

Sygn. akt II Ca 677/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 sierpnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Przemysław Grochowski (spr.)

Sędziowie : Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Żak

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Lebowa

Protokolant : Emilia Trąbka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 sierpnia 2013 roku w Lublinie

sprawy z powództwa sprawy z powództwa J. D., M. K. (1), K. K., M. K., A. K. (1), A. K. (2), K. K. (1), M. O. (1), A. P., H. T. (1), A. T., J. T. i G. G.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w likwidacji w L., M. D. i J. W. (1)

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powodów M. K. (2), A. P., H. T. (1), H. T. (2), J. D. i G. G. od wyroku z dnia 11 lipca 2008 roku w sprawie I C 898/02 Sądu Rejonowego w Lublinie

I. oddała apelację;

II. zasądza od powodów M. K. (2), A. P., H. T. (1), H. T. (2), J. D. i G. G. na rzecz pozwanego M. D. kwoty po 300 (trzysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

II Ca 677/10

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 lipca 2008 roku Sąd Rejonowy w Lublinie w sprawie z powództwa M. K. (2), G. G., A. K. (2), A. K. (1), A. P., H. T. (1), M. K. (1), K. K. (2), A. T., K. K. (1), M. O. (1), J. T., J. D. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. w likwidacji, J. W. (1) i M. D. z udziałem Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Lublinie o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych Kw nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) Sądu Rejonowego w Lublinie z rzeczywistym stanem prawnym:

I. oddalił powództwa;

II. zasądził od M. K. (2), G. G., A. K. (2), A. K. (1), A. P., H. T. (1), M. K. (1), K. K. (2), A. T., K. K. (1), M. O. (1), J. T., J. D. na rzecz M. D. kwoty po 231 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Powyższe orzeczenie Sąd pierwszej instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

A. Fabryka (...) w L. zawierała ze swoimi pracownikami – na czas trwania stosunku pracy – umowy najmu mieszkań zakładowych w budynku wielomieszkaniowym przy ulicy (...), na podstawie których i od daty ich zawarcia zajmowali

oni lokale mieszkalne jako najemcy: M. K. (2) w dniu 12 kwietnia 1985 roku - lokal nr (...); A. K. (2) w dniu 18 sierpnia 1979 roku – lokal nr (...); H. T. (1) w dniu 18 sierpnia 1979 roku – lokal nr (...); A. P. w dniu 12 lutego 1990 roku – lokal nr (...); E. G. w dniu 20 sierpnia 1979 roku – lokal nr (...); w decyzji, wydanej w tym samym dniu przez dyrektora ekonomicznego zakładu pracy o przydziale na rzecz tego pracownika mieszkania funkcyjnego wskazano, że do zamieszkania z nim uprawniona jest m.in. jego żona G. G.; A. K. (1) w dniu 18 sierpnia 1979 roku – lokal nr (...).

W dniu 10 lutego 1997 roku (...) Spółka Akcyjna w L. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w L., w imieniu, której działał J. J. – prezes jej jednoosobowego zarządu, w trybie ustawy z dnia 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, ze zm.), umowę przekazania zakładowych budynków mieszkalnych.

W jej treści przedstawiciel (...) Spółki Akcyjnej oświadczył m.in., że: 1) w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, a spółka – na podstawie decyzji Wojewody L. z dnia 30 sierpnia 1993 roku – w udziale wynoszącym 107226/216400 części jako użytkownik wieczysty do dnia 5 grudnia 2089 roku i właściciel budynku mieszkalnego (...) -kondygnacyjnego, podpiwniczonego o pow. użytkowej 40 mieszkań – 2.176 m², w którym znajdują się lokale usługowo-socjalne, stojącego na nieruchomości stanowiącej działkę budowlaną nr (...) o pow. 1.605 m², położonej w L. przy ul. (...), a w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, a spółka – na podstawie decyzji Wojewody L. z dnia 31 stycznia 1992 roku – jako użytkownik wieczysty do dnia 5 grudnia 2089 roku i właściciel budynku mieszkalnego, 5-kondygnacyjnego, murowanego, hotelu pracowniczego o pow. 2.999,38 m², stojącego na nieruchomości stanowiącej działkę budowlaną nr (...) o pow. 3.483 m², położonej w L. przy ulicy (...); 2) Spółka powstała z przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę na podstawie przepisów o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych, że poza nieruchomością objętą księgą wieczystą Kw nr (...) z nieruchomości tych zostały sprzedane na odrębną własność niektóre lokale zakładowe, że wszystkie lokale w tych budynkach – poza pomieszczeniami hotelu robotniczego – stanowią samodzielne lokale w rozumieniu ustawy o własności lokali i w rozumieniu ustawy o najmie lokali mieszkalnych; 3) użytkowanie wieczyste wraz z własnością opisanych budynków znajdujących się na wskazanych nieruchomościach wraz z infrastrukturą, wartościami niematerialnymi i prawnymi, zobowiązaniami i wierzytelnościami, przekazuje na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., a J. J., jako jej przedstawiciel, oświadczył, że wyraża zgodę na to przekazanie.

Jednocześnie J. J., jako przedstawiciel przedmiotowej spółdzielni, oświadczył, że zobowiązuje się ona przyjmując najemców wszystkich lokali w poczet jej członków i dokonać na ich rzecz przydziałów lokali na zasadach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu lub też w przypadku pomieszczeń hotelu pracowniczego, gdyby dokonanie przydziałów okazało się niemożliwe – zawrzeć umowy najmu na czas nieokreślony. W zakresie tego zobowiązania zobowiązał się również, w terminie do dnia 30 czerwca 1997 roku, dokonać przydziału na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz najemców 10 mieszkań zakładowych – o ile wyrażą oni do tego terminu taką wolę, m.in. 6 mieszkań w budynku przy ulicy (...), z zastosowaniem na ich rzecz ulgi we wkładzie budowlanym, stosownie do regulaminu sprzedaży mieszkań w zakładowych budynkach mieszkalnych (...) Spółki Akcyjnej w L. z dnia 21 czerwca 1996 roku, uzupełnionego aneksem (...) z dnia 18 lipca 1996 roku, a środki z tego tytułu przekazać na rzecz tej spółki. Natomiast pozostałe środki uzyskane z przydziałów lokali spółdzielnia miała przeznaczyć na fundusz remontowy.

Notariuszowi sporządzającemu akt notarialny obejmujący tę umowę okazano m.in.: uchwałę nr (...) nadzwyczajnego walnego zgromadzenia (...) Spółki Akcyjnej w L. z dnia 28 marca 1996 roku o wyrażeniu zgody na przekazanie gminie lub innej osobie prawnej budynków zakładowych wraz z infrastrukturą – na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, uchwałę nr (...) rady nadzorczej tej spółki z dnia 25 lipca 1996 roku o wyrażeniu zgody na nieodpłatne przekazanie zasobu mieszkaniowego na rzecz Spółdzielni (...) w L., uchwałę nr (...) rady nadzorczej tej spółdzielni z

dnia 21 sierpnia 1996 roku o upoważnieniu zarządu spółdzielni do nieodpłatnego nabycia od (...) Spółki Akcyjnej w L. gruntów z własnością opisanych wcześniej budynków.

W następstwie zawarcia tej umowy oraz zawartych w akcie notarialnym wniosków wieczystoksięgowych w dniu 24 października 1997 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wpisał Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w L. w księdze wieczystej Kw nr (...) jako użytkownika wieczystego gruntu (działki nr (...) przy ulicy (...) w L.) i jako współwłaściciela w udziale 107226/216400 części w znajdującym się na tej działce budynku, a w księdze wieczystej Kw nr (...) jako wieczystego użytkownika gruntu (działki nr (...) położonej w L. przy ulicy (...)) i właściciela znajdującego się na nim budynku mieszkalnego (hotelu pracowniczego).

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L., w imieniu której działał J. J. jako prezes jej zarządu, zawierała następnie umowy najmu lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy (...) z osobami dotychczas zajmującymi pomieszczenia mieszkalne w hotelu pracowniczym na czas nieokreślony: w dniu 13 października 1997 roku z J. T. – lokal nr (...) (wyjątkowo na czas oznaczony, tj. na rok); w dniu 2 kwietnia 1997 roku z A. T. – lokal nr (...), M. (O.) – lokal nr (...), K. K. (2) – lokal nr (...) i K. K. (1) – lokal nr (...). W pomieszczeniu mieszkalnym nr (...) hotelu robotniczego w budynku przy ulicy (...) w L. mieszkał również J. D., a w pomieszczeniu nr (...) M. K. (1) – na podstawie zawartych ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w L. umów najmu tych lokali mieszkalnych.

Zgodnie z obowiązującym w tym czasie sposobem reprezentacji Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. (wskazanego w rubryce 5 prowadzonego dla niej rejestru) jej zarząd składa się z 1-3 osób wybranych przez jej radę nadzorczą; oświadczenia woli za nią składają przynajmniej dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba przez zarząd do tego upoważniona/pełnomocnik w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni składają swoje podpisy stosownie do § 100-104 statutu; pełnomocnikiem zarządu do bieżącej działalności gospodarczej zakładu gospodarczego spółdzielni była ustanowiona M. G..

Postanowieniem z dnia 9 grudnia 1999 roku Sąd Rejonowy w Lublinie orzekł o wpisaniu do rubryki 5 rejestru prowadzonego dla Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. M. G., jako wiceprezesa do spraw gospodarczych i E. W., jako wiceprezesa do spraw finansowych Spółdzielni.

Zgodnie z § 62 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. 1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. 2. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności: 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków spółdzielni oraz przydziału lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, o ile zarząd stanowi co najmniej 2 osoby. Zgodnie z § 63 tego statutu 1. Zarząd spółdzielni po uzyskaniu zgody rady nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. (...). 2. Osoba, o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni w ramach uchwał zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 62 pkt 1 (...). Stosownie zaś do treści § 66 statutu 1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni § 63 statutu lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. 2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Według § 65 statutu Spółdzielni 1. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają przynajmniej 2 członkowie Zarządu lub 1 członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik) lub 1 członek Zarządu jeżeli Zarząd stanowi 1 osoba.

