

Sygn. akt II C 198/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Sławomir Łabuz

Protokolant: Izabela Kucza

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2015 roku w Rybniku

sprawy z powództwa Ł. K.

przeciwko Centrum (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

i K. K. (1)

o ustalenie

oraz

sprawy z powództwa Ł. K.

przeciwko Z. M. i K. K. (1)

o ustalenie

przy udziale Prokuratora Okręgowego w Gliwicach

1. oddała powództwa;

2. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. na rzecz radcy prawnego P. M. kwotę 4.428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych) w tym kwotę 828 zł (osiemset dwadzieścia osiem złotych) podatku VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Sygn. akt :II C 198/11

## UZASADNIENIE

Powód Ł. K. w pozwie skierowanym przeciwko Centrum (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R. i K. K. (1) wniósł o ustalenie za nieważną umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zamian za zwolnienie z długu, sporządzoną w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. G. w Kancelarii Notarialnej w R. przy ulicy (...) na podstawie której pozwana Centrum (...) spółka z o.o. w R. dokonała przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w W. na os. (...) PRL 99/3 opisanego w KW nr (...) prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim oraz zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu żądania pozwu podał, że wyrokiem z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie o sygn. akt II C 232/10 Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. stwierdził nieważność umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Ł. K. a Centrum (...) Sp. z o.o. R. w formie aktu notarialnego w dniu 21 lipca 2008r. przed notariuszem R. R. mocą której, powód Ł. K. zbył na rzecz pozwanego Centrum (...) Sp. z o.o. R. nieruchomości opisaną w księdze wieczystej KW nr (...) stanowiącą lokal

mieszkalny położonego w W. na os. (...) PRL 99/3. Wskazał, iż konsekwencją tego wyroku zgodnie z art. 58 kc jest, iż czynność objęta niniejszym pozwem jako niezgodna z prawem nie mogła wywołać skutków w postaci przeniesienia własności nieruchomości. Pozwane Centrum (...) nie mogło bowiem skutecznie przenieść prawa na rzecz pozwanej K. K. (1), czynność taka jest bowiem sprzeczna z prawem.

Pozwana K. K. (1) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Zarzuciła, iż pozwana spółka - Centrum (...) Sp. z o.o. w R. było jej dłużnikiem i celem zabezpieczenia wierzytelności ustanowiła na jej rzecz hipotekę kaucyjną w dniu 23.10.2009 r. na nieruchomości opisanej w KW nr (...), poddała się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 kpc. Z uwagi na fakt, iż spółka nie wywiązała się ze swych zobowiązań względem K. K. (1), ta wystąpiła do Sądu o nadania aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności który uzyskała 22.10.2010 r. Dalej, wszczęła egzekucję. Wówczas prezes pozwanego Centrum (...) zaproponował jej przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na jej rzecz za zwolnienie z długu. Zarzuciła, iż nabyła lokal mieszkalny w dobrej wierze według stanu wynikającego z jednoznacznych zapisów w księdze wieczystej. Chroni ją rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nadto zarzuciła, iż w dniu 29.09.2011 r. sprzedała lokal mieszkalny i nie jest już jego właścicielem. Nadto, w toku postępowania zarzuciła, iż powód nie wykazał interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc zatem powództwo winno zostać oddalone.

Pozwane Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. nie zajęła stanowiska w sprawie.

