

**Sygn. akt I C 813 / 11**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Robert Purchalak**

po rozpoznaniu w dniu 05.04.2013 r.

we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. G.**

przeciwko **A. Ł. i G. P.**

o ustalenie nieważności umowy darowizny

**I.** oddała powództwo;

**II.** zasądza od powódki na rzecz pozwanych **7 217 zł** kosztów procesu;

**III.** obciąża Skarb Państwa niepokrytymi kosztami sądowymi.

## UZASADNIENIE

Powódka G. G. wystąpiła przeciwko A. Ł. i G. P. o stwierdzenie nieważności umowy darowizny zawartej dnia 11.05.2011 r.

Powódka podała, że po śmierci męża J. G. (1) od dnia 15.09.2006 r. była jedynym właścicielem mieszkania przy ul. (...).

Od 1999 r. powódka pozostaje pod opieką syna J. G. (2). Od 2004 r. przeżyła cztery wylewy krwi do mózgu, ma uszkodzenia mózgu, zanik korowo-podkorowego mózgowia, niedowład kończyn, afazję mieszaną znacznego stopnia. Ponadto cierpi na cukrzycę, nadciśnienie tętnicze, chorobę miażdżycową. Wielokrotnie przebywała w szpitalach. W okresie od 28.04.2011 r. do 12.05.2011 r. synpowódki J. G. (2) przebywał w sanatorium. W tym czasie u powódki pojawiła się wnuczka A. Ł., która oświadczyła, że chciałaby z nią mieszkać i opiekować się w zamian za możliwość zamieszkania przy ul. (...). Powódka zgodziła się, gdyż mieszkanie jest duże, powódka zajmowała w nim głównie duży pokój, nie korzystając z innych pokoi. Wnuczka oświadczyła, że wypowiedziała najem mieszkania w O., zameirza szukać pracy we W. i potrzebuje się u powódki zameldować. W tym celu oświadczyła powódce, że obydwie muszą udać się do notariusza, aby podpisać dokumenty, co jest potrzebne do tego, aby obie kobiety wspólnie mogły zamieszkiwać i podzielić mieszkanie do używania. Powódka udała się z wnuczką w dniu 11.05.2011 r. do notariusza G. B. i podpisała akt notarialny nr rep. A (...) nie czytając ani nie rozumiejąc jego treści. Ufała wnuczce. O treści umowy została powódka poinformowana przez syna, który rozmawiał z pozwaną kilka dni po podpisaniu umowy. Powódka nie była świadoma tego, co podpisuje. Była w przekonaniu, że jest to dokument potrzebny do zameldowania wnuczki. Nie miała zamiaru darować nikomu swojego mieszkania.

Zgodnie z umową powódka podarowała A. Ł. udział wynoszący 3/4, G. P. udział wynoszący 1/4.

Z uwagi na fakt, że powódka została wprowadzona podstępnie w błąd przez pozwaną A. Ł. co do treści czynności prawnej, nie rozumiejąc treści aktu, oraz ze względu na to, że nie była świadoma tego, co podpisała, w dniu 14.06.2011 r. złożyła oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostały wysłane do pozwanych za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

Powódka podniosła, że zgodnie z art. 82 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Schorzenia, na jakie cierpi powódka, uniemożliwiają jej zrozumienie i świadome podjęcie decyzji o podpisaniu skomplikowanego aktu, jakim jest sześciostronicowa umowa darowizny z dnia 11.05.2011 r.

W odpowiedzi na pozew pozwane A. Ł. i G. P. wniosły o oddalenie powództwa.

Pozwane zakwestiowały udzielenie przez powódkę pełnomocnictwa procesowego, złożenie przez nią oświadczeń o uchyleniu się od skutków prawnych umowy darowizny. Zarzuciły, że z dokumentacji medycznej nie wynika, aby w dniu podpisania aktu notarialnego nastąpił gwałtowny regres stanu zdrowotnego powódki, który mógłby wpłynąć na jej świadomość.

Pozwane podniosły, że umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, zatem przed osobą wykonującą zawód zaufania publicznego. Rejentprzeprowadził z powódką rozmowę, podczas której wskazała ona swój zamiar darowania nieruchomości oraz ustanowienia na jej rzecz służebności. W czasie tej rozmowy rejent dokonał skrupulatnej oceny stanu rozeznania, w jakim działała darująca. Rozmowa z powódką nie wskazywała na to, aby zachodziła jakakolwiek przeszkoda do spisania jej woli. Następnie notariusz przedstawił projekt aktu notarialnego, który został odczytany przez niego i podpisany przez darującą. Wówczas powódka wypowiadała się swobodnie, a rozmowa nie wskazywała na ograniczony z nią kontakt.