W wykonaniu zobowiązania przyjętego w umowie z dnia 10 lutego 1997 roku m.in. M. K. (2), G. G., A. K. (2), A. K. (1), A. P., H. T. (1), M. K. (1), K. K. (2), A. T., K. K. (1), M. O. (2), J. T. i J. D. zostali przyjęci w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.. Następnie jednak w 1998 roku te osoby zostały wykluczone z członkostwa w spółdzielni.

Uchwałą nr (...) podjętą w dniu 25 czerwca 1997 roku przez zebranie przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. w sprawie wyrażenia zgody na przeniesienie własności budynków mieszkalnych, lokali mieszkalnych lub działek

wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i prawem lub ułamkową częścią prawa użytkowania wieczystego gruntu organ ten wyraził zgodę na przeniesienie własności wymienionych w jej treści działek budowlanych, własności nieruchomości przy ulicy (...) w L. wraz z prawem do użytkowania wieczystego gruntu wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i ułamkową częścią prawa do użytkowania wieczystego gruntu na członków spółdzielni lub inne osoby. Wymieniono w jej treści m.in. lokale mieszkalne położone w budynku przy ulicy (...) w L. zajmowane przez: H. T. (1) – nr (...); A. K. (2) – nr (...); A. K. (1) – nr (...), A. P. – nr (...), M. K. (2) – nr (...), G. G. – nr (...).

Natomiast uchwałą z dnia 30 września 1998 roku nr (...) podjętą przez zebranie przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne przeniesienie nieruchomości wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej na własność członków spółdzielni lub osoby fizycznej lub prawnej jako świadczenie zastępcze albo na sprzedaż nieruchomości wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej na własność osoby fizycznej lub prawnej wyraził ten organ zgodę na nieodpłatne przeniesienie na własność członków spółdzielni lub na własność byłych członków spółdzielni lub osoby fizycznej i prawnej jako świadczenie zastępcze albo na sprzedaż osobie fizycznej lub prawnej między innymi wieczystego użytkowania (wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej) działki nr (...) położonej w L. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie.

Z kolei uchwałą z dnia 23 czerwca 1999 roku rada nadzorcza spółdzielni wyraziła zgodę na zaciągnięcie pożyczki i obciążenie nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) hipoteką w wysokości 200.000 zł.

W tym samym dniu (23 czerwca 1999 roku) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L., w imieniu której działali J. J. jako prezes zarządu oraz E. W. jako pełnomocnik, zawarła z M. D. i J. W. (1) umowę, mocą której ustanowiła na ich rzecz hipotekę zwykłą w kwocie 200.000 zł wraz z odsetkami w wysokości 30% rocznie na nieruchomości (prawie użytkowania wieczystego i własności budynku) położonej w L. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie, w celu zabezpieczenia zwrotu pożyczki pieniężnej w kwocie 200.000 zł, udzielonej solidarnie przez M. D. i J. W. (1) spółdzielni, która wyraziła na to zgodę.

Działający w imieniu Spółdzielni J. J. i E. W. oświadczyli przy tym, że w dniu 23 czerwca 1999 roku reprezentowana przez nich Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. zawarła z M. D. i J. W. (1), umowę, mocą której ci drudzy udzieliła solidarnie spółdzielni pożyczki w podanej kwocie (200.000 zł), a ta zwróci im tę kwotę do dnia 12 lipca 1999 roku.

W tym czasie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. znajdowała się w bardzo złej sytuacji finansowej; nie regulowała zobowiązań wobec osób trzecich lub regulowała je tylko częściowo i ze znacznym opóźnieniem.

W dniu 6 kwietnia 1999 roku J. W. (1) złożył deklarację przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. i wniósł o przyjęcie go w poczet członków, deklarując jednocześnie udział w wysokości 200 zł oraz wpisowe w wysokości 300 zł. W tym samym dniu dwóch członków rady nadzorczej spółdzielni stwierdziło przyjęcie go w poczet jej członków.

M. D. złożył w dniu 7 kwietnia 1999 roku identyczną w swej treści deklarację przystąpienia do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. i wniósł o przyjęcie go w poczet tych członków, deklarując jednocześnie udział w wysokości 200 zł oraz wpisowe w wysokości 300 zł. W tym samym dniu dwóch członków rady nadzorczej spółdzielni stwierdziło przyjęcie go w poczet jej członków oraz o zadeklarowaniu udziałów i wpisowego i decyzji dwóch członków rady nadzorczej tej spółdzielni.

W dniu 15 lipca 1999 roku J. J., działający jako prezes zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. oraz E. W., działająca jako pełnomocnik, zawarli w imieniu spółdzielni z M. D. i J. W. (1) umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności budynku. W treści umowy działający w imieniu spółdzielni oświadczyli, że M. D. i J. W. (1) są jej wierzycielami z tytułu udzielonej pożyczki zgodnie z umową pożyczki z dnia 23 czerwca 1999 roku i wierzytelność ta jest wymagalna w całości. Oświadczyli, że w celu zwolnienia się przez spółdzielnię z obowiązku zapłaty długu w kwocie 200.000 zł przenoszą na rzecz M. D. i J. W. (1) po 1/2 części prawo użytkowania wieczystego i własność budynku – nieruchomość położoną w L. przy ulicy (...) o wartości 200.000 zł, objętą księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego

w Lublinie, a M. D. i J. W. (1) wyrazili na to zgodę, wskazując, że przyjmują to świadczenie oraz oświadczyli, że wobec nabycia przez nich wskazanych praw cała (ich) wierzytelność przeciwko spółdzielni wygasła.

Na podstawie wniosku zawartego w akcie notarialnym obejmującym tę umowę, Sąd Rejonowy w Lublinie w dniu 29 lipca 1999 roku wpisał w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) M. D. i J. W. (1) jako współużytkowników wieczystych gruntu po 1/2 części każdy i współwłaścicieli w tych samych udziałach znajdującego się na nim budynku mieszkalnego – hotelu pracowniczego, dokonując jednocześnie skreślenia wpisanej wcześniej na podstawie umowy z dnia 23 czerwca 1999 roku hipoteki w kwocie 200.000 zł.

W dniu 17 sierpnia 1999 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L., w imieniu której działali J. J., jako prezes jej zarządu oraz M. G., jako pełnomocnik zarządu, dokonali przydziałów lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ulicy (...) w L. na warunkach spółdzielczych własnościowych praw do takich lokali: na rzecz M. D.: nr (...) (zajmowanego przez E. G.), nr (...) (zajmowanego przez A. K. (2)), nr (...) (zajmowanego przez M. K. (2)), nr (...) (zajmowanego przez A. P.), a ten przydziały te przyjął, i na rzecz J. W. (1): nr (...) (zajmowanego przez H. T. (1)), nr (...) (zajmowanego przez A. K. (1)), a ten również przyjął te przydziały.

Następnie, w dniu 18 sierpnia 1999 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L., w imieniu której działali J. J., jako prezes jej zarządu oraz M. G., jako jej pełnomocnik, zawarli z J. W. (1) umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę przeniesienia własności lokalu. W treści tej umowy oświadczyli, że J. W. (1) jest członkiem tej spółdzielni i wniósł wkład budowlany w kwocie 11.376,82 zł z przeznaczeniem na pokrycie równowartości lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w L. na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie. Oświadczyli, że ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 6019/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), na której znajduje się ten budynek mieszkalny.

J. J. i M. G. w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oświadczyli, że przenoszą na rzecz J. W. (1) ten lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym 6019/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), a J. W. (1) oświadczył, że wyraża zgodę na to przeniesienie. Oświadczył również, że jest mu znany stan prawny nabywanej nieruchomości i to, że w stosunku do spółdzielni nie ma jakichkolwiek roszczeń z nabyciem tego lokalu mieszkalnego. Strony umowy wskazały również, iż J. W. (1) jest w posiadaniu objętego umową lokalu mieszkalnego.

Na podstawie wniosku zawartego w treści aktu notarialnego obejmującego umowę z dnia 18 sierpnia 1999 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydzielił z księgi wieczystej Kw nr (...) tę nieruchomość i dokonał, w nowo założonej księdze wieczystej, wpisu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. wraz z udziałem wynoszącym 6019/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) na rzecz J. W. (1) – w dniu 5 października 1999 roku.

W tym samym dniu, 18 sierpnia 1999 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L., w imieniu której działali J. J., jako prezes jej zarządu oraz M. G., jako jej pełnomocnik zawarli z J. W. (1) drugą umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę przeniesienia własności lokalu w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w L.. W treści tej umowy oświadczyli, że J. W. (1) jest członkiem tej Spółdzielni i wniósł wkład budowlany w kwocie 9.605,50 zł z przeznaczeniem na pokrycie równowartości lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w L. na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie. Oświadczyli, że ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 5058/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), na której znajduje się ten budynek mieszkalny.

J. J. i M. G. w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oświadczyli, że przenoszą na rzecz J. W. (1) ten lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym 5058/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku

właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), a J. W. (1) oświadczył, że wyraża zgodę na to przeniesienie. Oświadczył również, że jest mu znany stan prawny nabywanej nieruchomości i to, że w stosunku do spółdzielni nie ma jakichkolwiek roszczeń z nabyciem tego lokalu mieszkalnego. Strony umowy wskazały również, iż J. W. (1) jest w posiadaniu objętego umową lokalu mieszkalnego.

Na podstawie wniosku zawartego w treści aktu notarialnego obejmującego umowę z dnia 18 sierpnia 1999 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydzielił z księgi wieczystej Kw nr (...) tę nieruchomość i dokonał, w nowo założonej księdze wieczystej, wpisu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. wraz z udziałem wynoszącym 5058/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) na rzecz J. W. (1) – w dniu 5 października 1999 roku.