Pozwem z dnia 16 kwietnia 2012 r. skierowanym przeciwko Z. M., powód Ł. K. wniósł o ustalenie za nieważną umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem K. J. w Kancelarii Notarialnej w R. przy ulicy (...) na podstawie której, pozwany nabył od K. S. (K.) odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w W. na os. (...) PRL 99/3 opisanego w KW nr (...) prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim oraz zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu żądania pozwu podniósł, iż wyrokiem z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie o sygn. akt II C 232/10 Sąd Okręgowy w Gliwicach Ósrodek (...) w R. stwierdził nieważność umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Ł. K. a Centrum (...) Sp. z o.o. w R. w formie aktu notarialnego w dniu 21 lipca 2008 r. mocą której, powód Ł. K. zbył na rzecz pozwanego Centrum (...) Sp. z o.o. nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW nr (...) stanowiącą lokal mieszkalny położonego w W. na os. (...) PRL 99/3. W dalszej kolejności Centrum (...) przeniosło prawo własności lokalu na rzecz K. K. (1) która z kolei zbyła je na rzecz pozwanego Z. M.. Konsekwencją wyroku Sądu Okręgowego, zgodnie z art. 58 kc jest to, iż czynność objęta żądaniem jest niezgodna z prawem zatem, nie mogła wywołać skutków w postaci przeniesienia prawa własności.

Orzeczeniem z dnia 30.04.2012 r. połączono tę sprawę (z powództwa Ł. K. przeciwko Z. M.) ze sprawą zawisłą pod sygnaturą II C 198/11 tutejszego Sądu (z powództwa Ł. K. przeciwko Centrum (...) Sp. z o.o. i K. K. (1)).

Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2012 r. w trybie art. 195 par 2 kpc do sprawy z powództwa Ł. K. przeciwko Z. M. o ustalenie, wezwano do udziału w charakterze pozwanej K. K. (1) (k. 154).

Pozwany Z. M. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Wskazał, iż w 2009 roku był zainteresowany zakupem lokalu mieszkalnego od Centrum (...) w R. ale po oględzinach mieszkania w obecności A. K. (1) uznał, iż cena 110.000 zł jest wygórowana. Po lokalu oprowadzała go A. K. (1) która deklarowała opuszczenie przez nią lokalu do 30 dni od dnia dokonania zakupu. W sierpniu 2010 pozwany wykupił od J. K. weksel własny pod warunkiem zabezpieczenia jego zwrotnego wykupienia poprzez ustanowienie hipoteki na mieszkaniu które nabyła K. K. (1) w zamian za zwolnienie z długu od spółki. Po zakupie lokalu, ten do dnia dzisiejszego nie został mu wydany.

### **Sąd ustalił**

Powód Ł. K. był właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonym na I piętrze budynku w W. Ś. na osiedlu (...) PRL 99 objętego księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim (...). W mieszkaniu zamieszkiwał wraz z matką A. K. (1). Powód, oraz jego matka mieli liczne zobowiązania finansowe których nie byli w stanie spłacać. Od około 2005 r. wraz z rodzicami A. K. (2) zaczęli korzystać z usług (...). Ojciec A. K. (2) posiadał emeryturę natomiast nie mógł otrzymać pożyczki w banku z powodu braku zdolności kredytowej. W związku z tym, J. K. pośredniczył w celu pozyskania przez nich środków pieniężnych. Zadłużony był nie tylko powód i jego matka ale i rodzice A. K.

(1) – państwo B., J. K. obsługiwał ich wszystkich. Z czasem okazało się, iż nie są w stanie obsłużyć narastającego zadłużenia. Oświadczyli K., iż zamierzają wyjechać za granicę do pracy. W tym też celu chcieli uzyskać większe środki finansowe. W związku z tą sytuacją pojawiła się propozycja zbycia mieszkania – ostatniego wartościowego składnika i jego odkupienia po zdobyciu środków finansowych (zeznania A. K. (1) k. 249-250, K. J. k. 250, A. G. k. 266, J. K. k. 570).

Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 21 lipca 2008 r. przed notariuszem R. R. w Kancelarii Notarialnej w B. Repetytorium A numer (...), powód Ł. K. zbył na rzecz pozwanego Centrum (...) spółki z o.o. z siedzibą w R. nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW (...) Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim stanowiącą lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni użytkowej 54,93 m<sup>2</sup> oraz przynależnej piwnicy o powierzchni 2,92 m<sup>2</sup>, położony na I piętrze budynku w W. Ś. na osiedlu (...) PRL 99, z własnością której związany jest udział wynoszący 5.788/229.450 części nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Ś. numer KW (...) za kwotę 50.000 zł (k.10-13 w aktach II C 232/10 – akta w załączeniu)

Dzień później – 22 lipca 2008 r. - powód Ł. K. zawarł z Centrum (...) Sp. z o.o. w formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości zbytej dzień wcześniej nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego na osiedlu (...) PRL 99. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej do 31.10.2008 r., powód zobowiązał się nabyć mieszkanie za cenę 64.000 zł (k.14 w aktach II C 232/10 w załączeniu). Po upływie terminu do którego miała być zawarta umowa przyrzeczona, dnia 13 grudnia 2008 r. Ł. K. zawarł z Centrum (...) Sp. z o.o. w formie aktu notarialnego kolejną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego na osiedlu (...) PRL 99, w tym przypadku zobowiązał się nabyć lokal za cenę 77.000 zł. Strony ustalił termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30.01.2009 r. (k. 16-20). Przed upływem terminu zawarcia przyrzeczonej umowy, pismem z dnia 17.01.2009 r. powód złożył oświadczenie w którym zobowiązał się do regulowania na rzecz Centrum (...) Sp. z o.o. odszkodowania w kwocie po 800 zł miesięcznie do dnia całkowitego opróżnienia lokalu. Porozumieniem z 23.02.2009 r. powód Ł. K. oświadczył, iż nie wydał mieszkania a Centrum (...) spółka z o.o. z siedzibą w R. wyznaczyło karę umowną za niewydanie lokalu w wysokości 10.000 zł. Następnie, aktem notarialnym z dnia 15.04.2009 r. strony rozwiązały przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości zawartą 13.12.2008 r. (k. 26-27). Powód pismem z 26.06.2009 r. zwrócił się do Centrum (...) spółki z o.o. z siedzibą w R. o przedłużenie terminu wykupu mieszkania do dnia 31.12.2009 r wskazując, iż nie może uzyskać kredytu na jego zakup a matka i siostra otrzymały pracę za granicą w wyniku czego będą miały środki na jego wykup (k.30). Jednocześnie pismem z tegoż dnia tj. 26.06.2009 r. powód uchylił się od skutków oświadczenia woli złożonego 21.07.2008 r. tj. co do zbycia lokalu mieszkalnego (k. 34 w aktach II C 232/10 w załączeniu).

Centrum (...) Sp. z o.o. w R. posiadało zobowiązania wobec K. S. (K.) wynikające z wystawionych przez spółkę weksli w dniu 30.06.2008 r. oraz porozumienia z dnia 19.10.2009 r. w łącznej wysokości 85.667 zł. Jednocześnie spółka zobowiązała się do spłaty zadłużenia do dnia 30.11.2009 r. (k. 565). J. K. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) sprzedał weksel własny zupełny o nominale 85.000 zł Z. M. za kwotę 80.000 zł. Wystawca zobowiązał się do wykupu weksla w dniu 12.11.2010 r. Na zabezpieczenie wykupu K. K. (1) ustanowił hipotekę kaucyjną w wysokości 85.000 zł na rzecz Z. M. na lokalu mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...) (k. 567).

Umową z dnia 31 marca 2010 r. przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zamian za zwolnienie z długu, sporządzoną w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. G. w Kancelarii Notarialnej w R. przy ulicy (...) pozwane Centrum (...) spółka z o.o. w R. dokonało przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w W. na os. (...) PRL 99/3 opisanego w KW nr (...) prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim na rzecz K. K. (1) (k. 517-521).

Pismem z dnia 28.12.2010 r. pozwana K. K. (1) została wezwana do uiszczenia zaległości w opłatach za użytkowanie wieczyste mieszkania położonego w W. os (...) PRL 99/3 (k. 29). Pozwana K. K. (1) wzywała powoda Ł. K. pismem z dnia 5.07.2010 r. do wydania lokalu mieszkalnego i uiszczenia opłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z jej lokalu (k. 30).