Pozwane zakwestionowały twierdzenia powódki o wprowadzeniu jej w błąd przez wnuczkę co do konieczności udania się do notariusza w sprawie zameldowania, podnosząc, iż w tym celu należy zgłosić się do urzędu miasta w wydziale spraw obywatelskich, a także, z jakiego powodu miałyby w tym uczestniczyć trzecia osoba, tj. G. P..

Należy podkreślić, że z aktu notarialnego wynika, że w dniu 11.05.2011 r. zamiarem i wolą powódki było darowanie swojej wnuczce i córce lokalu.

W piśmie z dnia 18.08.2011 r. powódka podtrzymała żądanie pozwu. Podniosła, że mimo odczytania aktu przez notariusza nie zrozumiała jego treści.

W piśmie z dnia 07.09.2011 r. pozwane podtrzymały swoje stanowisko.

W piśmie z dnia 28.09.2011 r. powódka zmieniła żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o stwierdzenie nieważności umowy darowizny z dnia 11.05.2011 r., ewentualnie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości przy ul. (...) ujawnionym w księdze wieczystej (...) a rzeczywistym stanem prawnym przez:

- w dziale II – nakazanie dokonania usunięcia wpisu A. Ł. jako współwłaściciela nieruchomości w 3/4 oraz usunięcia wpisu G. P. jako współwłaściciela nieruchomości w 1/4,
- w dziale II – nakazanie dokonania wpisania G. G. jako jedyne go właściciela całej nieruchomości,
- w dziale III – nakazanie dokonania usunięcia wpisu służebności ustanowionej na rzecz G. G..

Żądanie ewentualne powódka usadniła w ten sam sposób, jak żądanie objęte pierwotnym pozwem.

Podniosła, że skutkiem działań pozwanych oraz stanu powódki wyłączającego świadome lub swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli jest nieważność umowy darowizny. Ponieważ umowa jest nieważna, wpisy w księdze wieczystej nr (...) dokonana na jej podstawie powinny zostać wykreślone oraz powinna zostać ponownie wpisana powódka jako właścicielka mieszkania.

Zarządzeniem z dnia 07.10.2011 r. żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zostało wyłączone do odrębnego postępowania (sprawa I C 1198/11).

Na rozprawie w dniu 05.04.2013 r. opiekun prawny powódki podtrzymał żądanie pozwu.

### **Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.**

Małżonkowie G. G. i J. G. (1) byli współwłaścicielami – na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej – lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W., o pow. 79, 54 m<sup>2</sup>, objętego księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, wraz z udziałem wynoszącym 44/1000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu objętych księgą wieczystą nr (...) / prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków.

Po śmierci J. G. (1) w dniu 17.07.1999 r., w wyniku podziału majątku i działu spadku dokonanego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia z dnia 15.09.2006 r., I Ns 451/06, G. G. uzyskała wyłączną własność tego lokalu.

/ dowód: wydruki elektronicznej księgi wieczystej nr (...) – k. 9-18, 139-142,

230-245; odpis postanowienia – k. 19-20; zeznania powódki G. G. – k. 92-

95 /

W listopadzie 2004 r. powódka przeszła udar mózgu z niedowładem połowicznym. Przebywała w szpitalu z powodu pogorszenia mowy i osłabienia kończyn.

/ dowód: karta informacyjna – k. 43-44 /

W okresie od 06.07.2010 r. do 20.07.2010 r. powódka przebywała w szpitalu (...) z rozpoznaniem urazu niedokrwiennego mózgu, afazji mieszanej, niedowładu połowicznego prawostronnego, wieloogniskowego naczyniopochodnego uszkodzenia mózgu, uogólnionego procesu miażdżycowego, choroby wieńcowej, nadciśnienia tętniczego, cukrzycy, hiperlipidemii mieszanej, hiperurikemii, infekcji dróg moczowych.

W okresie od 20.03.2011 r. do 04.04.2011 r. powódka przebywała w szpitalu (...) z rozpoznaniem wieloogniskowego naczyniopochodnego uszkodzenia mózgu, niedowładu kurczowego czterokończynowego naczyniopochodnego z przewagą w kończynach prawych, afazji mieszanej znacznego stopnia, uogólnionego procesu miażdżycowego, uszkodzenia mięśnia sercowego, nadciśnienia tętniczego, cukrzycy, hiperlipidemii mieszanej.