Również w dniu 18 sierpnia 1999 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L., w imieniu której działali J. J., jako prezes jej zarządu oraz M. G., jako jej pełnomocnik, zawarli z M. D. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę przeniesienia własności lokalu. W treści tej umowy oświadczyli, że M. D. jest członkiem tej spółdzielni i wniósł wkład budowlany w kwocie 9.605,50 zł z przeznaczeniem na pokrycie równowartości lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w L. na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie. Oświadczyli, że ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 5058/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), na której znajduje się ten budynek mieszkalny.

J. J. i M. G. w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oświadczyli, że przenoszą na rzecz M. D. ten lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym 5058/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), a M. D. oświadczył, że wyraża zgodę na to przeniesienie. Oświadczył również, że jest mu znany stan prawny nabywanej nieruchomości i to, że w stosunku do Spółdzielni nie ma jakichkolwiek roszczeń z nabyciem tego lokalu mieszkalnego. Strony tej umowy wskazały również, iż M. D. jest w posiadaniu objętego umową lokalu mieszkalnego.

Na podstawie wniosku zawartego w treści aktu notarialnego obejmującego umowę z dnia 18 sierpnia 1999 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydzielił z księgi wieczystej kw nr (...) tę nieruchomość i dokonał, w nowo założonej księdze wieczystej, wpisu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. wraz z udziałem wynoszącym 5058/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) na rzecz M. D. – w dniu 5 października 1999 roku.

W dniu 18 sierpnia 1999 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L., w imieniu której działali J. J., jako prezes jej zarządu oraz M. G., jako jej pełnomocnik, zawarli z M. D. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę przeniesienia własności lokalu. W treści tej umowy oświadczyli, że M. D. jest członkiem tej spółdzielni i wniósł wkład budowlany w kwocie 12.173,82 zł z przeznaczeniem na pokrycie równowartości lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w L. na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie. Oświadczyli, że ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 6448/216400 części domu i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), na której znajduje się ten budynek mieszkalny.

J. J. i M. G. w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oświadczyli, że przenoszą na rzecz M. D. ten lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym 6448/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), a M. D. oświadczył, że wyraża zgodę na to przeniesienie. Oświadczył również, że jest mu znany stan prawny nabywanej

nieruchomości i to, że w stosunku do Spółdzielni nie ma jakichkolwiek roszczeń z nabyciem tego lokalu mieszkalnego. Strony umowy wskazały również, iż M. D. jest w posiadaniu objętego umową lokalu mieszkalnego.

Na podstawie wniosku zawartego w treści aktu notarialnego obejmującego umowę z dnia 18 sierpnia 1999 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydzielił z księgi wieczystej Kw nr (...) tę nieruchomość i dokonał, w nowo założonej księdze wieczystej, wpisu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. wraz z udziałem wynoszącym 6448/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) na rzecz M. D. – w dniu 5 października 1999 roku.

W dniu 18 sierpnia 1999 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L., w imieniu której działali J. J., jako prezes jej zarządu oraz M. G., jako jej pełnomocnik, zawarli z M. D. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę przeniesienia własności lokalu. W treści tej umowy oświadczyli, że M. D. jest członkiem tej spółdzielni i wniósł wkład budowlany w kwocie 11.376,82 zł z przeznaczeniem na pokrycie równowartości lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w L. na nieruchomości objętej księgą wieczystą kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie. Oświadczyli, że ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 6019/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), na której znajduje się ten budynek mieszkalny.

J. J. i M. G. w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oświadczyli, że przenoszą na rzecz M. D. ten lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym 6019/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), a M. D. oświadczył, że wyraża zgodę na to przeniesienie. Oświadczył również, że jest mu znany stan prawny nabywanej nieruchomości i to, że w stosunku do Spółdzielni nie ma jakichkolwiek roszczeń z nabyciem tego lokalu mieszkalnego. Strony tej umowy wskazały również, iż M. D. jest w posiadaniu objętego umową, lokalu mieszkalnego.

Na podstawie wniosku zawartego w treści aktu notarialnego obejmującego umowę z dnia 18 sierpnia 1999 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydzielił z księgi wieczystej Kw nr (...) tę nieruchomość i dokonał, w nowo założonej księdze wieczystej, wpisu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. wraz z udziałem wynoszącym 6019/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) na rzecz M. D. – w dniu 5 października 1999 roku.

W dniu 18 sierpnia 1999 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L., w imieniu której działali J. J., jako prezes jej zarządu oraz M. G., jako jej pełnomocnik zawarli z M. D. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę przeniesienia własności lokalu. W treści tej umowy oświadczyli, że M. D. jest członkiem tej spółdzielni i wniósł wkład budowlany w kwocie 9.605,50 zł z przeznaczeniem na pokrycie równowartości lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w L. na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie. Oświadczyli, że ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 5058/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), na której znajduje się ten budynek mieszkalny.

J. J. i M. G. w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oświadczyli, że przenoszą na rzecz M. D. ten lokal mieszkalny wraz z udziałem wynoszącym 5058/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), a M. D. oświadczył, że wyraża zgodę na to przeniesienie. Oświadczył również, że jest mu znany stan prawny nabywanej nieruchomości i to, że w stosunku do spółdzielni nie ma jakichkolwiek roszczeń z nabyciem tego lokalu mieszkalnego. Strony tej umowy wskazały również, iż M. D. jest w posiadaniu objętego umową lokalu mieszkalnego.

Na podstawie wniosku zawartego w treści aktu notarialnego obejmującego umowę z dnia 18 sierpnia 1999 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydzielił z księgi wieczystej Kw nr (...) tę nieruchomości i dokonał, w nowo założonej księdze wieczystej, wpisu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. wraz z udziałem wynoszącym 5058/216400 części domu i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) na rzecz M. D. – w dniu 5 października 1999 roku.

Wyrokiem z dnia 1 września 2000 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I ACa 275/00 z powództw m.in. M. K. (1), A. T., J. D., J. T., K. K. (2), M. O. (2), K. K. (1), M. K. (2), A. P., G. G., A. K. (1), H. T. (1) i A. K. (2) przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., Sąd Apelacyjny w Lublinie, na skutek apelacji spółdzielni od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 25 lutego 2000 roku, wydanego w sprawie sygn. akt I C 1037/98 (ustalającego nieistnienie uchwał zebrania przedstawicieli członków tej Spółdzielni z dnia 27 sierpnia 1998 roku oznaczonych numerami: 17, 74, 69, 64, 48, 50, 50, 51, 55, 56, 66, 62, 70, 32, 72, 61, 58, 29, 34, 30, 27, 28, 35, 37, 57, 65, 24, 19, 23, 18, 6, 9), zmienił ten wyrok i oddalił powództwo m.in. tych osób.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny (w zakresie ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy) wskazał, że w dniu 27 sierpnia 1998 roku odbyło się zebranie przedstawicieli członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. i w porządku obrad przewidziane było rozpoznanie odwołań jej członków od uchwał rady nadzorczej o wykluczeniu ich ze Spółdzielni. W tym dniu zebranie przedstawicieli Spółdzielni podjęło m.in. uchwały dotyczące wykluczenia: nr (...) – A. K. (2), nr (...) – M. K. (1), nr (...) – A. T., nr (...) – J. D., nr (...) – J. T., nr (...) – K. K. (2), nr (...) – M. O. (2) (poprzednio L.), nr (...) – K. K. (1), nr (...) – M. K. (2), nr 19 – A. P., nr (...) – G. G., nr (...) – A. K. (1), nr (...) – H. T. (1). Wymienieni złożyli odwołania od uchwał rady nadzorczej spółdzielni w przedmiocie wykluczenia ich z członków spółdzielni.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że w świetle obowiązującego prawa oraz postanowień statutowych obowiązujących w dacie podjęcia uchwał te uchwały w przedmiocie wykluczenia wskazanych osób z członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. są skuteczne.

Postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2001 roku Sąd Najwyższy odrzucił kasację m.in. M. K. (1), A. T., J. D., J. T., K. K. (2), M. O. (2), K. K. (1), M. K. (2), A. P., G. G., A. K. (1), H. T. (1), A. K. (2) od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 1 września 2000 roku w sprawie sygn. akt I ACa 275/00.

Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2002 roku Sąd Rejonowy w Lublinie, na skutek wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. ogłosił upadłość tej spółdzielni, zaś prawomocnym postanowieniem z dnia 5 grudnia 2003 roku Sąd ten umorzył postępowanie upadłościowe spółdzielni.

W dniu 1 grudnia 2005 roku J. W. (1) przeniósł na rzecz D. B. odrębną własność lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w L., objętą księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie, w celu zabezpieczenia zwrotu udzielonej mu pożyczki i wobec jej zwrotu w dniu 20 marca 2007 roku D. B. dokonał zwrotnego przeniesienia tego prawa na rzecz J. W. (1).

W dniu 19 października 2007 roku J. W. (1) przeniósł – w drodze umowy darowizny – prawo odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w L., objęte księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie, na rzecz jego żony – T. M., a ta, działając przez pełnomocnika – J. W. (1), w dniu 30 listopada 2007 roku, sprzedała to prawo (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. za cenę 180.000 zł. W dniu 18 stycznia 2008 roku Sąd Rejonowy w Lublinie dokonał wpisu prawa (odrębnej) własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w L. na rzecz tej spółki.

Lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ulicy (...) w L. jest obecnie zapisany w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie na rzecz D. B., jako jego właściciela, na podstawie umowy przeniesienia tego prawa własności w celu zabezpieczenia zawartej przez niego z J. W. (1) dnia 1 grudnia 2005 roku przed notariuszem R. F.

za Rep. A Nr(...) – na podstawie wpisu dokonanego w tej księdze przez Sąd Rejonowy w Lublinie dnia 23 grudnia 2005 roku.

