

Sygn. akt: I C 277/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSR del. Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	Karolina Piкуła

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa K. O.

przeciwko A. C.

o ustalenie

1. oddała powództwo;
2. przyznaje radcy prawnemu M. A. od Skarbu Państwa - Sądowi Okręgowemu w Gliwicach wynagrodzenie w kwocie 4428 (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem) złotych, w tym należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce.

Sygnatura akt I C 277/13

UZASADNIENIE

Powódka K. O. wniosła o ustalenie, że zawarta przez nią z pozwanym A. C. umowa sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) z dnia 29 października 2010r. sporządzona przez notariusza I. S. repertorium A numer (...) jest bezwzględnie nieważna z powodu pozorności. W uzasadnieniu powódka wywodziła, że umowa była pozorną czynnością prawną, do zawarcia której doszło za porozumieniem i zgodą obu stron. Pozwany pożyczył jej kwotę 40.000 zł., a w zamian zażądał zwrotu kwoty 100.000 zł. i „zastawienia” mieszkania. Strony umówiły się, że taki stan zostanie oświadczony przed notariuszem. Powódka twierdziła, że zwróciła pozwanemu umówioną kwotę, a pozwany nie chce dokonać na jej rzecz zwrotu mieszkania i domaga się od niej opuszczenia i wydania lokalu.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa. Zaprzeczył aby umowa miała charakter pozorny. Podniósł, że powódka w akcie notarialnym obejmującym umowę sprzedaży zobowiązała się do wydania lokalu do dnia 30 listopada 2010r. Pozwany zezwolił powódce i jej rodzinie na dalsze zamieszkiwanie w lokalu pod warunkiem wnoszenia stosownych opłat. Powódka po kilku miesiącach zaniechała dokonywania opłat, a pomimo kierowanych do niej wezwań nie wydała pozwanemu lokalu.

Pismem datowanym na 4 lutego 2015r. pełnomocnik powódki zmienił powództwo w ten sposób, że rozszerzył je o żądanie ustalenia, że nieważna jest również umowa darowizny nieruchomości zawarta między pozwanym, a B. C. w

dnu 17 listopada 2010r. (k. 429). Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 19 marca 2015r. Sąd wyłączył żądanie ustalenia nieważności umowy darowizny zawartej między pozwanym, a B. C. do odrębnego rozpoznania.

Sąd ustalił co następuje:

Umowa będąca przedmiotem sporu w niniejszej sprawie nie była pierwszą czynnością prawną dokonaną między stronami. Powódka była już uprzednio zobowiązana wobec pozwanego z mocy różnych tytułów prawnych. I tak w dniu 31 marca 2010r. powódka zawarła z pozwanym umowę pożyczki, na mocy której pożyczyła od pozwanego kwotę 6.000,- zł. (umowa pożyczki k. 144). W tym samym dniu powódka zawarła umowę pożyczki z M. R. na kwotę 65.000,- zł., przy czym środki wypłacone powódce z mocy tej umowy faktycznie miały pochodzić od pozwanego. Pożyczka została zabezpieczona hipoteką kaucyjną do kwoty 65.000,- zł. na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) (oświadczenie o ustanowieniu hipoteki k. 137, umowa pożyczki k. 139). Kwota pożyczki udzielonej powódce przez M. R. została przez powódkę zwrócona (zeznania świadka M. R. k. 218).

W dniu 17 maja 2010r. powódka zawarła umowę pożyczki z A. Z. na kwotę 107.000,- zł. Pożyczka została zabezpieczona hipoteką kaucyjną na kwotę 127.000,- zł. na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). (oświadczenie o ustanowieniu hipoteki k. 168) . W dniu 27 sierpnia 2010r. A. Z. i pozwany zawarli umowę cesji wierzytelności przysługującej A. Z. od powódki z mocy w/w umowy pożyczki z dnia 17 maja 2010r. – pozwany wstąpił w prawa wierzyciela (umowa cesji k.83); dokonano też przeniesienia uprawnień z hipoteki.

