

Stanisław Gurgul

Odwołanie darowizny nieruchomości a następcza upadłość obdarowanego i roszczenie syndyka z art. 127 prawa upadłościowego

I. Zdarzenia stanowiące kanwę tytułowej problematyki

Nieruchomość, o którą chodzi w sprawie, jest nieruchomością rolną w rozumieniu art. 46¹ k.c. oraz przepisów ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego¹. Obejmuje ona zabudowaną działkę nr ewidencyjny 53/2 o ogólnej powierzchni 1,0553 ha wpisaną do księgi wieczystej Kw nr GD1G 00030270/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ. W dziale II tej księgi jako pierwszy właściciel nieruchomości ujawniony został Józef Włodzimierz P. (dalej: Józef P.), na podstawie administracyjnego „aktu własności ziemi” z dnia 14.08.1978 r.

W dniu 1.12.1998 r. Józef P. zawarł małżeństwo z Ewą Marią C. (dalej: Ewa C.-P.), a następnie dokonał na jej rzecz darowizny przedmiotowej nieruchomości. Wymagane prawem oświadczenia w tym przedmiocie strony złożyły 17.03.1999 r., przy czym oświadczyły, że a) darowana nieruchomość staje się składnikiem „majątku odrębnego Ewy C.-P.”, b) obdarowana „zobowiązuje się prowadzić na nieruchomości gospodarstwo rolne i zapewnić Józefowi P. dalsze dożywotnie zamieszkanie w domu mieszkalnym znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości grunto-

¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r., poz. 1362 ze zm.

wej” (tak § 3 aktu notarialnego, repertorium A nr 3664/1999, sporządzonego przez notariusz Marię D.).

W dniu 13.09.2018 r. Józef P. złożył na piśmie „oświadczenie o odwołaniu darowizny”, wyjaśniając w jego treści, że obdarowana dopuściła się „rażącej niewdzięczności, która przejawia się tym, że [...] w roku 2018 zaciągnęła [...] zobowiązania finansowe na wysokie kwoty, które naraziły byt naszej rodziny i uniemożliwiają finansowanie leczenia w bardzo ciężkiej chorobie; pomimo moich protestów nie wycofała się z tych zobowiązań”.

W następstwie przytoczonego oświadczenia strony zawarły w dniu 18.12.2018 r. umowę „zwrotnego przeniesienia własności”, której istotne *in casu* postanowienia brzmią, jak następuje:

1) „oświadczeniem z dnia 13.09.2018 r. Józef P. odwołał darowiznę nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr GD1G 00030270/5 z powodu rażącej niewdzięczności obdarowanej i Ewa C.-P. odwołanie to akceptuje”;

2) w związku z tym Ewa C.-P. „nieodpłatnie przenosi własność opisanej nieruchomości na rzecz Józefa P. i przeniesienie to do jego majątku osobistego przyjmuje”;

3) w związku ze zwrotnym przeniesieniem własności nieruchomości strony „nie będą rościć względem siebie żadnych pretensji i nie będą dochodzić od siebie żadnych roszczeń finansowych w przyszłości”;

4) „w dziale III księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, a w dziale IV wpisana jest hipoteka umowna kaucyjna do wysokości 826 806,18 zł na rzecz Getin Noble Bank S.A. w Warszawie” (tak § 1, § 3 i § 4 aktu notarialnego, repertorium A nr 21364/2018, sporządzonego przez notariusz Marię D.).

W tym kontekście godzi się też wyjaśnić, że przy zawarciu umowy, o której mowa, Ewa C.-P. działała w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Józefa P. na podstawie notarialnego pełnomocnictwa z 13.12.2018 r., repertorium A nr 21323/2018.

W tym samym dniu, w którym została zawarta umowa zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, Józef P. sporządził własnoręczny testament (art. 949 § 1 k.c.), powołując w nim do spadku swoje dzieci: syna Adama P. i córkę Katarzynę P.-R. oraz pasierba Tomasza M., każdego