W dniu 20 grudnia 2007 roku J. W. (1) zawarł z R. P. umowę sprzedaży zapisanego w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie udziału w 1/2 części prawa współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w L. oraz związanego z nim udziału w 1/2 części we współwłasności znajdującego się na tej nieruchomości budynku mieszkalnego za cenę 4.000.000 zł.

W treści aktu notarialnego obejmującego tę umowę sprzedaży J. W. (1) oświadczył, że w dniu 19 października 2007 roku zawarł ze swoją żoną T. M. umowę darowizny tych udziałów, objętą aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza R. F. (Rep. A Nr(...)); wniosek o dokonanie wpisu na jej rzecz jako współużytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i współwłaściciela znajdującej się na niej nieruchomości budynkowej w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie został zarejestrowany przez ten Sąd w dniu 22 października 2007 roku i nie został do dnia dzisiejszego rozpoznany. Wobec niedokonania tego wpisu umowa darowizny nie została wykonana, tj. nie nastąpiło przeniesienie prawa użytkowania wieczystego, a co za tym idzie prawa współwłasności budynku, jako prawa związanego z użytkowaniem wieczystym w udziale 1/2 części na rzecz T. M., gdyż zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przeniesienie prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Wobec tego umowa darowizny została przez jej strony rozwiązana w dniu 20 grudnia 2007 roku zgodnym oświadczeniem, objętym aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza K. N. za Rep. A Nr (...). Ponadto oświadczył, że należący do niego udział w tej nieruchomości jest wolny od wszelkich obciążeń, ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu, praw i roszczeń osób trzecich, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie, którego wynik mógłby mieć wpływ na skutki wynikające z tej umowy, za wyjątkiem postępowania dotyczącego wpisu T. M., jako współużytkownika wieczystego gruntu i współwłaściciela budynku.

W dniu 14 kwietnia 2008 roku Sąd Rejonowy w Lublinie, na podstawie zawartego w akcie notarialnym z dnia 20 grudnia 2007 roku wniosku w tym zakresie, dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) na rzecz R. P., jako współużytkownika wieczystego gruntu w udziale wynoszącym 1/2 części i jako współwłaściciela w udziale 1/2 części we współwłasności znajdującego się na tej nieruchomości budynku w miejsce J. W. (1).

Sąd Rejonowy stwierdził, że wszystkie powyższe, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, okoliczności faktyczne ustalił na podstawie bezspornych twierdzeń powodów i pozwanych tego postępowania (okoliczności twierdzonych przez jedną ze stron, a wyraźnie niezaprzeczonych przez drugą stronę) oraz na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dowodów z dokumentów prywatnych oraz urzędowych.

Sąd Rejonowy wskazał, iż w niniejszej sprawie powodowie domagają się uzgodnienia treści wskazanych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym i w rzeczywistości występuje między nimi współuczestnictwo formalne, ponieważ w istocie rzeczy każdy z nich występuje z własnym żądaniem tylko jego dotyczącym, co w szczególności odnosi się do powodów – mieszkańców lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym w L. przy ulicy (...) na nieruchomości (prawo użytkowania wieczystego i własność budynku mieszkalnego) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie, czyli: M. K. (2) w zakresie lokalu nr (...), którego właścicielem, według wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie, jest pozwany M. D.; G. G. w zakresie lokalu nr (...), którego właścicielem, według wpisu w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie, jest pozwany M. D.; A. K. (2) w zakresie lokalu nr (...), którego właścicielem według wpisu w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego, jest M. D.; A. P. w zakresie lokalu nr (...), którego właścicielem według wpisu w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego, jest M. D.; A. K. (1) w zakresie lokalu nr (...), którego właścicielem, według wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie, jest wskazana w ustaleniach spółka, której to prawo wraz z prawami z nim związanymi sprzedała w dniu 30 listopada 2007 roku działająca przez pozwanego J. W. (2) jego żona, a sam pozwany J. W. (1) zawarł z nią wcześniej, w dniu 19 października 2007 roku, umowę darowizny tego prawa; H. T. (1) w zakresie lokalu nr (...), którego właścicielem, według wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie, był pozwany J. W. (1), a obecnie, od dnia 23 grudnia 2005 roku, w jej dziale II wpisany jest D. B.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że każdy ze wskazanych wyżej powodów domaga się wpisania w działach drugich wymienionych ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Lublinie (pozwanej) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., jako uprawnionej, w miejsce odpowiednio pozwanego M. D. lub J. W. (1).

Pozostali powodowie – M. K. (1), K. K. (2), A. T., K. K. (1), M. O. (2) (poprzednio L.), J. T. i J. D. domagają się uzgodnienia treści księgi wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie prowadzonej dla nieruchomości przy ulicy (...) (prawa użytkownika wieczystego gruntu i własności znajdującego się na nim budynku mieszkalnego – dawnego hotelu pracowniczego) w ten sposób, by wpisać w jej dziale II pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w L. jako uprawnioną, w miejsce pozwanych M. D. i J. W. (1).

Jak wskazywał Sąd Rejonowy, z ustaleń faktycznych wynika, że w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie w jej dziale II wpisani są obecnie: M. D. w udziale do 1/2 części oraz R. P. w udziale do 1/2 części i ten drugi, według treści tej księgi wieczystej, nabył ten udział od pozwanego J. W. (1) w dniu 20 grudnia 2007 roku, a wpis na jego rzecz tego prawa w księdze wieczystej został dokonany w dniu 14 kwietnia 2008 roku.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż domagając się uzgodnienia wskazanych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym w sposób wyżej wskazany powodowie powołują się na te same okoliczności to jest nieważność aktów notarialnych, w drodze których pozwane osoby fizyczne miały nabyć od pozwanej spółdzielni prawa podmiotowe, dla których wskazane w żądaniach procesowych księgi wieczyste są prowadzone. Według ich twierdzeń ta nieważność wynika z: 1) ich sprzeczności z prawem spółdzielczym oraz 2) zasadami współzycia społecznego, 3) obejścia prawa oraz 4) sprzeczności aktów notarialnych z treścią § 3 aktu notarialnego z dnia 10 lutego 1997 roku repertorium A nr (...), z którego wynika, że przekazanie własności budynku położonego w L. przy ulicy (...) było nieodpłatne i § 5 tego aktu, w którym pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zobowiązała się przyjąć najemców wszystkich lokali w poczet jej członków i dokonać na ich rzecz przydziałów lokali na zasadach spółdzielczego lub własnościowego prawa do lokalu. Powodowie wskazali, że mają legitymację czynną w procesie o uzgodnienie treści przedmiotowych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, są bowiem wierzycielami pozwanej spółdzielni w sensie prawnym, gdyż służy im roszczenie z § 5 i § 6 wskazanego aktu notarialnego z dnia 10 lutego 1997 roku, jak również uprawnienie określone w ustawie z dnia 14 kwietnia 2000 roku o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 39, poz. 442) oraz w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 48 ust. 1 w zw. z art. 12). Pozwani natomiast konsekwentnie kwestionowali legitymację czynną powodów w tej sprawie.

Sąd Rejonowy wskazał, iż według art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 roku, Nr 124, poz. 1361, ze zm. – dalej w skrócie jako u.k.w.h.) 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. Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest sposobem obalenia domniemania przewidzianego w art. 3 u.k.w.h., który stanowi, że domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż jakkolwiek w dotychczasowym orzecznictwie przyznawano legitymację także wierzycielowi, który bez wpisania rzeczywistego właściciela nieruchomości nie może egzekwować swojej wierzytelności z tego nieruchomości, to w ostatnim okresie przyjęto, że przedmiotowe powództwo może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 roku, III CZP 106/05, LEX nr 172361; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 31/06, LEX nr 180645).

Mając na względzie wskazaną interpretację, Sąd pierwszej instancji wskazał, że stosownie do art. 626² § 5 zd. 1 k.p.c. wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W tym stanie prawnym, mając przede wszystkim na uwadze tak ściśle brzmienie przepisu art. 10 ust. 1 u.k.w.h. oraz

wskazaną wyżej ścisłą, a wręcz restrykcyjną jego interpretację, oraz w świetle dokonanych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, zdaniem Sądu Rejonowego niewątpliwym jest, że powodom nie przysługuje uprawnienie do złożenia wniosku o dokonanie jakichkolwiek wpisów w objętych ich żądaniami procesowymi księgach wieczystych.

Sąd Rejonowy podkreślił jednak, że zgodnie z art. 16 ust. 1 u.k.w.h. w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, według ust. 2 w szczególności mogą być ujawnione: 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia, 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych i warunkowych, 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności.

Zdaniem Sądu Rejonowego z treści tego przepisu jednoznacznie wynika, że w księdze wieczystej mogą być ujawniane prawa osobiste oraz roszczenia, jeżeli przewiduje to przepis ustawowy. Skutkiem prawnym dokonania wpisu takiego prawa osobistego lub roszczenia jest to, że prawo to lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (art. 17 u.k.w.h.), co oznacza, że taki wpis w księdze wieczystej stanowi podstawę prawną dla uprawnionego do dochodzenia zabezpieczonego przez ujawnienie w księdze wieczystej przeciwko aktualnemu uprawnionemu, który swoje prawo wywodzi z nabycia prawa po ujawnieniu prawa lub roszczenia zabezpieczonego. Tak więc taki nabywca prawa jest wyłącznie legitymowany biernie w stosunku do ujawnionego wcześniej w księdze wieczystej, przed nabyciem prawa, prawa lub roszczenia osobistego.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż w świetle dokonanych w tej sprawie ustaleń faktycznych jest oczywiste, że wszyscy powodowie są najemcami zajmowanych lokali mieszkalnych. Przy czym powodowie mieszkający w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w L. na podstawie umów najmu lokali (mieszkań) zakładowych zawartych z ich zakładem pracy, a takie umowy najmu z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.), gdyż według jej art. 58 ust. 1 umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stają się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nieoznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa staje się umową na czas oznaczony.

