

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

23 października 2014 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Dominika Romanowska

ProtokolantAgnieszka Filipek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 09 października 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.

przeciwko A. K. i L. K. (1)

o ustalenie

I. ustala, że umowa nr (...) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta 16 kwietnia 2009 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) we W. a A. K., ustanawiająca na rzecz pozwanego A. K. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) jest nieważna;

II. ustala, że umowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) zawarta w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej we W. przed notariuszem E. R. w dniu 01 lipca 2009 r. Rep. A numer (...) jest nieważna;

III. nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu stronie powodowej kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. wniosła powództwo przeciwko A. K. i L. K. (1) o stwierdzenie nieważności dwóch umów - umowy z dnia 1 lipca 2009 roku zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. R. (Rep. A numer (...)), na mocy której doszło do przekształcenia prawa lokatorskiego do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) w prawo odrębnej własności lokalu oraz umowy zawartej pomiędzy stronami w dniu 16 kwietnia 2009 roku ustanawiającej na rzecz pozwanych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Nadto zażądano zasądzenia od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając powództwo wskazała, iż lokal nr (...)położony we W.przy ul. (...)przysługiwał pierwotnie- na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego- małżonkom L. K. (2)(matce pozwanego A. K.) i W. K. (1). Prawo to wchodziło w skład ich majątku wspólnego. L. K. (2)zmarła w dniu (...)roku pozostawiając troje spadkobierców- męża W. K. (1), syna A. K.oraz wnuczkę A. B.. Po śmierci L. K. (2)lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu przypadło- w myśl art. 14 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jej mężowi W. K. (1). W. K. (1)zmarł w dniu (...) roku. Jego spadkobierczynią była siostra I. G.. Z chwilą śmierci W. K. (1)przysługujące mu lokatorskie prawo do lokalu wygasło. W oparciu o przepis art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych A. K.wystąpił do powodowej Spółdzielni z wnioskiem o przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni oraz ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do spornego lokalu. Spółdzielnia uznając, iż A. K.należy do kręgu osób bliskich zmarłego W. K. (1), jako syna jego zmarłej żony, uwzględniła złożone przez niego wnioski i dnia 16 kwietnia 2009 roku przyjęła go w poczet członków Spółdzielni oraz zawarła z nim umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...)położonego we W.przy ul. (...). Ponieważ w chwili zawarcia umowy

A. K. pozostawał w związku małżeńskim z L. K. (1) spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu weszło do majątku wspólnego małżonków.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego dnia 1 lipca 2009 roku prawo lokatorskie zostało przekształcone w prawo odrębnej własności lokalu.

W wyniku spadkobrania po L. K. (3) A. K. odziedziczył jedynie 1/6 wkładu mieszkaniowego wniesionego wcześniej przez małżonków L. i W. K. (1). Powodowa spółdzielnia w umowie o ustanowienie lokatorskiego prawa na poczet wymaganego do ustanowienia tego prawa wkładu mieszkaniowego zaliczyła jednak pozwanemu cały wkład wniesiony przez L. i W. K. (1) zobowiązując go do rozliczenia się z pozostałymi spadkobiercami. Pozwany nie wywiązał się z tego zobowiązania. W konsekwencji I. G. (spadkobierczyni W. K. (1)) wystąpiła przeciwko Spółdzielni z żądaniem zapłaty kwoty 154.530 zł stanowiącej rynkową wartość 2/3 wkładu mieszkaniowego, jaką odziedziczyła po W. K. (1). Sąd Okręgowy we Wrocławiu wyrokiem z dnia 3 listopada 2010 roku, utrzymanym w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 24 marca 2011 roku uznał roszczenie za uzasadnione i zasądził na rzecz B. W. i G. P. (córek zmarłej I. G.) żadaną kwotę.

Powołując się na przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu strona powodowa wystąpiła przeciwko pozwanemu o zapłatę kwoty 154.530 zł. Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo wskazując, iż A. K. nie był osobą uprawnioną do domagania się ustanowienia na jego rzecz lokatorskiego prawa do lokalu. Spółdzielnia nie mogła zatem zawrzeć z nim skutecznie umowy o prawo lokatorskie, a w konsekwencji pozwany nie mógł skutecznie przyjąć na siebie zobowiązania do zaspokojenia roszczeń zgłaszanych przed spadkobierców małżonków K..

W obydwu tych w sprawach sądy, co prawda nie *expressis verbis*, przesądziły o nieważności umowy o ustanowienie prawa lokatorskiego na rzecz A. K., a w konsekwencji także o nieważności umowy przenoszącej na rzecz pozwanych odrębną własność lokalu.

