylone. W zależności od okoliczności roszczenia te mogłyby być oparte na odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych (art. 415 k.c.), ewentualnie

znajdować uzasadnienie w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. k.c.), jeżeli w chwili dokonywania rozporządzenia rzekomy spadkobierca nie wiedział o tym, że spadkobiercą w rzeczywistości nie jest. Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W ocenie Sądu powódka nie wykazała interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy z uwagi na zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, w rozumieniu art. 189 kpc.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał powództwo M. R. o stwierdzenie nieważności umowy działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości za niezasadne i jako takie powództwo to oddalił.

Sąd odstąpił od obciążania M. R. nieuiszczonymi kosztami sądowymi na podstawie art. 102 kpc, z uwagi na jej trudną sytuację materialną. Z jej wyjaśnień wynika, iż nie pracuje, wraz z dwojgiem małoletnich dzieci pozostaje na utrzymaniu męża.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w wyroku.