Stosownie zaś do art. 7 tej ustawy małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich, co odnosi się do powódki G. G., której mąż zawarł umowę najmu mieszkania nr (...) w tym budynku przy ulicy (...) w L., z tym zastrzeżeniem, że skutek określony w treści cytowanego przepisu nastąpił w dacie wejścia w życie cytowanej ustawy, a to wobec treści art. 56 ust. 3 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe (tekst jednolity w Dz. U. z 1989 roku, Nr 10, poz. 57 ze zm.). Zgodnie natomiast z treścią art. 678 § 1 zdanie wstępne k.c. w zw. z art. 680 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Sąd Rejonowy stwierdził, że z treści cytowanego przepisu jednoznacznie wynika, że nabywca rzeczy objętej najmem, bez żadnych w zasadzie wyłączeń (wyjątków), staje się podmiotem praw i obowiązków dotychczasowego wynajmującego.

Pozostali zaś powodowie mieszkający w budynku przy ul. (...) w L. nabyli prawa najmu zajmowanych lokali mieszkalnych dopiero z chwilą zawarcia umów najmu ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w L., gdyż ten budynek był w rzeczywistości hotelem pracowniczym i dlatego – w świetle przepisów art. 2 ust. 1 Prawa lokalowego, cytowanej ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku oraz art. 2 ust. 1 powołanej ustawy o najmie lokali mieszkalnych – zajmujący znajdujące się w tym budynku pomieszczenia powodowie nie byli ich najemcami w rozumieniu przepisów tych ustaw, a w szczególności nie byli oni najemcami mieszkań zakładowych w rozumieniu przepisów art. 55 i następnych Prawa lokalowego i art. 56 ustawy o najmie lokali mieszkalnych.

Sąd Rejonowy wskazał, że nie ma żadnego przepisu ustawowego, z którego treści wynika, że powodowie, jako najemcy zajmowanych lokali mieszkalnych, są uprawnieni do złożenia wniosku o ujawnienie ich praw w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, na których znajdują się ich, objęte prawami najmu, lokale mieszkalne. Dlatego,

według Sądu pierwszej instancji uzasadnione jest stwierdzenie, że powodom i żadnemu z nich nie przysługuje uprawnienie do żądania uzgodnienia przedmiotowych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, nawet jeżeli treść wpisów w tych księgach wieczystych, w ich działach drugich, rzeczywiście nie jest prawidłowa w świetle rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, dla których te księgi wieczyste są prowadzone.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy wskazał, że twierdzone przez powodów, jako im przysługujące, roszczenia przeciwko pozwanej spółdzielni o ustanowienie na rzecz każdego z nich prawa o szerszym zakresie uprawnień niż prawo najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego, nie jest w świetle dokonanych w tej sprawie ustaleń faktycznych i mających ewentualne zastosowanie unormowań prawnych usprawiedliwione. W tym zakresie Sąd Rejonowy zaakcentował, że powodowie, zresztą reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, domagają się stwierdzenia (ustalenia), jako przesłanki rozstrzygnięcia, ustalenia nieważności szczegółowo opisanych na wstępie uzasadnienia aktów notarialnych. Sąd Rejonowy przypomniał zatem, że akt notarialny jest formą czynności prawnych i sam przez się nie może wywoływać żadnych skutków prawnych, gdyż takie są wywoływane przez oświadczenia woli podmiotów prawnych składające się na treść tych czynności prawnych (w tym umów). Sąd Rejonowy podkreślił, że forma aktu notarialnego, jako forma szczególna, jest dla pewnych czynności prawnych wymagana dla ich ważności –por. art. 73 § 2 zdanie pierwsze k.c., a dla innych jest formą fakultatywną, tj. stosowana w zależności od woli osób (podmiotów prawnych) dokonywających czynności prawnej. Koreponduje z tym treść art. 91 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2002 roku, Nr 42, poz. 369, ze zm.), który stanowi, że notariusz sporządza akt notarialny, jeżeli wymaga tego przepis prawa lub taka jest wola stron.

Podkreślenia wymaga, zdaniem Sądu Rejonowego, iż sporządzenie aktu notarialnego w sposób sprzeczny z przepisami Prawa o notariacie, w szczególności art. 92, może powodować w konkretnym przypadku nieważność, ale nie samego aktu notarialnego, gdyż jest on jedynie formą czynności prawnej, lecz czynności prawnej, która powinna lub może być przyobleczonej w tę formę. W takim bowiem przypadku akt notarialny jest wadliwy, co może powodować różne skutki, w tym nieważność przybranej w tę formę czynności prawnej (oświadczeń woli nakierowanych na wywołanie oznaczonych skutków w sferze prawa materialnego – sytuacji prawnomaterialnej podmiotów prawnych składających oświadczenia woli składające się na daną czynność prawną). Dlatego nigdy nie jest dopuszczalne powództwo o ustalenie nieważności aktu notarialnego, gdyż ten, jak każda inna forma czynności prawnej, z natury rzeczy nie może być nieważny. Konsekwentnie nie może być przesłanką uzgodnienia treści księgi wieczystej (twierdzona przez powoda/powodów) nieważność aktu notarialnego obejmującego czynność prawną stanowiącą podstawę wpisu w księdze wieczystej oznaczonego prawa podmiotowego.

Sąd Rejonowy dodał, że w realiach sprawy nie ma żadnych wątpliwości, iż intencją powodów jest żądanie ustalenia (stwierdzenia) nie nieważności przedmiotowych aktów notarialnych, jako formy czynności prawnej w postaci dokumentu (urzędowego), ale objętych tymi aktami notarialnymi umów. Świadczy o tym, nie tylko sama treść oświadczeń i wyjaśnień powodów w niniejszej sprawie, ale także cały przebieg postępowania w tej sprawie.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy zauważył, że wbrew twierdzeniom powodów nie ma żadnych przesłanek do stwierdzenia, że przedmiotowe akty notarialne są dotknięte wadliwością wskazaną w tych twierdzeniach. To, że sporządził je notariusz mający kancelarię w innej miejscowości (P.) niż miejscowość miejsca położenia (L.) nieruchomości stanowiących przedmiot wskazanych w ustaleniach stanu faktycznego umów, nie ma żadnego znaczenia w świetle przepisów Prawa o notariacie.

Sąd Rejonowy stwierdził, że stosownie do treści art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważność czynności prawnej przewidziana w przytoczonym przepisie jest nieważnością bezwzględną i w związku z tym nieważna czynność prawna od chwili jej dokonania nie wywołuje żadnych skutków prawnych objętych wolą osoby ją dokonywającej ewentualnie (przy czynnościach prawnych dwustronnych) stron tej czynności prawnej, poza oczywiście powstaniem ubocznych skutków, które ustawa wiąże z dokonaniem nieważnej czynności prawnej. Jednocześnie ta nieważność czynności prawnej niejako powstaje z mocy samego prawa i każdy, kto ma w tym interes prawny, może się na tę nieważność

powoływać, ponieważ bezwzględna nieważność czynności prawnej ma skutek wobec wszystkich (zainteresowanych, chociażby pośrednio, pod względem prawnym).

Sąd Rejonowy wskazał, iż jest władny ustalić – również z urzędu – taką nieważność czynności prawnej, nawet wtedy, gdy zainteresowany nie zarzuca takiej nieważności czynności prawnej w każdej sytuacji, gdy w świetle okoliczności sprawy (nie)ważność konkretnej czynności prawnej stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Jak dalej wywodził Sąd Rejonowy, czynność prawna jest sprzeczna z ustawą nie tylko wtedy, gdy jej treść jest formalnie i materialnie sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa, ale też wtedy, gdy taka sprzeczność wynika z właściwości lub z natury określonego zespołu przepisów prawa, pomimo braku wyraźnego zakazu dokonania oznaczonej treści czynności prawnej. Sprzeciwianie się ustawie (art. 58 § 1 k.c.) należy odnosić bowiem nie tylko do literalnie odczytywanych przepisów Kodeksu cywilnego, lecz także do zasad ogólnych, które leżą u podstaw systemu prawnego oraz norm prawnych, które można wywieść z ustawy. Tak więc nieważność danej czynności prawnej ma miejsce zawsze wtedy, gdy konkretna czynność prawna zostaje dokonana niezgodnie z ogólnie obowiązującą normą prawną, a więc dyrektywą zawierającą określony w danej sytuacji wzór postępowania, a jednocześnie ta norma ma charakter bezwzględnie obowiązujący, czyli ich zastosowanie nie może być wyłączone lub ograniczone decyzją stron lub odmiennymi zwyczajami. Natomiast czynność prawna mająca na celu obejście ustawy polega na tym, że z formalnego punktu widzenia jest ona zgodna z ustawą, bo jej treść nie obejmuje postanowień sprzecznych z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa lub zespołem takich przepisów, ale skutki, które ona wywołuje, a które są objęte zamiarem osób dokonywujących czynności prawnej, prowadzą do naruszenia nakazów lub zakazów postępowania objętych treścią bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 58 § 2 k.c. również nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Przy czym zasady współżycia społecznego wskazane w tym przepisie, to inaczej zasady słuszności, zasady uczciwego obrotu, zasady uczciwości, lojalności.

Według art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Z treści tego unormowania prawnego, stanowiącego tak zwaną zasadę wolności umów, wynika że strony umowy (czynności prawnej dwustronnej) są uprawnione do ukształtowania treści zawieranej umowy w sposób w istocie dowolny, z tym jednak zastrzeżeniem, że jej postanowienia nie mogą być sprzeczne w szczególności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego i sprzeciwiać się właściwości stosunku prawnego kreowanego taką umową zobowiązaniową. Ocenie dokonywanej z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 353¹ k.c. podlega także cel umowy. O ile jest on sprzeczny z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, powoduje bezwzględną nieważność umowy.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż niewątpliwie statuty spółdzielcze zawierają i zawierały wzory postępowania, składające się m.in. na treść stosunku członkowskiego wiążącego spółdzielnię i jej członka, jednak ich postanowienia (przepisy) nie mogą być uznawane za bezwzględnie obowiązujące normy prawne w rozumieniu art. 58 § 1 k.c., gdyż te pochodzą tylko od organów państwowych (ewentualnie samorządowych w granicach zakreślonych przez ustawy), jako organów prawodawczych i z reguły zawarte są w aktach ustawodawczych, czyli potocznie w ustawach.