Wykazując interes prawny w dochodzonym roszczeniu strona powodowa wskazała, iż pozwani nie władają obecnie przedmiotowym lokalem (w lokalu zamieszkuje ich córka wraz z rodziną), tym samym Spółdzielnia nie ma możliwości wystąpienia przeciwko nim z powództwem windykacyjnym.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W pierwszej kolejności pozwani zarzucili brak interesu prawnego po stronie powódki w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Wskazali, iż powodowej Spółdzielni przysługuje zarówno roszczenie o wydanie lokalu, jak i powództwo o zapłatę (zwrot nienależnego świadczenia), a także powództwo o uzgodnienie treści wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Art. 58 kc, stanowiący o podstawach nieważności czynności prawnej, każdy sąd obowiązany jest brać pod uwagę z urzędu w każdej sprawie.

Nadto pozwani podnieśli, iż brak jest podstaw prawnych i faktycznych do stwierdzenia nieważności umowy z dnia 1 lipca 2009 roku. Umowa ta została bowiem przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi. Brak jest dowodów świadczących o tym, by miała na celu obejście prawa lub była sprzeczna z ustawą.

Niezasadne, zdaniem pozwanych, jest także odwoływanie się przez powódkę do uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 5 czerwca 2013 roku oraz wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 8 listopada 2013 roku, albowiem moc wiążąca wyroku dotyczy związania treścią jego sentencji, a nie uzasadnienia.

Pozwani wskazali, że dochodzone przez stronę powodową żądanie należy ocenić jako nadużycie prawa podmiotowego ze względu na naruszenie zasad współzycia społecznego. Strona powodowa bowiem samodzielnie sporządziła treść umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, a obecnie powołuje się na jej nieważność. Z inicjatywy pracownika powodowej Spółdzielni pozwani złożyli wniosek o przyjęcie ich w poczet członków Spółdzielni.

W dalszym toku procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie przydziału z dnia 2 października 1979 roku lokal nr (...) położony we W. przy ul. (...) przysługiwał - na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego- małżonkom L. K. (2) i W. K. (1). Prawo to wchodziło do ich majątku wspólnego.

dowód: - przydział lokalu mieszkalnego, k. 17.

Pozwany A. K. jest synem L. K. (2).

bezsporne

L. K. (2) zmarła w dniu (...) roku. Spadek po niej nabyli mąż W. K. (1), syn A. K. oraz wnuczka A. B., po 1/3 spadku każdy z nich.

dowód: kserokopia postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Fabrycznej z 17.06.2008 r., I Ns 351/08, k. 18.

W. K. (1) zmarł w dniu (...) roku. Jego spadkobierczynią była siostra I. G..

dowód: kserokopia postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Fabrycznej z 24.11.2008 r., I Ns 711/08, k. 19.

Po śmierci W. K. (1) Spółdzielnia wezwała osoby zamieszkujące w lokalu przy ul. (...) do skontaktowania się z pracownikiem Spółdzielni celem uregulowania kwestii prawnych dotyczących przedmiotowego lokalu. L. K. (1) udała się wówczas do Spółdzielni, gdzie uzyskała informację o możliwości złożenia przez A. K., jako spadkobiercy L. K. (3), wniosku o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni i ustanowienie na jego rzecz lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu.

dowód: - przesłuchanie L. K. (1), k. 273;

- przesłuchanie A. K., k. 273.

A. K. złożył wniosek o przyjęcie go w poczet członków Spółdzielni (...) i ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W.. Pozwany wywodził swe roszczenie po zmarłych L. i W. K. (2). Spółdzielnia uznając, iż A. K. należy do kręgu osób bliskich zmarłego W. K. (1), jako syna jego zmarłej żony, uwzględniła złożone przez niego wnioski i przyjęła go w poczet członków Spółdzielni oraz zawarła z nim w dniu 16 kwietnia 2009 roku umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do w/w lokalu. Na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu został pozwanemu zaliczony wkład mieszkaniowy wniesiony przez zmarłych W. i L. K. (2) (§ 3 pkt 1). Strony w umowie ustaliły, że wszelkie roszczenia spadkobierców związane z odziedziczoną częścią wkładu mieszkaniowego pozwany zaspokoi we własnym zakresie bez udziału Spółdzielni (§ 3 pkt 2).

dowód: - wniosek, k. 21;

- deklaracja przystąpienia, k. 20;

- umowa nr (...) z 16.04.2009 r., 22-26;

- przesłuchanie L. S., k. 273.