Wyrokiem zaocznym z dnia 12.01.2011 r. wydanym w sprawie II C 232/10 stwierdzono nieważność umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 21 lipca 2008 r. przed notariuszem R. R. w Kancelarii Notarialnej w B. Repetytorium A numer (...), mocą której powód Ł. K. zbył na rzecz pozwanego Centrum (...) spółki z o.o. z siedzibą w R. nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW (...) Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim stanowiącą lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni użytkowej 54,93 m<sup>2</sup> oraz przynależnej piwnicy o powierzchni 2,92 m<sup>2</sup>, położony na I piętrze budynku w W. Ś. na osiedlu (...) PRL 99, z własnością której związany jest udział wynoszący 5.788/229.450 części nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Ś. numer KW (...) (dowód wyrok zaoczny w aktach II C 232/10 w załączeniu, k. 6).

Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 29 września 2011 r. K. K. (1) w imieniu której działał jej pełnomocnik – mąż J. K. – sprzedała Z. M. lokal mieszkalny – stanowiący odrębną nieruchomość - położony w W. na os. (...) PRL 99/3 zapisany w KW SR w Wodzisławiu Śląskim pod numerem Kw (...) za cenę 90.000 zł. Z. M. zobowiązał się zapłacić za ten lokal ustaloną cenę w dwóch ratach, pierwsza w wysokości 10.000 zł płatna najpóźniej do dnia 3.10.2011r. oraz druga w kwocie 80.000 zł w terminie najpóźniej do dnia 31.12.2011 r. (k. 243-246).

Przed Sądem Okręgowym w Gliwicach Ośrodku (...) w R. w Wydziale V Karnym toczy się postępowanie m.in. przeciwko J. T. (prezesowi Centrum (...) Sp. z o.o. w R.) oskarżonemu o to, iż w okresie od 31.05.2008 r. do dnia 8.12.2008 r. w B. i Ż. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej polegającej na przejęciu nieruchomości znajdującej się w W. os XXX lecia PRL 99/3 objętej księgą wieczystą nr (...) wprowadził w błąd Ł. K. i A. K. (1) co do działalności Centrum (...) Sp. z o.o. w R. rzekomo ukierunkowanego na zrefinansowanie ich aktualnego zadłużenia pod pretekstem udzielenia pożyczki prywatnej doprowadził do zawarcia w dniu 21.07.2008 r. przez Ł. K. pozornej przedwstępnej umowy sprzedaży tej nieruchomości przez Centrum (...) Sp. z o.o. za kwotę 64.000 zł która to umowa została opatrzona datą zawarcia na dzień 22.07.2008 r., zawarcia w dniu 21.07.2008 r. przez Ł. K. pozornej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 50.0000 zł na rzecz Centrum (...) Sp. z o.o. w R. w ramach której wypłacił Ł. K. tytułem pożyczki kwotę 43.000 zł, zawarcia 13.12.2008 r. z Ł. K. pozornej przedwstępnej umowy sprzedaży tej nieruchomości przez Centrum (...) Sp. z o.o. w R. za kwotę 77.000 zł czym doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o łącznej wartości nie mniejszej niż 150.000 zł (k. 78-139, k. 291-253, k. 417).