Sąd Rejonowy przypomniał, że zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 1995 roku, Nr 54, poz. 288, ze zm.) w zw. z art. 3 k.c. spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszej ustawy, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu. Tak więc postanowienia zawarte w statucie, a także wydawanych na ich podstawie uchwał (rad nadzorczych, zebrań przedstawicieli), nazywane są kolokwialnie prawem wewnątrzspółdzielczym w odróżnieniu od prawa zewnątrzspółdzielczego zawartego w ustawach i aktach wykonawczych do ustaw.

Sąd Rejonowy wskazał, iż postanowienia statutowe nie są, z oczywistych względów, przepisami ogólnie obowiązującego prawa, z którego należałoby interpretować normy prawne względnie czy też bezwzględnie

obowiązujące. Regulują one bowiem tylko i wyłącznie stosunki w danej, konkretnej spółdzielni, również w zakresie relacji pomiędzy nią a jej członkami.

Sąd Rejonowy zauważył, że w orzecznictwie sądowym przyjęte zostało jednoznaczne stanowisko, że statut spółdzielni jest umową, w której zgodnie z treścią art. 353¹ k.c. strony mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Konsekwencją takiego właśnie charakteru statutu spółdzielni, jako umowy prawa cywilnego, ustalającego między innymi stosunki pomiędzy spółdzielnią a jej członkami jest to, że jest on czynnością prawną w rozumieniu art. 56 k.c.

Sąd Rejonowy stwierdził, że w tym stanie rzeczy ewentualna sprzeczność oznaczonej innej czynności prawnej dokonanej przez organ spółdzielni, np. podjęcie uchwały z (wyłącznie) konkretnym postanowieniem (zapisem) jej statutu nie może być w ogóle rozpatrywana na gruncie przepisu art. 58 k.c., jako odwołującego się, co wskazano wcześniej, do norm ogólnie (bezwzględnie) obowiązujących, a nie do sprzeczności pomiędzy czynnościami prawnymi.

W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał, iż nie ma żadnych podstaw do stwierdzenia, że sama sprzeczność kwestionowanych umów zawartych przez pozwaną spółdzielnię z pozwanymi osobami fizycznymi skutkuje ich nieważnością na podstawie art. 58 § 1 k.c. z tego powodu, że ich zawarcie jest sprzeczne z ogólnymi postanowieniami statutu tej spółdzielni. Podkreślił, że nieważność czynności prawnej ma miejsce wtedy, gdy zostaje ona dokonana sprzecznie z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa przedmiotowego. Takim bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa, w okolicznościach niniejszej sprawy, powołanym przez powodów, jest art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego z 1982 roku, który stanowił, że do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Wymóg podjęcia takiej uchwały, wynikający z tego przepisu, powoduje, że w razie niezachowania tego wymogu, czynność prawna zbycia nieruchomości spółdzielczej jest czynnością prawną nieważną w świetle art. 58 § 1 k.c.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż z ustaleń faktycznych jednoznacznie wynika, że uchwałą nr (...) podjętą w dniu 25 czerwca 1997 roku przez zebranie przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. w sprawie wyrażenia zgody na przeniesienie własności budynków mieszkalnych, lokali mieszkalnych lub działek wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i prawem lub ułamkową częścią prawa użytkowania wieczystego gruntu organ ten wyraził zgodę na przeniesienie własności wymienionych w jej treści działek budowlanych, własności nieruchomości przy ulicy (...) w L. wraz z prawem do użytkowania wieczystego gruntu wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i ułamkową częścią prawa do użytkowania wieczystego gruntu na członków Spółdzielni lub inne osoby. Wymieniono w jej treści między innymi lokale mieszkalne położone w budynku przy ulicy (...) w L., zajmowane przez, odpowiednio: nr (...) (H. T. (1)), nr (...) (A. K. (2)), nr (...) (A. K. (1)), nr (...) (A. P.), nr (...) (M. K. (2)), nr (...) (G. G.). Natomiast uchwałą nr (...) z dnia 30 września 1998 roku, podjętą przez zebranie przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne przeniesienie nieruchomości wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej na własność członków spółdzielni lub osoby fizycznej lub prawnej jako świadczenie zastępcze albo na sprzedaż nieruchomości wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej na własność osoby fizycznej lub prawnej, wyraził ten organ zgodę na nieodpłatne przeniesienie na własność członków spółdzielni lub na własność byłych członków spółdzielni lub osoby fizycznej i prawnej jako świadczenie zastępcze albo na sprzedaż osobie fizycznej lub prawnej między innymi wieczystego użytkowania (wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej) działki nr (...) położonej w L. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublinie.

Sąd Rejonowy stwierdził, że nie ma w okolicznościach niniejszej sprawy niewątpliwych podstaw do stwierdzenia, że takie uchwały w rzeczywistości nie zostały podjęte.

Wprawdzie w świetle ustaleń faktycznych jest ewidentne, że pozwani M. D. i J. W. (1) dość wcześnie, tj. kilka miesięcy przed zawarciem z pozwaną spółdzielnią przedmiotowych umów w formie aktu notarialnego byli zainteresowani nabyciem jej składników majątkowych, a świadczy o tym wyraźnie fakt ich wstąpienia w poczet jej członków na początku kwietnia 1999 roku, jednak ta tylko okoliczność sama przez się nie może sugerować wyżej wskazanej okoliczności (niepodjęcia wskazanych uchwał przez zebranie przedstawicieli Spółdzielni).

Sąd Rejonowy zauważył, iż niewątpliwie pewne jest jednak to, że mieli oni zamiar wykorzystać bardzo trudną sytuację pozwanej spółdzielni dla nabycia jej kosztem, za jak najniższą cenę, jej praw do wskazanych nieruchomości przy jednoczesnym porozumieniu w tym zakresie z prezesem jej jednoosobowego zarządu. Z drugiej jednak strony niewątpliwie pewne jest, że spółdzielnia znajdowała się w bardzo trudnej sytuacji finansowej, skutkującej nieregulowaniem przez nią swoich zobowiązań, co ostatecznie spowodowało ogłoszenie w dniu 24 stycznia 2002 roku jej upadłości. Dlatego, na kanwie ustalonych w tej sprawie okoliczności faktycznych, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nie sposób wykluczyć, że zbycie przez nią praw do przedmiotowych nieruchomości, nawet za rzeczywiście bardzo niską cenę, uznawała ona, a ściślej rzecz ujmując, uznawały osoby wchodzące w skład jej organów (zebrania przedstawicieli, rady nadzorczej i zarządu), za zmierzające do pozbycia się balastu w postaci tych nieruchomości, generujących dalsze zobowiązania, w tej trudnej sytuacji i poprawienia jej wyników finansowych.

Sąd Rejonowy uznał, że w tym stanie rzeczy zachowania pozwanych M. D. i J. W. (1) mogą być oceniane, co do zasady, pod kątem dyspozycji art. 388 k.c. normującego instytucję tak zwanego wyzysku. Sama bowiem, nawet bardzo znaczna pod względem ekonomicznym (gospodarczym), dysproporcja świadczeń (ekwiwalentów) stron w ramach umowy wzajemnej, nie może powodować nieważności takiej umowy.

Sąd Rejonowy podkreślił, że udowodnienie wszystkich okoliczności świadczących o niedozwolonych zachowaniach pozwanych należy do osób, które z takich okoliczności (zachowań) wywodzą określone skutki prawne, czyli powodów w niniejszej sprawie. Sąd przytoczył treść art. 6 k.c., art. 232 k.p.c. i art. 3 k.p.c. i wskazał, że w obecnym modelu procesu cywilnego sąd nie ma obowiązku, a jedynie możliwość dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z urzędu, a więc bez wniosku strony, na której rzecz taki dowód powinien być przeprowadzony. W świetle powyższego Sąd pierwszej instancji stwierdził, że skoro nie ma dowodów, iż pozwani M. D. i J. W. (1) w sposób rażąco niezgodny z prawem przedmiotowym, tj. twierdzony przez powodów, doprowadzili pozwaną spółdzielnię do zawarcia z nimi przedmiotowych umów zbycia przysługujących jej praw do nieruchomości, to Sąd nie może dokonać ustaleń faktycznych w tym zakresie tylko na podstawie przypuszczeń i domniemań. Wszystkie te okoliczności i unormowania prawne nie oznaczają wcale, że powodowie byli w ogóle pozbawieni ochrony prawnej wobec zachowań pozwanych zawierających przedmiotowe, zaskarżone w tym postępowaniu, umowy.

Sąd Rejonowy podniósł, że wskazana w ustaleniach faktycznych umowa z dnia 10 lutego 1997 roku zawarta przez pozwaną spółdzielnię z zakładem pracy powodów (w trybie cyt. ustawy z dnia 12 października 1994 roku) zawierała także umowę na rzecz osób trzecich w rozumieniu art. 393 § 1 k.c. stanowiącego, że jeżeli w umowie zastrzeżono, że dłużnik spełni świadczenie na rzecz osoby trzeciej, osoba ta, w braku odmiennego postanowienia umowy, może żądać bezpośrednio od dłużnika spełnienia zastrzeżonego świadczenia. Świadczenie, a ściślej rzecz ujmując, świadczenia dłużnika – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. miały polegać na złożeniu przez nią (właściwe jej organy) oznaczonych w umowie oświadczeń woli na rzecz powodów (przyjęcie w poczet członków spółdzielni oraz dokonanie przydziałów lokali powodom na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa w odniesieniu do zajmujących mieszkania w budynku przy ul. (...) w L., na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa na rzecz mieszkających w budynku przy ul. (...) w L.).