Badania TK głowy przeprowadzone u powódki w dniach 20.03.2011 r. i 21.04.2011 r. wykazały u niej naczyniopochodne blizny mózgowia w płatach potylicznych, ciemieniowych, czołowym, ponadto rozsiane, drobne, przebyte ogniska naczyniopochodne w istocie białej, przewlekłe zmiany niedokrwienne istoty białej okołokomorowej - leukoarajoze, zaniki koworo-podkorowe, zmiany miażdżycowe ścian naczyń tętniczych, cechy zaniku mózgowia, zwapnienia.

Powódka przebywała też w Wojewódzkim Szpitalu (...) we W., a także odbywała stałe leczenie i konsultacje w przychodni.

/ dowód: wyniki badań – k. 37, 38; karty informacyjne – k. 45-48; karta ambulatoryjna – k. 49-50;

historia choroby – k. 36-42, k. 123 /

W dniu 11.05.2011 r. przed notariuszem G. B.w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...)we W., G. G.jako darczyńca oraz A. Ł.i G. P.jako obdarowane, zawarły umowę darowizny, nr rep. A (...).

Umową tą powódka przeniosła na wnuczkę A. Ł. udział wynoszący 3/4 w prawie własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) oraz przeniosła na córkę G. P. udział wynoszący 1/4 w prawie własności mieszkalnego przy ul. (...).

Pozwane ustanowiły na rzecz powódki nieodpłatną i dożywotnią służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie korzystania przez nią z dużego pokoju oraz pokoju środkowego w lokalu wraz z używalnością kuchni i łazienki.

/ dowód: umowa darowizny – k. 21-26, 75-77 /

Pismami z dnia 14.06.2011 r. powódka złożyła pozwanym oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego w dniu 11.05.2011 r. przed notariuszem G. B.w akcie notarialnym nr rep. A (...) oświadczenia woli o podarowaniu pozwanym udziałów w prawie własności mieszkania jako złożonego pod wpływem błędu oraz w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

Powódka wezwała także pozwane do wydania jej wszystkich zabranych dokumentów dotyczących mieszkania, a także wszystkich kluczy do mieszkania oraz opróżnienia mieszkania z wszystkich rzeczy naeżących do pozwanych.

Powódka złożyła oświadczenia w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie. Oświadczenia zostały doręczone obu pozwanym w dniu 20.06.2011 r.

/ dowód: pisma wraz z dowodami doręczenia – k. 27-33 /

Na podstawie umowy darowizny w dniu 20.07.2011 r. powódka została wykreślona z księgi wieczystej nr (...), a pozwane wpisane w jej miejsce: A. Ł. w 3/4, G. P. w 1/4.

/ dowód: wydruki elektronicznej księgi wieczystej nr (...) – k. 139-142, 230-245 /

Powódka chciałaby „mieć, co miała”, tj. „mieszkanie, które jej zabrali”. Nie chciała podarować mieszkania, chciała, żeby wnuczka z nią zamieszkała. Wnuczkomówiła jej, że chce tylko z nią zamieszkać.

Powódka nie czytała umowy darowizny. Chciała zapisać wnuczce mieszkanie po śmierci. Myślała, że wnuczka dostanie po jej śmierci mieszkanie.

/ dowód: zeznania powódki G. G. /

U powódki widoczna jest dezorganizacja procesów intelektualnych obserwowanych w przypadku organicznego uszkodzenia mózgu. Efektem tego są zaburzenia pamięci świeżej i długoterminowej, w tym biograficznej, brak zdolności do koncentracji uwagi, sztywność procesów myślowych. Powódka wykazuje osobowość zubożalą, zaburzenia życia uczuciowego, bezkrytycyzm, zagubienie, bezradność. Nie rozumie zachowań własnych i zachowań innych ludzi. Nie zdaje sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania.

Z powodu zaawansowanego procesu otępiennego – zaburzeń życia uczuciowego i funkcji poznawczych, braku krytycyzmu, zagubienia, bezradności G. G. nie rozumie znaczenia spraw i zdarzeń, które wokół niej się dzieją i nie jest w stanie świadomie podejmować decyzji życiowych.

Powódka nie jest chora psychicznie w rozumieniu psychozy ani nie jest upośledzona umysłowo.

U powódki występuje głęboki zespół otępienny oraz afazja mieszana w przebiegu zmian naczyniowych mózgu, na podłożu organicznego uszkodzenia (...).