W dniu 28 lipca 2010r. powódka zawarła z pozwanym kolejną umowę pożyczki na kwotę 52.000,- zł. Pożyczka ta została zabezpieczona ustanowieniem hipoteki na lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...) w G., stanowiącym własność siostry powódki M. O. (1) (oświadczenie o ustanowieniu hipoteki k. 121, umowa pożyczki k. 145).

Następnie w dniu 31 sierpnia 2010r. powódka zawarła z pozwanym kolejną umowę pożyczki na kwotę 22.000,- zł. (umowa pożyczki k. 143).

W dniu 18 października 2010r. pozwany złożył oświadczenie potwierdzające spłatę pożyczki zaciągniętej umową z dnia 28 lipca 2010r. (oświadczenie k. 167). Również w dniu 18 października 2010r. powódka działając jako pełnomocnik swojej siostry M. O. dokonała sprzedaży na rzecz pozwanego lokalu położonego w G. przy ul. (...) za kwotę 80.000 zł. (umowa sprzedaży lokalu k. 134).

W dniu 29 października 2010r. doszło do zawarcia umowy będącej przedmiotem sporu w niniejszym postępowaniu. Umową zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem I. S. w dniu 29 października 2010r. repertorium A numer (...) powódka sprzedała pozwanemu własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) opisane w księdze wieczystej (...) za cenę 100.000,- zł. Jednocześnie powódka oświadczyła, że cena została zapłacona (§ 3 i 4 aktu). Powódka zobowiązała się wydać pozwanemu przedmiotowy lokal mieszkalny najpóźniej do dnia 30 listopada 2010r. i poddała się w zakresie tego zobowiązania egzekucji na mocy art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Na podstawie umowy kupujący wniósł do Sądu Rejonowego w Gliwicach o dokonanie wpisów w księdze wieczystej lokalu – w dziale II – na jego rzecz oraz w dziale IV - wykreślenia hipoteki kaucyjnej do kwoty 127.000,- zł. wpisanej na jego rzecz (§6 aktu).

W dniu 17 listopada 2010 roku pozwany umową sporządzoną przed notariuszem I. S. repertorium A numer (...) dokonał darowizny własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na rzecz B. C. (umowa k. 377). Aktualnie w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu, jako osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ujawniona jest B. C. (389).

Powódka zawiadomiła organy ścigania o popełnieniu przez pozwanego przestępstwa na jej szkodę. Postępowanie prowadzone było przez Prokuraturę rejonową (...) w G. sygn. 2 Ds. 242/12 pod kątem przestępstwa z art. 304 k.k. tj. wyzyskania przez pozwanego przymusowego położenia powódki i doprowadzenia jej do zawarcia umów nakładających obowiązek świadczenia niewspółmiernego ze świadczeniem wzajemny. Postępowanie zostało prawomocnie umorzono

wobec braku znamion przestępstwa (postanowienie Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 6 listopada 2013r. III Kp 468/13 – w aktach 2 Ds. 242/12).