Sąd Rejonowy stwierdził, iż osoba trzecia uzyskuje mocą tej umowy samodzielne, własne uprawnienie do żądania od dłużnika przyrzekającego (roszczenie), ażeby spełnił na jej rzecz przyrzczone świadczenie. Wskazał, że unormowania ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych rzeczywiście przyznawały i przyznają oznaczonym osobom określone roszczenia przeciwko spółdzielniom mieszkaniowym, które nieodpłatnie przejęły od przedsiębiorstw państwowych nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż w toku procesu w niniejszej sprawie powołana ustawa była kilkakrotnie zmieniana, także w odniesieniu do unormowań prawnych, z treści których powodowie wywodzili i wywodzą swój interes prawny w niniejszej sprawie. Powołując się na pierwotnie, jak i obecnie obowiązujące unormowania zawarte w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarówno w brzmieniu pierwotnym, jak i obowiązującym obecnie, Sąd Rejonowy stwierdził, iż przewidziane w nim roszczenie przeciwko spółdzielni mieszkaniowej przysługuje najemcy lokalu spółdzielczego w razie spełnienia się kumulatywnego trzech przesłanek; pierwsza, to istnienie prawa najmu

lokalu mieszkalnego należącego do spółdzielni mieszkaniowej, druga, to uprzednie przejęcie nieruchomości, na której znajduje się lokal objęty tym prawem najmu przez spółdzielnię mieszkaniową od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej oraz trzecia, iż lokal mieszkalny (spółdzielczy) przed przejęciem go przez spółdzielnię mieszkaniową stanowił mieszkanie zakładowe.

Sąd Rejonowy wskazał, że o ile chodzi o trzecią ze wskazanych przesłanek, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych niewątpliwie nawiązuje w tym zakresie do kategorii mieszkań zakładowych, których najem, był uregulowany (nieobowiązującymi już) przepisami art. 55-57 ustawy Prawo lokalowe, art. 58 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 105, poz. 509, ze zm.) i art. 5-6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 111, poz. 723). Mieszkaniem zakładowym były zatem, zgodnie z art. 55 Prawa lokalowego, lokale mieszkalne znajdujące się w dyspozycji (w szczególności stanowiące własność) zakładów pracy będących jednostkami gospodarki uspołecznionej, oddawane w najem na podstawie umowy najmu ich pracownikom lub innym osobom świadczącym pracę na rzecz tych zakładów.

W ocenie Sądu Rejonowego ewidentne jest więc, iż powodowie M. K. (2), G. G., A. K. (2), A. K. (1) oraz A. P. i H. T. (1), którzy zajmowali mieszkania w budynku przy ul. (...) w L., byli najemcami mieszkań zakładowych (umowy najmu błędnie nazwane umowami „mieszkań funkcyjnych” w kserokopii w skoroszycie). Formalnie zatem rzecz ujmując, wskazani powodowie spełniają wszystkie trzy przesłanki z art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W sytuacji więc, gdy zobowiązana pozwana spółdzielnia dokonała czynności prawnych z innymi jeszcze osobami trzecimi (pозwanymi M. D. i J. W. (1)), przez co powodowie, ale tylko mieszkający w budynku przy ulicy (...) w L., nie mogli wykonać swoich uprawnień, przysługiwać mogło tym osobom (powodom) roszczenie określone w treści art. 59 k.c.

Z tych względów Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt I wyroku.

W przedmiocie zwrotu w częściach równych kosztów procesu poniesionych przez wygrywającego niniejszą sprawę pozwanego M. D. od powodów przegrywających ten spór, Sąd Rejonowy orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c., wskazując, że na koszty te składało się wynagrodzenie adwokata oraz opłata od pełnomocnictwa.

Apelacje od powyższego wyroku, o tożsamej treści zarówno w części wstępnej jak i w uzasadnieniu, wnieśli powodowie M. K. (2), A. P., H. T. (1), J. T., J. D., G. G..

Wymienieni zaskarżyli powyższy wyrok w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. i art. 58 § 1 i 2 k.c. przez niezastosowanie go do niniejszego stanu faktycznego, mimo iż działanie pozwanego stanowi nadużycie prawa i jako takie nie powinno podlegać ochronie.

Stawiając powyższe zarzuty wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania (k. 987-989, 996-1001, 1014-1022, 1033, 1041, 1043, 1045, 1047, 1049, 1055, 1638-1641, 1644-1647, 1648-1651, 1638-1641, 1663-1666).

Do sprawy w charakterze interwenientów ubocznych po stronie H. T. (1) przystąpili K. G. (k. 1592, 1604, 1648-1651), S. Ł. (k. 1591, 1607, 1644-1647), G. B. (k. 1590, 1610, 1659-1662) i L. W. (k. 1589, 1613, 1655-1658).

Na rozprawie odwoławczej obecni powodowie i interwenienci uboczni popierali apelacje (interwenienci złożoną przez H. T. (1)), pełnomocnik pozwanego M. D. wnosił o oddalenie wszystkich apelacji i zasądzenie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych, likwidator pozwanej spółdzielni J. O. wnosił o oddalenie wszystkich apelacji wniesionych przez powodów (k. 1797-1798).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje są bezzasadne i jako takie podlegają oddaleniu.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż wnioski o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania są niezasadne.

Z przepisów art. 386 § 2 i 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez ten sąd istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie nie zachodzi żadna ze wskazanych wyżej podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Postępowanie przed Sądem pierwszej instancji nie jest dotknięte nieważnością. Sąd ten rozpoznał istotę sprawy, analizując szczegółowo zasadność żądania pozwu z punktu widzenia wszystkich okoliczności faktycznych przytoczonych jako podstawa faktyczna powództwa. Wydanie wyroku przez Sąd Okręgowy nie wymaga również przeprowadzenia postępowania dowodowego, ani w całości ani w części, tak z uwagi na wyczerpujące i w tej mierze rozważania Sądu pierwszej instancji jak i okoliczność natury prawnej, która przesądziła o kierunku rozstrzygnięcia, a mianowicie zagadnienie legitymacji procesowej powodów.

Stwierdzić więc tylko należy, zważywszy iż skarżący wyraźnie tej oceny nie zanegowali, iż Sąd pierwszej instancji dokonał w rozpoznawanej sprawie trafnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, na podstawie, którego poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Sąd Okręgowy je podziela.

Na aprobatę Sądu Okręgowego zasługuje również dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonych okoliczności faktycznych, przy czym zastrzec należy, że zbyteczne dla rozstrzygnięcia były właściwie wszystkie te rozważania, które dotyczyły meritum sprawy, wychodząc poza zagadnienie legitymacji procesowej czynnej w sprawie.

W uchwale 7 sędziów z dnia 15 marca 2006 roku, III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160, Wokanda 2006/4/1, Biul. SN 2006/3/6 Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, iż sens art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece można odczytać dopiero w powiązaniu z art. 626² § 5 k.p.c., w art. 10 u.k.w.h. przyjęto bowiem konstrukcję wiążącą uzgodnienie treści księgi z wpisem do niej, co wskazuje na synchronizację unormowania legitymacji do wytoczenia powództwa z legitymacją do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. W konsekwencji te same osoby, które mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu (art. 626² § 5 k.p.c.), są legitymowane do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., a więc są to właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Skoro więc powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej a Sąd Rejonowy w sposób niebudzący wątpliwości ustalił, że powodowie nie należą do kręgu osób wymienionych w przytoczonych przepisach, natomiast swój interes prawny rozumieją szeroko, to trafnie stwierdził brak po ich stronie legitymacji procesowej. Skoro bowiem, jako najemcy lokali, nie są oni uprawnieni do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, to – przenosząc rozważania cyt. uchwały na grunt tej sprawy – nawet przy przyjęciu, że mają interes w omawianym uzgodnieniu treści księgi, po uwzględnieniu powództwa i tak nie mogliby skutecznie wystąpić z wnioskiem o dokonanie na podstawie tego wyroku wpisu w księdze wieczystej. Prowadzenie zatem takiego procesu byłoby iluzorycznym środkiem ochrony prawnej podmiotów legitymowanych do wystąpienia z żądaniem opartym na interesie prawnym.

Powyższe stanowisko potwierdzono w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 31/06, LEX nr 180645, Prok. i Pr.-wkł. 2006/11/38, Biul. SN 2006/5/7, M. Prawn. 2006/22/1214, i obecnie uznać je należy za ugruntowane. Podziela je także w pełni Sąd odwoławczy.

Z uwagi na to, że legitymacja procesowa stanowi konieczną przesłankę materialnoprawną i sąd dokonuje oceny jej istnienia samodzielnie w chwili wyrokowania, dodać należy, że powołane uchwały Sądu Najwyższego dotyczyły

legitymacji do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, co odpowiadało także relacjom własnościowym w realiach niniejszej sprawy. W przypadku natomiast ksiąg wieczystych zakładanych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, użyte w art. 626² § 5 k.p.c. pojęcie „właściciel nieruchomości” oznacza także podmiot, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. W zakresie legitymacji do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należy więc członka spółdzielni, któremu to prawo przysługuje, potraktować jako legitymowanego tak jak właściciela nieruchomości (art. 626² § 5 k.p.c. w związku z art. art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h.) (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2012 roku, II CSK 116/12, OSNC 2013/6/78, Biul. SN 2012/12/12-13, M. Prawn. 2013/11/588-589, LEX nr 1238083). Niemniej i taki status osobom występującym w sprawie po stronie powodowej nie przysługiwał, a ich żądanie nie zmierzało do ujawnienia wpisów ich prawa w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której właścicielem jest spółdzielnia.