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie stron albowiem dla rozstrzygnięcia sprawy był on zbędny - stosowanych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o przeprowadzone dowody z dokumentów oraz zeznania świadków. Nadto, na rozprawie poprzedzającej orzekanie, pozwana K. K. (1) była reprezentowana przez swojego męża – pełnomocnika. Wprawdzie po zamknięciu rozprawy przedstawiła usprawiedliwienie swej nieobecności wystawione przez lekarza sądowego jednakże jej obecność nie była konieczna (jej zeznania były zbędne) a sama była reprezentowana przez pełnomocnika. Okoliczności co do nabycia i zbycia przez nią nieruchomości, Sąd dokonał w oparciu o zeznania świadka który to był jej pełnomocnikiem przy jej nabyciu i zbyciu. Niezależnie od tego należy zauważyć, iż zgodnie z art. 214<sup>1</sup> § 1 kpc, usprawiedliwienie niestawiennictwa z powodu choroby stron, wymaga przedstawienia zaświadczenia wystawionego przez lekarza sądowego. Zatem usprawiedliwienie nieobecności ma dotyczyć choroby samej strony podczas gdy z zaświadczenia lekarza sądowego wynika i pozwana nie była chora a nieobecność była spowodowana opieką nad dzieckiem. Nadto, jej mąż nie usprawiedliwił jej nieobecności – jak wskazuje w piśmie. O fakcie tym jej mąż na rozprawie nie wspomniał.

### **Sąd zważył**

Sąd oddalił oba powództwa z powodu braku interesu prawnego po stronie powoda (art. 189 k.p.c.) który to stanowi samodzielną przesłankę materialnoprawnej oceny jego żądania. Interes prawny w rozumieniu powyższego przepisu występuje, gdy powód może uzyskać ochronę swoich praw w innym postępowaniu.

Powód – na co wskazał na rozprawie w dniu 15 stycznia 2015 r. - uzasadnił interes prawny w ustaleniu nieważności umów sprzedaży nieruchomości tym, iż zamiarem jego jest przywrócenie stanu prawnego jaki istniał przed zawarciem pierwszej umowy. Jego celem jest wykazanie, że jest właścicielem nieruchomości – lokalu mieszkalnego.

Najpierw powód zbył lokal mieszkalny Centrum (...) Sp. z o.o. w R. umową z dnia 21 lipca 2008 r., następnie umową z dnia 31 marca 2010 r. Centrum (...) Sp. z o.o. w R. zbyło lokal K. K. (1) w końcu zaś, umową z dnia 29 września 2011 r. K. K. (1) zbyła lokal Z. M.. Pierwsza z trzech zawartych umów wyrokiem zaocznym z dnia 12.01.2011 r. wydanym w sprawie II C 232/10 została uznana za nieważną. W obu połączonych ze sobą sprawach powód domagał się ustalenia za nieważne dwóch kolejnych umów. Zdaniem powoda, konsekwencją ustalenia za nieważną pierwszą z umów przenoszących własność jest to, że czynności prawne objęte pozwami, jako niezgodne z prawem, nie mogły wywołać skutków w postaci przeniesienia własności nieruchomości będącej własnością powoda. Powód podnosił, iż czynności dokonane przez pozwanych winny być uznane za nieważne na podstawie art. 58 k.c. Inaczej mówiąc, powód wskazywał, iż Centrum (...) Sp. z o.o. rozporządzała prawem, którego skutecznie nie nabyła, a zatem nie mogła skutecznie nim rozporządzać.

Oba powództwa wytoczone przez powoda są powództwami o ustalenie. Jak przytoczono wyżej a co wynika ze stanowiska powoda zajętego na ostatniej rozprawie, powód domagał się ochrony przysługującego mu prawa własności lokalu mieszkalnego, celem było przywrócenie mu jego własności. Zgodnie z art. 189 kpc, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny stanowi merytoryczną przesłankę opartego na podstawie z art. 189 k.p.c. powództwa o ustalenie. Wyraża się on istnieniem obiektywnej, rzeczywiście istniejącej potrzeby ochrony prawnej. Sąd podziela w tym zakresie zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone wyroku z dnia 18 czerwca 2009 r. ( II CSK 33/09), iż powód musi udowodnić w procesie o ustalenie, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie, stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między tymi stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania. O braku interesu prawnego w ustaleniu można mówić wówczas, gdy strona może osiągnąć w pełni ochronę swych praw w sposób prostszy i łatwiejszy np. w procesie o świadczenie albo ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego. Zatem, powód musiał udowodnić, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko Centrum (...) Sp. z o.o. i K. K. (1) oraz przeciwko Centrum (...) z o.o. i Z. M. którzy stwarzają zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni mu ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między tymi stronami sporu. Takie rozumienie pojęcia interesu prawnego służyć ma zapewnieniu ochrony prawnej, która jednak oparta być musi na istnieniu rzeczywistej potrzeby jej udzielenia. Ta zaś podlega ocenie przy uwzględnieniu zarówno obecnych jak i przyszłych, ale obiektywnie możliwych stosunkach prawnych z udziałem osoby, która występuje z żądaniem ochrony prawnej w tej postaci. Interes prawny jest samodzielną przesłanką powództwa opartego na 189 k.p.c. Z tego przepisu jednoznacznie wynika, że źródłem legitymacji procesowej przy powództwie o ustalenie jest interes prawny.