W dniu 11.05.2011 r. powódka z powodu zespołu otępiennego i afazji mieszanej znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji lub wyrażenie woli, w tej dacie z powodu wymienionych zaburzeń nie była w stanie należycie rozumieć posunięć innych osób oraz nie zdawała sobie sprawy ze znaczenia skutków własnego postępowania, nie była w stanie zrozumieć treści umowy darowizny zawartej w tym dniu.

Z wyżej wymienionych powodów powódka w dniu 14.06.2011 r. oraz w dniu udzielenia pełnomocnictwa procesowego znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, nie była wówczas w stanie zrozumieć skutków podpisywanych pism.

/ dowód: opinia biegłych z zakresu psychiatrii J. B. oraz z zakresu psychologii M.

O. – k. 166-176 /

Postanowieniem z dnia 07.11.2012 r., I Ns 103/12, Sąd Okręgowy we Wrocławiu ubezwłasnowolnił całkowicie G. G. z powodu otępienia naczyniowego wielozawałowego o znacznym stopniu zaawansowania.

/ dowód: odpis postanowienia – k. 229 /

Syn powódki J. G. (2) został ustanowiony jej opiekunem prawnym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia w sprawie III R Ns 743/12.

/ dowód: zaświadczenie – k. 217 /

Postanowieniem z dnia 12.10.2011 r., I C 1198/11, Sąd Okręgowy stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sądowi Rejonowemu dla Wrocławia – Śródmieścia.

Zarządzeniem z dnia 26.07.2012 r., VIII C 720/12, przewodniczący zwrócił pozew w tej sprawie.

Postanowieniem z dnia 06.02.2013 r. sąd zawiesił postępowanie w sprawie VIII C 720/12 na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 kpc.

/ dowód: akta sprawy VIII C 720/12 /

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powódka wystąpiła o stwierdzenie nieważności umowy darowizny, co należy rozumieć jako żądanie ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 82 kc.

Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, jeśli ma w tym interes prawny. Zatem powód może dochodzić roszczenia o ustalenie, jeśli nie może uzyskać jakiegokolwiek innej ochrony, w jakikolwiek inny sposób, niż poprzez uzyskanie i przedłożenie wyroku ustalającego istnienie lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mając charakter obiektywny. Powód musi udowodnić, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania. Na takie cechy roszczenia o ustalenie z art. 189 kpc

wskazywał wielokrotnie Sąd Najwyższy, m.in. w wyrokach z dnia 30.10.1990 r., I CR 649/90, z dnia 18.06.2009 r., II CSK 33/09, oraz z dnia 18.03.2011 r., III CSK 127/10.

Na podstawie art. 189 kpc można dochodzić ustalenia nieważności oświadczenia woli. Z takim właśnie roszczeniem wystąpiła powódka G. G., która domagała się ustalenia nieważności umowy darowizny z dnia 11.05.2011 r. jako dotkniętej wadą braku świadomości lub swobody w rozumieniu art. 82 kc.

Umowa kwestionowana przez powódkę, zawarta dnia 11.05.2011 r. przed notariuszem G. B. we W., nr rep. A (...), pomiędzy powódką G. G. jako darczyńcą oraz pozwanymi A. Ł. i G. P. jako obdarowanymi, dotknięta była przywołaną przez powódkę wadą.

Zgodnie z art. 82 kc nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli; dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego albo innego, choćby przemijającego, zaburzenia czynności psychicznych.

Powódka G. G. w takim właśnie stanie znajdowała się w chwili dokonywania darowizny, tj. w dniu 11.05.2011 r., z powodu swojego stanu zdrowia. Powódka przeszła kilka wylewów krwi do mózgu i od kilku lat cierpi na wieloogniskowe naczyniopochodne uszkodzenie mózgu, niedowład kurczowy czterokończynowy naczyniopochodny, afazję mieszaną znacznego stopnia, uogólniony proces miażdżycowy, uszkodzenie mięśnia sercowego, nadciśnienie tętnicze, cukrzycę, hiperlipidemię mieszaną. Badania TK głowy wykazały u niej naczyniopochodne blizny mózgowia w płatach potylicznych, ciemieniowych, czołowym, ponadto rozsiane, drobne, przebyte ogniska naczyniopochodne w istocie białej, przewlekłe zmiany niedokrwienne istoty białej okołokomorowej - leukoarajozę, zaniki koworopodkorowe, zmiany miażdżycowe ścian naczyń tętniczych, cechy zaniku mózgowia, zwapnienia. U powódki widoczna jest dezorganizacja procesów intelektualnych obserwowanych w przypadku organicznego uszkodzenia mózgu. Efektem tego są zaburzenia, brak zdolności do koncentracji uwagi, sztywność procesów myślowych.