Pomimo, że pozwany przeniósł prawo do lokalu położonego w G. przy ul. (...) na osobę trzecią, a okoliczność ta była powódce znana, w dniach 5 września 2011r., 5 października 2011r. A. O. (1) (syn powódki), a w dniu 4 listopada 2011r. powódka, zawierali z pozwanym w zwykłej formie pisemnej przedwstępne umowy kupna – sprzedaży tego lokalu, na mocy których pozwany zobowiązywał się do przeniesienia prawa własności tego lokalu za kwotę 186.000 zł. Żadana z tych umów nie została wykonana. (umowy k. 18 i nast.).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, w części też w oparciu o zeznania świadka M. R. (k. 218) i A. Z. (k. 347). Autentyczność dokumentów obejmujących kolejne zawierane umowy nie była przez strony kwestionowana, a zeznania świadków R. i Z. w części odnoszą się do faktu zawierania umów z powódką. Zeznania świadków B. R., M. O., J. D., H. S. i A. O. okazały się nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego. Świadkowie ci nie posiadali wiedzy na temat rzeczywistych stosunków prawnych łączących powódkę i pozwanego, a ewentualne podawane przez nich informacje na ten temat były wyrywkowe i pochodziły z relacji powódki, bądź opierały się na domysłach (świadek B. R.). Zeznania A. O. (1) i M. O. (1) są przy tym mało wiarygodne – są to osoby najbliższe dla powódki, jak wynika z ich zeznań w znacznym stopniu zaangażowane w rozliczenia powódki z pozwanym, a jednocześnie nie potrafiły podać żadnych konkretnych okoliczności tychże rozliczeń i źródeł zobowiązań powódki, ograniczając się do twierdzeń o stosowanych przez pozwanego groźbach i żądaniach uiszczania czynszu najmu mieszkania w absurdalnej wręcz wysokości. Z zeznań świadków nie wynika czy i jakie konkretnie kwoty powódka miałyby płacić na rzecz pozwanego i jakie było źródło tych zobowiązań. Wątpliwości Sądu co do wiarygodności zeznań M. O. budzą także jej wypowiedzi związane z nieuzyskaniem ceny za stanowiący jej własność lokal mieszkalny przy ul. (...). Mało prawdopodobne jest aby świadek (reprezentowana przez powódkę) lokal ten zbyła na rzecz pozwanego, nie interesując się tym, czy cena została zapłacona, z jakich przyczyn nie została zapłacona i nie podejmują żadnych kroków prawnych w celu jej uzyskania. Zeznania świadków Sąd uznał w konsekwencji za niejasne i nie oddające rzeczywistych stosunków prawnych łączących strony.

Sąd oddalił wnioski pozwanego o przesłuchanie świadka A. J. i przesłuchanie notariuszy sporządzających kolejne umowy zawierane przez strony albowiem okoliczności na jakie świadkowie mieli być przesłuchani nie były istotne dla rozpoznania sprawy.

Po podjęciu informacji, iż własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) było przedmiotem dalszego obrotu Sąd pominął dopuszczone, a nie przeprowadzone jeszcze dowody z zeznań świadków D. P., G. O. i M. J., uznając, że wobec potrzeby badania interesu prawnego powódki w ustaleniu stosunku prawnego ich przesłuchiwanie jest przedwczesne i prowadzić będzie do przewlekania procesu.

Sąd zważył co następuje:

Zgłoszone przez powódkę żądanie zmierzało do ustalenia, że zawarta przez nią z pozwanym umowa sprzedaży jest bezwzględnie nieważna z mocy prawa, opierało się więc o przepis art. 189 k.p.c. zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W orzecznictwie ukształtował się jednolity pogląd, iż w sytuacji kiedy powodowi przysługuje dalej idący środek ochrony jego praw, nie ma on interesu prawnego w dokonaniu ustalenia w rozumieniu art. 189 k.p.c. Przyjmuje się, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Istnienie interesu prawnego jest kwestionowane przede wszystkim w tych sytuacjach w których występuje równocześnie także inna forma ochrony praw powoda. Powszechnie jest zapatrywanie, że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych wyklucza po stronie powoda istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego. W związku z powyższym brak interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego prawo lub stosunek prawny ma miejsce wtedy, gdy te okoliczności faktyczne, na tle których powód

występuje z żądaniem, uzasadniają wystąpienie z żądaniem zmierzającym do zaspokojenia roszczenia, o którym powód twierdzi, że mu przysługuje. W sytuacji zatem, gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30.10.2012r., z dnia 30 października 2012r., I ACa 679/12, w tym przytoczone tam wywody Sądu Okręgowego w Poznaniu).