W ocenie Sądu wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. nie zrealizuje interesu prawnego powoda – wykazania, że jest właścicielem spornej nieruchomości lokalowej.

Pozwana Spółka – Centrum (...) Sp. z o.o. została wpisana do księgi wieczystej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 lipca 2008 r. jako właściciel. Zgodnie z treścią przepisu art. 31 ust. 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece 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. Sąd podziela zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 25 sierpnia 2011 r., (II CSK 665/10), iż wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisem dokonany przed zawarciem tej umowy. W przypadku uchylenia podstawy prawnej wpisu (nieważnej umowy), powodującego, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy – z pozwaną Spółką – nie zachodzi konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.n. w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej

rzeczywistym stanem prawnym. Zatem gdyby istniała tylko i wyłącznie „pierwsza” umowa sprzedaży nieruchomości zawarta pomiędzy powodem Ł. K. i Spółką Centrum (...) Sp. z o.o. w R. , tj. w ogóle nie byłoby umów sprzedaży zawartych z i pomiędzy pozostałymi pozwanymi, to wyrok stwierdzający na podstawie art. 189 k.p.c. i art. 58 k.c. nieważność umowy sprzedaży, na podstawie której pozwana Spółka będąca nabywcą, wpisana została jako właściciel nieruchomości, niewątpliwie spełniały warunek, a którym mowa w przepisie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Tak jednak na gruncie rozpoznawanej sprawy nie jest, albowiem w dacie orzekania jako właściciel nieruchomości wpisany jest pozwany Z. M., który jest kolejnym, trzecim nabywcą nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego. W tej sytuacji po stronie powódki występuje brak interesu prawnego w wytoczeniu powództwa opartego o przepis art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. Brak zaś interesu prawnego, który jest przesłanką materialnoprawną powództwa, uzasadnia oddalenie żądania o ustalenie nieważności drugiej i trzeciej umowy.

Zgodnie z wyrokiem Sąd Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2006 r., (IV CSK 177/05) domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.) może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albo w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu. Warunkiem sine qua non skutecznego zwalczania wiarygodności wpisu w księdze wieczystej jest legitymowanie się interesem prawnym w uzyskaniu oceny zgodnej z żądaniem. W niniejszych sprawach powód tego interesu nie wykazał.

Natomiast wobec zarzutu pozwanej, iż chroni ją rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) należy wskazać, iż rękojmia nie chroni ważności nabycia ani nie sanuje nieważności czynności prawnej, na podstawie, której nabycie nastąpiło. Gwarantuje tylko, że nabycie nie będzie mogło być kwestionowane ze względu na brak uprawnień po stronie zbywcy. Przepis artykułu 58 k.c. dotyczy jedynie przesłanki nieważności odnoszącej się do treści i celu czynności prawnej. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2002 r. (., III CKN 405/99), rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości była nieważna.