U powódki z powodu głębokiego, zaawansowanego zespołu otępiennego oraz afazji mieszanej w przebiegu zmian naczyniowych mózgu, na podłożu organicznego uszkodzenia (...), dochodzi do zaburzeń życia uczuciowego i funkcji poznawczych, braku krytycyzmu, zagubienia, bezradności. G. G. nie rozumie zachowań własnych i zachowań innych ludzi, znaczenia spraw i zdarzeń, które wokół niej się dzieją, nie zdaje sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania i nie jest w stanie świadomie podejmować decyzji życiowych.

Stan zdrowia powódki, w szczególności zaburzenia jej stanu psychicznego wywołane uszkodzenia centralnego układu nerwowego potwierdza dokumentacja medyczna zgromadzona w aktach sprawy oraz opinia sporządzona przez biegłych: z zakresu psychiatrii J. B. oraz z zakresu psychologii M. O.. Opinia ta została sporządzona wnikliwie, poparta jest analizą przebiegu choroby i leczenia powódki oraz jej badaniem. Jest zatem rzetelna i wiarygodna, a zatem może stanowić podstawę do stanowczego ustalenia, iż powódka w dniu zawarcia umowy darowizny znajdowała się w stanie wyłączającym świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli, czyli nie była w stanie zrozumieć znaczenia swojego oświadczenia woli i pokierowania własnym postępowaniem, co powoduje, że jej oświadczenie woli o przeniesieniu na pozwanych własności nieruchomości zawarte w akcie notarialnym z dnia 11.05.2011 r. jest nieważne i nie mogło odnieść należytego skutku. Zresztą samo przesłuchanie powódki wskazuje również, że powódka nie zdawała sobie w pełni sprawy ze znaczenia czynności działanej przed notariuszem, nie miała świadomości, że czynność ta zmierza do definitywnego wyzbycia się mieszkania na rzecz pozwanych, chociaż powódka zeznała, że chciała przekazać mieszkanie wnuczce, ale dopiero po swojej śmierci. Powódka była przekonana, że chodzi wyłącznie o umożliwienie wnuczce zamieszkiwania w lokalu i potwierdzenie jej pobytu. Tym samym powódka znajdowała się w stanie niepewności, wątpliwości co do znaczenia dokonywanej czynności prawnej i pozbawiona była świadomości w stanowczym wyrażeniu swojej woli.

Uzasadnione jest zatem twierdzenie, że umowa darowizny z dnia 11.05.2011 r. była nieważną czynnością prawną. Wniosek ten sam w sobie jednakże nie wystarczy do uwzględnienia zgłoszonego przez powódkę żądania.

Osoba zainteresowana może dochodzić roszczenia o ustalenie, jeśli nie może uzyskać jakiegokolwiek innej ochrony, w jakikolwiek inny sposób, niż poprzez uzyskanie i przedłożenie wyroku ustalającego istnienie lub nieistnienie prawa lub stosunku prawnego. Powódka nie wykazała, że nie może na tę kwestię powołać się w inny sposób, w szczególności w innym postępowaniu sądowym. Tymczasem nie zachodzi podstawa do zgłoszenia powództwa o ustalenie z art. 189 kpc, jeżeli strona może dochodzić swoich praw i powołać się na nieważność czynności prawnej w innym postępowaniu. Innymi słowy, strona nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia prawa lub stosunku prawnego, w tym ustalenia nieważności czynności prawnej, jeśli przysługuje jej roszczenie dalej idące, albo możliwość obrony przed roszczeniem wynikającym z nieważnej czynności prawnej – por wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30.10.1990 r., I CR 649/90, z dnia 19.01.1993 r., I CR 2/93, z dnia 04.01.2008 r., III CSK 204/07.

W przypadku nieważności czynności prawnej prowadzącej do przeniesienia własności nieruchomości (umowy sprzedaży, darowizny, itp.), w następstwie której nabywca nieruchomości, powołując się na tę czynność, uzyskał potwierdzenie nabytego prawa w postaci ujawnienia w księdze wieczystej, właściwym postępowaniem zmierzającym do przezwyciężenia takiego biegu rzeczy jest proces o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (potocznie określany jako proces o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) na podstawie art. 10 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Ponieważ umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna, umowa nie mogła wywrzeć skutku prawnego i w efekcie właścicielem nieruchomości pozostaje nadal zbywca, w tym wypadku powódka G. G.. Natomiast nabywcy, czyli obie pozwane, pozostają wpisane w księdze wieczystej, co oznacza, że stan prawny uwidoczniiony w księdze wieczystej jest niezgodny ze stanem rzeczywistym.