Umowa o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie była między stronami negocjowana. Tekst umowy został przygotowany przez pracowników Spółdzielni w oparciu o stosowane wzorce i podpisany przez członków zarządu Spółdzielni, a następnie przez pozwanego.

dowód: - przesłuchanie L. K. (1), k. 273;

- przesłuchanie A. K., k. 273.

W chwili zawarcia umowy A. K. pozostawał w związku małżeńskim z L. K. (1), a z uwagi na ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej spółdzielcze lokatorskie prawo do spornego lokalu weszło do majątku wspólnego małżonków.

bezsporne

Umową z dnia 1 lipca 2009 roku zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. R. (Rep. A numer (...)) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przy ul. (...) zostało przekształcone w prawo odrębnej własności lokalu.

dowód: kserokopia aktu notarialnego z dnia 1 lipca 2009 roku, k. 27-30.

W wyniku spadkobrania po L. K. (2) A. K. odziedziczył jedynie 1/6 wkładu mieszkaniowego wniesionego wcześniej przez małżonków L. i W. K. (1), zaś Spółdzielnia w umowie o prawo lokatorskie na poczet wymaganego do ustanowienia tego prawa wkładu mieszkaniowego zaliczyła pozwanemu cały wkład wniesiony przez małżonków K.. Spadkobierczyni po W. K. (1) I. G. zwróciła się do Spółdzielni z wnioskiem o wypłatę przysługującej jej 2/3 wartości wkładu mieszkaniowego, a następnie wystąpiła przeciwko Spółdzielni z żądaniem zapłaty kwoty 154.530 zł. Sąd Okręgowy we Wrocławiu wyrokiem z dnia 3 listopada 2010 roku w sprawie I C 525/09 uwzględnił żądanie pozwu i zasądził na rzecz B. W. i G. P. (córek zmarłej I. G.) kwoty po 77.265 zł. W uzasadnieniu wyroku sąd wskazał, iż A. K. nie nabył roszczenia o przyjęcie go do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), albowiem nie jest on dzieckiem ani inną osobą bliską wobec W. K. (1) (art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). A. K., jako spadkobiercy po L. K. (2), której do dnia śmierci przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługuje zatem wyłącznie prawo do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego stosownie do przysługującego mu udziału w majątku spadkowym. Osobami, którym po śmierci W. K. (1) przysługiwały roszczenia wymienione w art. 15 ust. 2 były jego siostra I. G. oraz siostrzenice B. W. i G. P.. Żadna z nich w terminie jednego roku od śmierci W. K. (1) nie złożyła zgodnie z treścią art. 15 ust. 4 deklaracji członkowskiej. Bezskuteczny upływ tego terminu spowodował wygaśnięcie roszczeń i powstanie po stronie Spółdzielni obowiązku wypłaty osobie uprawnionej wartości rynkowej tego lokalu. Osobą uprawnioną jest już jednak tylko spadkobierca członka spółdzielni mieszkaniowej. W przypadku W. K. (1) są nimi B. W. i G. P. jako spadkobierczynie I. G.. Apelacja Spółdzielni została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 24 marca 2011 roku, I ACa 122/11.

dowód: - wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 03.11.2010 r., I C 525/09, wraz z uzasadnieniem, k. 31-41;

- wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 24 marca 2011 roku, I ACa 122/11, k. 42-45;

- wniosek z dnia 17.02.2009 r., k 235.

W związku z przyjętym przez pozwanego na podstawie § 3 pkt 2 umowy z dnia 16 kwietnia 2009 roku zobowiązaniem zaspokojenia wszelkich roszczeń spadkobierców związanych z odziedziczoną częścią wkładu mieszkaniowego powodowa Spółdzielnia wystąpiła przeciwko A. K. o zapłatę zasądzoną na rzecz B. W. i G. P. kwoty na drogę sądową. Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2013 roku wydanym w sprawie I C 279/13 Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo wskazując w uzasadnieniu, iż umowa z dnia 16 kwietnia 2009 roku zawarta została z naruszeniem obowiązujących wówczas przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wobec faktu, że A. K. nie był osobą uprawnioną do domagania się ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W konsekwencji pozwany nie mógł skutecznie przyjąć na siebie zobowiązania do zaspokojenia roszczeń zgłaszanych przez spadkobierców małżonków K.. Wyrokiem z dnia 8 listopada 2013 roku Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację powodowej Spółdzielni wskazując, iż umowa o ustanowienie na rzecz pozwanego lokatorskiego prawa do lokalu z dnia 16 kwietnia 2009 roku zawarta została z naruszeniem obowiązujących wówczas przepisów wobec faktu, że pozwany nie był osobą

uprawnioną i nie przysługiwało mu roszczenie o zawarcie z nim takiej umowy. Jako że umowa ta narusza prawo, w oparciu o przepis art. 58 § 1 k.c. jest ona nieważna, a zatem pozwany traci lokatorskie prawo do lokalu.