Prawomocnym wyrokiem zaocznym z dnia 12.01.2011 r. wydanym w sprawie II C 232/10 stwierdzono nieważność umowy sprzedaży zawartej między stronami w formie aktu notarialnego w dniu 21 lipca 2008 r. - pierwszej umowy - mocą której powód zbył lokal Centrum (...) Sp. z o.o. w R.. Wyrok ten ma charakter deklaratoryjny i wiąże Sąd rozpoznający tę sprawę (art. 365 k.p.c.). Jednakże następnie, lokal ten został zbyty na rzecz pozwanej K. K. (1). Zbywca zaś nie uzyskał – zgodnie z art. 8 u.k.w.h. - wpisu ostrzeżenia zabezpieczającego roszczenie i wyłączającego rękojmię. Zatem pozwana K. K. (1) a dalej Z. M. jako drugi i trzeci nabywca nieruchomości są chronieni rękojmią.

Na marginesie należy również wskazać, iż nieważność pierwszej umowy przenoszącej własność nie ma wpływu na ocenę ważności drugiej i trzeciej umowy sprzedaży. Z nabyciem rzeczy od osoby nieuprawnionej nie można wiązać skutku nieważności umowy w rozumieniu art. 58§1 i §2 k.c. W tym zakresie Sąd podziela zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 18 grudnia 1996 r. ( I CKN 27/96), iż umowa dotycząca zbycia rzeczy dokonana przez osobę nie będącą jej właścicielem nie jest bezwzględnie nieważna. Natomiast w przypadku wady prawnej sprzedanej rzeczy (np. nabycie od osoby która nie jest właścicielem) skutki czynności należy ocenić według przepisów o rękojmi za wady. Kolejnych nabywców nieruchomości - pozwanych K. K. (1) i Z. M. chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) a zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Na dzień wyrokowania jako właściciel nieruchomości spornej wpisany jest zaś pozwany Z. M..

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania należy stwierdzić, iż oba roszczenia dochodzone pozwami (pierwsze z powództwa Ł. K. przeciwko (...) Sp. z o.o. i K. K. (1) oraz drugie z powództwa Ł. K. przeciwko (...) Sp. z o.o. i Z. M.) zmierzały do wykazania, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem umów sprzedaży zawieranych 21 lipca 2008 r., 31 marca 2010 r. i dnia 29 września 2011 r. Zdaniem Sądu, powód w drodze innego powództwa tj. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może osiągnąć ochronę swych praw, uwzględniając okoliczności faktyczne sprawy. W sytuacji gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), nie ma interesu prawnego w żądaniu

ustalenia stosunku prawnego lub prawa. Natomiast sama możliwość zgłoszenia tego żądania nie przesądza o jego zasadności, ale wyłącza interes prawny powoda w domaganiu się ustalenia nieważności dwóch umów sprzedaży nieruchomości w tym procesie. Przepis z art. 10 u.k.w.h., pozwala uprawnionemu na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co osiąga on ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu (jak w sprawie o ustalenie), lecz w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu, w stosunku do których może powołać się na treść księgi wieczystej i domniemanie z art. 3 u.k.w.h. W związku z tym, na zasadzie przytoczonych przepisów Sąd oddalił obie połączone ze sobą sprawy o czym orzekł w pkt 1 wyroku.

Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. sąd orzeka o kosztach procesu w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie. Niniejsze postępowanie dotyczyło dwóch połączonych ze sobą spraw które mimo połączenia zachowują samodzielność, wymagającą odrębnego rozstrzygnięcia. W pierwszej z 2 połączonych spraw powód występował z pełnomocnikiem z wyboru, w drugiej zaś z pełnomocnikiem z urzędu. Wartość przedmiotu sporu w sprawie gdzie powód był reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu (pierwotnie pod sygn. akt II C 111/12) została określona na 130.000zł. Zgodnie z § 6 pkt.6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu stawka minimalna wynosi 3600 zł. Stawka ta została zgodnie z § 2 ust. 3 wskazanego rozporządzenia podwyższona o stawkę podatku od towarów i usług – o czym orzeczono w pkt 2 wyroku.