Dokonując analizy zgłoszonego żądania Sąd uznał, że powódka nie wykazała interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności zawartej umowy albowiem wobec wykonania umowy uzyskanie wyroku uwzględniającego powództwo w żaden sposób nie zapewni definitywnie ochrony ich interesów ani nie zapobiegnie ewentualnym dalszym ich roszczeniom związanym z odwróceniem skutków zawartej umowy.

Powódce przysługuje roszczenie dalej idące niż żądanie ustalenia, a mianowicie powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). W przypadku tak ukształtowanego powództwa sąd bada, czy czynność prawna stanowiąca podstawę dokonanego w księdze wieczystej wpisu była czynnością ważną. W przypadku ustalenia nieważności tej czynności sąd dokonuje ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a orzeczenie sądu wydane w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi podstawę do dokonania stosownego wpisu w księdze wieczystej nieruchomości. Dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie wyroku ustalającego bezwzględnie nieważność czynności prawnej jest dopuszczalne ale wyłącznie w takim wypadku, kiedy dokonanie tego wpisu doprowadzi do usunięcia niezgodności rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości ze stanem ujawnionym w księdze. Problemem tym zajął się szczegółowo Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 lipca 2006r. I CSK 1511/06 wskazując, że wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej określone prawa, jest orzeczeniem wykazującym niezgodność w rozumieniu art. 31 ust 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisów figurujących przed zawarciem nieważnej umowy. Przyjmując taki wyrok za podstawę wpisu sąd wieczystoksięgowy nie rozpoznaje sporu w kwestii niezgodności, lecz bada czy z wyroku, księgi wieczystej i treści wniosku wynika niezgodność rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości ze stanem prawnym ujawnionym oraz czy wpisy, których domaga się wnioskodawca doprowadza do usunięcia niezgodności.

Wyrok ustalający nieważność umowy, nie będzie mógł stanowić w niniejszej sprawie podstawy wpisu w księdze wieczystej, albowiem nieruchomość była już przedmiotem dalszego obrotu i została zbyta na rzecz osoby trzeciej, a prawo tej osób ujawnione zostało w księdze wieczystej. W tej sytuacji uzyskanie wyroku ustalającego nieważność umowy przeniesienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz pozwanego nie doprowadzi do przywrócenia tego prawa na rzecz powódki ani nie daje możliwości do ujawnienia takiego prawa w księdze wieczystej nieruchomości.

Interes prawny powódki w dokonaniu ustalenia nie powstał z chwilą zmiany powództwa i wystąpienia obok żądania pierwotnego z żądaniem ustalenia nieważności umowy darowizny zawartej między pozwanym, a B. C.. Żądanie to zostało wyłączone do odrębnego rozpoznania, z uwagi na konieczność uzupełnienia braków formalnych, wątpliwości co do umocowania pełnomocnika powódki działającego z urzędu do wystąpienia z takim żądaniem imieniem powódki, a także konieczności rozważenia potrzeby zastosowania art. 195 § 1 k.p.c., przy czym dokonywanie tych czynności w niniejszym postępowaniu prowadziłoby do jego przewlekłości, tym bardziej, że umowa darowizny zawarta została w 2010r., a fakt jej dokonania był powódce znany w chwili wytaczania powództwa w niniejszej sprawie. Żądanie ustalenia umowy darowizny jest kolejnym powództwem o ustalenie, co do którego krąg osób legitymowanych biernie jest odmienny niż w niniejszej sprawie, a występowanie z kolejnymi żądaniami potwierdza w ocenie Sądu stanowisko, że niniejszy proces nie prowadzi do definitywnego zakończenia sporu ani nie zapewnia powódce wystarczającej ochrony prawnej, a co za tym idzie powódka nie ma interesu prawnego w ustalaniu nieważności umowy sprzedaży.

Orzeczenie o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej przyznanych pełnomocnikowi powódki oparto o przepisy § 15 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

SSR (del) Łucja Oleksy-Miszczyk