dowód: - wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 05.06.2013 r., I C 279/13, wraz z uzasadnieniem, k. 81-97;

- wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 08.11.2013 r., I ACa 1122/13 wraz z uzasadnieniem, k. 98-111.

W lokalu przy ul. (...) zamieszkuje córka A. i L. K. (1) wraz z rodziną.

dowód: - kserokopia pisma Komornika Sądowego z 12.11.2013 r., k. 113;

- przesłuchanie pozwanego A. K., k. 273;

- przesłuchanie pozwanej L. K. (1), k. 273.

U pozwanego A. K. zdiagnozowano miażdżycę tętnic wieńcowych, chorobę niedokrwienną serca, nadciśnienie tętnicze 3 stopnia, przewlekłą chorobę nerek w stadium III. W dniu 15 czerwca 2012 roku przeżył on zawał serca. Został zaliczony do osób niepełnosprawnych, z tytułu częściowej niezdolności do pracy otrzymując rentę.

dowód: -dokumentacja medyczna, k. 133-137, 139-141;

- decyzja ZUS, k. 138;

- orzeczenie lekarza orzecznika ZUS, k. 142-143;

- orzeczenie o niepełnosprawności, k. 144-145.

Spółdzielnia deklaruje wolę zawarcia umowy najmu lokalu przy ul. (...) z osobami obecnie w nim zamieszkującymi. W razie braku zgody na powyższe rozwiązanie Spółdzielnia zamierza sprzedać lokal z lokatorami.

dowód: - przesłuchanie L. S., k. 273.

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawą żądania pozwu o ustalenie nieważności umów jest przepis art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. Przepis art. 189 k.p.c., choć zamieszczony w kodeksie postępowania cywilnego, ma charakter materialnoprawny, stanowi bowiem podstawę dochodzenia roszczenia o ustalenie prawa lub stosunku prawnego. Wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, że powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Przy czym pierwsza z wymienionych przesłanek, określana jako przesłanka skuteczności, decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, czyli ustalania istnienia przesłanki zasadności powództwa (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 19 listopada 1996 r., III CZP 115/96, OSNC 1997, Nr 4, poz. 35; wyrok Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2001 r., II CKN 898/00 - LEX nr 52 613).

Przyjmuje się powszechnie w orzecznictwie i doktrynie, iż interes prawny, w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (por. komentarz do art. 189 k.p.c., Małgorzata Manowska, Lex Polonica). Z kolei brak interesu prawnego jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. zachodzi

wówczas, gdy strona nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona, ani zagrożona przez pozwanego (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r., II CKN 833/00).

W odpowiedzi na pozew pozwani zarzucili brak interesu prawnego po stronie powódki w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Wskazali, iż powodowej S. przysługuje bowiem powództwo o wydanie lokalu (powództwo windykacyjne), jak i powództwo o zapłatę (zwrot nienależnego świadczenia), a także powództwo o uzgodnienie treści wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Odnosząc się do możliwości wystąpienia przez powódkę z powództwem o wydanie lokalu wskazać należy, iż roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (współwłaściciela) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany - do tego nieuprawniony (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, LEX nr 9086). Biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Przesłanką zatem skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego. Nie z każdym posiadaniem łączy się fizyczne władztwo nad rzeczą. Dlatego zarówno w literaturze, jak i w judykaturze przyjęto, że jeżeli niemający tytułu prawnego posiadacz samoistny oddał rzecz (zachowując status posiadacza samoistnego) w faktyczne władanie posiadaczowi zależnemu, roszczenie windykacyjne może być skierowane wyłącznie wobec posiadacza zależnego, np. najemcy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 526/04, OSNC 2006, Nr 2, poz. 37, z dnia 30 września 2004 r., IV CK 21/04, B. (...), nr 2 s. 14 i z dnia 31 marca 2004, II CK 102/02, niepubl.).