Sąd Rejonowy rozważał także, słusznie je odrzucając, inne możliwości zakwalifikowania interesu powodów w wytoczeniu niniejszego powództwa, w związku z uregulowaniem art. 16 ust. 1 u.k.w.h. Przepis ten również nie stanowi podstawy do złożenia wniosku o wpis prawa najmu jako swoistej przesłanki legitymacji materialnej w procesie. Powtarzanie argumentacji Sądu Rejonowego jest zbyteczne.

Wreszcie przystąpienie prokuratora do toczącego się postępowania także nie sanuje braku legitymacji do wszczęcia postępowania, gdyż prokurator nie reprezentuje interesu konkretnej osoby, ale zawsze jest rzecznikiem interesu ogólnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1966 roku, I CR 371/65, OSNC 1966/7-8/133).

Stwierdzenie braku legitymacji procesowej powodów skutkowało oddaleniem ich powództwa. Jak więc już wskazano, cały obszerny wywód zawarty w uzasadnieniu apelacji uznać należy za zbyteczny, jakkolwiek co do zasady postawiona w nim argumentacja zasługuje na uwzględnienie, stanowiąc wyraz realizacji zasady lojalności procesowej wobec stron występujących w toku sprawy z różnymi żądaniami i zarzutami, próbę prawidłowego zakwalifikowania tychże i wskazania drogi zaspokojenia interesów majątkowych powodów, znajdujących się niewątpliwie w niekorzystnej sytuacji procesowej. Powyższe, o ile nie wywołało, z pewnością jednak usprawiedliwiło zawartą w uzasadnieniu apelacji polemikę z ocenami Sądu pierwszej instancji, dając powodom asumpt do sugestii i zwalczania twierdzeń Sądu, także tych w istocie niewypowiedzianych, jak np. co do rzekomego sugerowania przez Sąd konieczności przystąpienia powodów do spółdzielni celem zachowania ich praw, gdy tymczasem Sąd Rejonowy wskazywał jedynie na uprawnienia przysługujące powodom, z których dotąd nie korzystali (w tej kwestii zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 roku, II CSK 221/08, M. Prawn. 2008/23/1236, gdzie wskazano, że sprzedaż nieruchomości z naruszeniem zastrzeżonego umownie prawa pierwokupu jest bezskuteczna wobec najemcy, który może na podstawie art. 59 k.c. dochodzić realizacji przysługującego mu prawa; zob. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 24 stycznia 2013 roku, I ACa 808/12, LEX nr 1298872).

Wbrew apelacji Sąd Rejonowy, także w rozważaniach wykraczających poza kwestię legitymacji procesowej, nie pominął żadnego z istotnych, zdaniem skarżących, aspektów dotyczących sposobu nabycia przez spółdzielnię praw do lokali oraz celów, którym to nabycie miało służyć. Przeciwnie, kwestie te były przedmiotem szczegółowej analizy Sądu.

Wypada tylko ubocznie zauważyć, że argumentacji podnoszonej w tożsamy zresztą sposób we wszystkich apelacjach, nie można podzielić, o ile zmierza ona do niezmiennego traktowania byłych mieszkań zakładowych, jako poddanych ograniczeniom obrotu także po przekazaniu ich na rzecz pozwanej spółdzielni, gdy tymczasem ich przydział, ustanowienie odrębnej własności lokali czy zbycie mogło odbyć się na zasadach ogólnych i z tego powodu nie budziło wątpliwości Sądu.

Niezasadne są też zarzuty odnoszące się do zniweczenia gwarancji, jakie najemcom dawały postanowienia umowy z dnia 10 lutego 1997 roku co do nieodpłatności zbycia lokali i tytułu prawnego do nich. Powodowie abstrahują to m.in. od okoliczności uzyskania przydziałów na te lokale, a następnie wykluczenia ich z członkostwa w spółdzielni, co również miało bezpośredni wpływ na ich obecną sytuację prawną.

Nadto, jak już wskazano, apelacja polemizuje z twierdzeniami przez Sąd niewypowiedzianymi, mianowicie jakoby wskazał on, że wszystkie istotne w sprawie czynności spółdzielni były zgodne ze statutem, gdy tymczasem Sąd wyraźnie zastrzegł, iż z postanowieniami statutu nie można konfrontować innych czynności prawnych spółdzielni w kontekście ich ważności w rozumieniu art. 58 k.c. (w kwestii charakteru prawnego statutu spółdzielni zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2008 roku, IV CSK 515/07, LEX nr 394771, OSNC-ZD 2009/2/35, Biul. SN 2008/6/16, M. Prawn. 2009/6/336-338).

Ubocznie należy zauważyć, że stwierdzenie nieważności stosownej uchwały organu spółdzielni, która jest niezbędnym składnikiem oświadczenia woli spółdzielni o zbyciu nieruchomości, powoduje nieważność czynności prawnej sprzedaży nieruchomości, rzecz nie sprowadza się więc do samej czynności sprzedaży ale do poprzedzającej ją uchwały, której zresztą Sąd Rejonowy szczegółowo nie badał, stwierdzając jej istnienie, i jakkolwiek na gruncie niniejszej sprawy było to uzasadnione, o tyle zbyt stanowcze byłoby przesądzenie, że czynności zbycia nieruchomości były z całą pewnością ważne. Jeszcze raz podkreślić jednak wypada, iż na gruncie tej sprawy, nie było podstaw do takiej analizy.

Podniesione przez skarżących w apelacjach zarzuty zmierzające do podważenia prawidłowości rozstrzygnięcia merytorycznego Sądu pierwszej instancji należy więc ocenić jako niezasadne i jako takie niemogące skutkować wzruszeniem zaskarżonego orzeczenia. W większości stanowią jedynie ogólnikowe twierdzenia odwołujące się do mechanizmów działania spółdzielni, mocy statutu, i innych tego typu okoliczności bez wykazania jakiegokolwiek związku faktycznego czy normatywnego między tymi twierdzeniami a rozstrzygnięciem, oczywiście zakładając sensowność takich rozważań wobec braku legitymacji ich autorów.

Według skarżących podnoszone przez nich kwestie znalazły się poza zakresem argumentacji sądu, mimo że był on zobligowany do zastosowania prawa materialnego do stanu faktycznego, należy jednak pamiętać że wymóg ten Sąd spełnił, nie może on bowiem prowadzić do wyjaśniania całego spektrum spraw dotyczących statusu strony procesu, a jedynie do subsumcji ustalonych w procesie wykładni norm prawnych do uprzednio ustalonego stanu faktycznego i – co istotne – stosownie do treści żądania, które wyznacza zakres kognicji.

Odnosząc się do zarzutu sformułowanego w części wstępnej apelacji wypada zauważyć, że stanowi on jedynie nietrafną próbę zbiorczego (wskazane ogólnikowo: „zachowanie pozwanych”) narzucenia Sądowi oceny sprawy całościowo we wszystkich jej aspektach w świetle jej zgodności z obowiązującymi przepisami i zasadami współzycia społecznego, i to w różnym kontekście ich stosowania: zarówno jako przesłanki ważności czynności prawnych jak i pozaprawnego ocenego kryterium decydującego o tym, czy czynności te, a nawet szerzej całe zachowanie strony pozwanej, było zgodne z zasadami słuszności. Taki sposób formułowania zarzutu łączącego zagadnienie nieważności czynności prawa z nadużyciem prawa wymagał wskazania konkretnych okoliczności faktycznych adekwatnych do obu jego postaci, czego w apelacji zabrakło.

Z uwagi na to, wypada tylko poczynić konsekwentnie ogólne uwagi odnośnie stosowania cytowanego przepisu.

Należy więc pamiętać, że doprowadzenie księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej ma cel nadrzędny i interes publiczny wynikający z funkcji ksiąg wieczystych sprzeciwia się generalnie możliwości oddalenia takiego powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współzycia społecznego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 sierpnia 2006 roku, IV CSK 113/06, LEX nr 191703, M. Prawn. 2006/17/903), z drugiej strony równie oczywistym jest ogólny zakaz opierania powództwa w tego typu sprawie na twierdzeniu o nadużyciu prawa podmiotowego przez pozwanego.

Nadto, jakkolwiek rację ma strona powodowa twierząc, że przy ocenie zgodności czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego istotna jest nie tylko treść tej czynności, ale także i określony cel przyświecający jej dokonaniu, to jednak ustalenie istnienia takiego celu wymaga niezbędnego udokumentowania w zgromadzonym materiale dowodowym, a nie może ograniczać się do elementów zbliżonych do intuicji czy przypuszczeń Sądu co do zamiarów strony dokonującej czynności prawnej, a do tego w znacznej mierze wskazuje uzasadnienie apelacji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 2005 roku, V CK 26/05, LEX nr 186921).

W sprawie analogicznej do niniejszej w orzecznictwie wskazano, iż przepis ten nie może być traktowany jako źródło roszczeń materialnoprawnych. Służy on jedynie ochronie przed nadużyciem prawa podmiotowego przejawiającego się działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. W realiach owej sprawy, przepis art. 5 k.c. uzasadniałby m.in. nabycie przez powoda roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 lutego 2013 roku, I ACa 1397/12, LEX nr 1299033). Pogląd ten należy podzielić. Należy też zastrzec, że podjęcie uchwały przez walne zgromadzenie spółdzielni (zebranie przedstawicieli) nie jest wykonywaniem prawa podmiotowego i nie podlega ocenie na podstawie art. 5 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 1999 roku, II CKN 275/98, LEX nr 1213491).

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 kpc, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 105 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 kpc, zasądając od przegrywających sprawę powodów M. K. (2), A. P., H. T. (1), H. T. (2), J. D. i G. G. na rzecz pozwanego M. D. kwoty po 300 zł tytułem zwrotu (podzielnie) kosztów postępowania odwoławczego, na które składało się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika będącego adwokatem (§ 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z pkt § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 461).

SSO E.Żak SSO P.Grochowski SSO T.Lebowa