Niedopuszczalne jest dokonanie wpisu prawa własności opierającego się na nieważnej czynności prawnej. W takiej sytuacji dochodzi do ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego sprzecznego z prawem i stanem rzeczywistym. W ramach postępowania o usunięcie niezgodności wpisu ze stanem rzeczywistym przedmiotem oceny sądu może być ocena, czy czynność prawna stanowiąca podstawę wpisu jest nieważna i wskutek tego nie mogła doprowadzić do ważnego i skutecznego wpisu, co w konsekwencji powoduje wadliwość tego wpisu – wyrok SN z dnia 19.01.2011 r., V CSK 189/10.

W wyroku z dnia 25.10.2002 r., IV CKN 1425/00, Sąd Najwyższy wskazał, że ochronie interesu strony zmierzającej do usunięcia niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym służy wyłącznie przepis art. 10 ukwh, zaś sięganie w takich wypadkach do rozwiązania konfliktu na gruncie art. 189 kpc należy uznać za chybione; praktycznie sprzyjałoby to bowiem mnożeniu procesów.

Z kolei w wyroku z dnia 04.03.2011 r., I CSK 351/10, Sąd Najwyższy stwierdził, że w sytuacji, gdy powód może żądać uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia stosunku prawnego lub prawa.

Powódka zeznała, że „chce tego, co miała, czyli mieszkania, które jej zabrali”. Oznacza to, że powódka chce uzyskać nie wyłącznie faktyczny dostęp do mieszkania, którego przecież w ogóle nie utraciła, czemu zresztą służyłoby powództwo o wydanie nieruchomości, a nie powództwo o ustalenie, tylko że powódka chce „odzyskać” lokal mieszkalny w znaczeniu prawnym, tzn. chce uzyskać pewność prawną i potwierdzenie, że lokal mieszkalny przy ul. (...) stanowi jej wyłączną własność. Dla wiążącego potwierdzenia tego stanu prawnego i przezwyciężenia jakichkolwiek wątpliwości konieczne jest figurowanie powódki w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu mieszkalnego. W tym celu powódka powinna wystąpić z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i uzyskać nakazanie wykreślenia pozwanych z księgi wieczystej i wpisania ponownie powódki. Samo uzyskanie wyroku ustalającego nieważność umowy darowizny takiego efektu nie może zapewnić, powódka i tak musiałaby w dalszej kolejności wystąpić z powództwem z art. 10 ukwh. Samoistne ustalenie nieważności umowy darowizny niczego w relacji stron nie zmieni. Pozwane figurują i nadal będą figurować w księdze wieczystej.

Sąd uznał zatem, że wytoczone przez powódkę G. G. żądanie ustalenia nieważności umowy darowizny z dnia 11.05.2011 r. nie zasługuje na udzielenie mu ochrony prawnej, albowiem pozbawione jest zasadniczego elementu kreującego

jego podstawę w postaci interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy. Powódka posiada bowiem interes dalej idący w postaci roszczenia o usunięcia niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym wpisu prawa własności lokalu przypadającego pozwanym i zastąpienie go prawidłowym wpisem tego prawa jako przynależnego powódce. Powoduje to oddalenie powództwa.

Za nieuzasadniony należało ostatecznie uznać zarzut pozwanych dotyczący wadliwego umocowania pełnomocnika powódki. Wprawdzie w dacie udzielania pełnomocnictwa powódka pozbawiona była zdolności do kierowania swoim postępowaniem i wyrażania woli, jednakże po jej ubezwłasnowolnieniu został ustanowiony dla niej przedstawiciel ustawowy w osobie syna J. G. (2), który udzielił ponownie pełnomocnictwa, co oznacza zatwierdzenie czynności wcześniej przez pełnomocnika zdziałanych, zwłaszcza że żądanie i jego uzasadnienie zostały podtrzymane na rozprawie.

Wobec oddalenia powództwa pozwanym jako wygrywającym sprawę przysługuje zgodnie z art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika wynoszące 7 200 zł zgodnie z § 6.7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.

Ponieważ powódka została zwolniona od kosztów sądowych, obciążają one ostatecznie Skarb Państwa.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.