Jak wynika z ustalonego w sprawie materiału dowodowego, w tym z pisma Komornika Sądowego z 12.11.2013 r. (k. 113) oraz przesłuchania pozwanych (k. 273) w lokalu przy ul. (...) zamieszkuje córka A. i L. K. (1) wraz z rodziną. Tym samym pozwani nie władają fizycznie przedmiotowym lokalem, a w konsekwencji strona powodowa nie może wystąpić przeciwko nim z powództwem windykacyjnym. Jak zaś trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 stycznia 2014 r., IV CSK 229/13, LEX nr 1438652 brak przesłanek do uwzględnienia powództwa windykacyjnego nie wyklucza zasadności powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.).

Za nieuzasadniony należy uznać także zarzut brak interesu prawnego po stronie powódki w wytoczeniu powództwa o ustalenie z uwagi na możliwość wystąpienia przez nią z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W uzasadnieniu wyroku z 21 lipca 2004 r. (SK 57/03, OTK-A 2004, Nr 7, poz. 69) Trybunał Konstytucyjny opowiedział się za dopuszczalnością obalenia domniemania z art. 3 u.k.w.h. zarówno w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się natomiast dwa stanowiska co do zagadnienia, czy usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić tylko w ramach powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., czy również w postępowaniu wieczystoksięgowym przez wykazanie tej niezgodności orzeczeniem sądu lub innym odpowiednim dokumentem (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Pierwsze, wyrażone w uzasadnieniach uchwał siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010/6/ 84 i z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09 OSNC 2010/10/ 31, a także w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 r., V CSK 450/12, Lex nr 1415129 oraz w postanowieniu z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 108/02, LEX nr 457975 opowiada się za drogą postępowania określoną w art. 10 u.k.w.h. Drugie nie wyklucza możliwości usunięcia omawianej niezgodności na podstawie orzeczenia sądu lub innych odpowiednich dokumentów, bez konieczności wszczęcia postępowania określonego w art. 10 u.k.w.h. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, Lex nr 172465, z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11, Lex nr 1102262 i z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 13/11, LEX nr 1111005 oraz postanowienia: z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 344/06, OSNC 2008/1/ 2, z dnia 10 października 2007, I CSK 232/07, Lex nr 621132, z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 169/08, Lex nr 560498 i z dnia 25 sierpnia 2011 r. II CSK 665/10, OSNC-ZD 2012/3/50).

Sąd w niniejszym składzie przychylił się do drugiego z tych stanowisk. Przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h. dopuszcza bowiem usunięcie wadliwości wpisu w wypadku, gdy ta wadliwość zostanie wykazana późniejszym orzeczeniem sądu lub innym odpowiednim dokumentem, w tym także ostateczną decyzją administracyjną, jeżeli odnoszą się one do zdarzenia, które stanowiło materialnoprawną podstawę wpisu. Zważywszy na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego (art. 6266 § 1 i 2 k.p.c.) zastosowanie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. jest uzależnione od możliwości ustalenia stanu prawnego nieruchomości na podstawie wskazanego przez wnioskodawcę orzeczenia sądu lub innego dokumentu.

Wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. W przypadku uchylecia podstawy prawnej wpisu (nieważnej umowy), powodującego, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy, nie zachodzi konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h., w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym. Okoliczność, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest szczególną postacią powództwa o ustalenie i musi być odczytywane w powiązaniu z przepisami normującymi uprawnienie do składania wniosków o wpis w księgach wieczystych nie oznacza, że niezgodność stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, powstała wskutek stwierdzenia nieważności umowy, będącej podstawą dotychczasowego wpisu, może być usunięta tylko na podstawie orzeczenia wydanego na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 maja 2014 r., I ACa 1793/13, LEX nr 1480618)

W ocenie Sądu, w celu usunięcia w trybie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. niezgodności, o jakiej mowa w tym przepisie, w księdze wieczystej, wystarczające będzie uzyskanie przez powódkę orzeczenia stwierdzającego na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. nieważność umowy przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności lokalu, na podstawie której pozwani będący nabywcą, wpisani zostali jak o właściciele.

Zgodzić należy się także ze stanowiskiem strony powodowej, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozbawiłoby pozwanych jedynie tytułu prawnego do lokalu, który był podstawą wpisu do księgi wieczystej, a zatem umowy przekształcającej prawo lokatorskie w prawo odrębnej własności. Pozwanym nadal przysługiwałoby jednak spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Z tych przyczyn zarówno powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i powództwo o zapłatę (zwrot nienależnego świadczenia) nie zapewniłoby powódcie definitywnego zakończenia istniejącego sporu.

Z przyczyn powyższych Sąd stanął na stanowisku, iż stronie powodowej przysługuje interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności wskazanych w pozwie umów.

Dalsze rozważenia prawne należy poprzedzić oceną materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd oparł się na przedłożonych dowodach z dokumentów, przesłuchaniu pozwanych oraz przesłuchaniu za stroną powodową L. S.. Dowody te wzajemnie ze sobą korespondowały, tworząc logiczną całość. Nie były one kwestionowane przez strony, z tych powodów Sąd uznał je za w pełni wiarygodne. W zakresie rozbieżności zachodzących w twierdzeniach stron Sąd dał wiarę depozycjom pozwanych, iż z inicjatywą zawarcia umowy z dnia 16 kwietnia 2009 roku wystąpiła powodowa Spółdzielnia. Relacja pozwanych w tym zakresie jest zbieżna i logiczna, nadto znajduje potwierdzenie w zasadach doświadczenia życiowego. Okoliczność ta nie ma jednak większego znaczenia, istotną kwestią jest bowiem sam fakt zawarcia przez Spółdzielnię z pozwanym umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a następnie ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie na pozwanego prawa własności. Jednocześnie Sąd pominął dowód z przesłuchania świadków E. R., M. K., S. K. oraz J. Z. albowiem okoliczności na jakie mieli być słuchani ci świadkowie nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i z tego powodu przeprowadzenie tych dowodów zmierzałoby wyłącznie do przedłużenia czasu trwania postępowania.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że na podstawie przydziału z dnia 2 października 1979 roku lokal nr (...) położony we W. przy ul. (...) został przyznany - na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego- W. K. (1). W. K. (1) pozostawał wówczas w związku małżeńskim z L. K. (2), a zatem, zgodnie z art. 32 § 1 k.r.i.o. w brzmieniu obowiązującym w dniu 2 października 1979 r. oraz art. 138 ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. nr 12, poz. 61 z późn. zmianami) prawo to weszło do ich majątku wspólnego.

L. K. (2) zmarła w dniu (...) roku. Zgodnie zatem z brzmieniem obowiązującego wówczas art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.) z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. W związku z powyższym z chwilą śmierci L. K. (2) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) przysługiwało wyłącznie jej mężowi W. K. (1). Dzieci i osoby bliskie wcześniej zmarłego małżonka nie mogły korzystać z przewidzianego w art. 15 ust. 2 cytowanej ustawy roszczenia o przyjęcie ich w poczet członków spółdzielni i zawarcie z nimi umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Przysługiwało im wyłącznie roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego, które mogli dochodzić od drugiego z małżonków.

W. K. (1) zmarł w dniu (...) roku. Z dniem jego śmierci, na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 25 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (Dz.U.2013.1443 j.t.) oraz art. 9 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do w/w lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Definicja osoby bliskiej została zawarta w art. 5 ust. 5 ustawy, zgodnie z którą osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

Odwołując się do zacytowanych wyżej przepisów uznać należy, iż po śmierci W. K. (1) A. K. nie nabył roszczeń o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, albowiem nie należał on do kręgu osób bliskich W. K. (1). Pozwanemu, jako spadkobiercy po L. K. (2), której do chwili śmierci przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przysługiwało wyłącznie prawo do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego stosownie do przysługującego mu udziału w majątku spadkowym po matce. W związku z powyższym umowa z dnia 16 kwietnia 2009 roku zawarta została z naruszeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwany nie był bowiem osobą uprawnioną i nie przysługiwało mu roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W świetle obecnie obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawarcie z innym członkiem spółdzielni umowy o lokatorskie prawo do danego lokalu nie może już mieć miejsca, albowiem lokal taki powinien zostać sprzedany. Zgodnie bowiem z art. 11 ust. 2 ustawy w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

Skoro umowa z dnia 16 kwietnia 2009 roku zawarta została z naruszeniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w oparciu o przepis art. 58 k.c. uznać ją należy za nieważną.

W konsekwencji stwierdzenia nieważności umowy z dnia 16 kwietnia 2009 roku ustanawiającej na rzecz pozwanych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) za nieważną uznać należy także umowę z dnia 1 lipca 2009 roku zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. R. (Rep. A numer (...)), na mocy której doszło do przekształcenia prawa lokatorskiego do w/w lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu. Skoro pozwani nie nabyli spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, nie mogło dojść do przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności. Podstawą do przeniesienia na rzecz członka spółdzielni prawa odrębnej własności lokalu jest istnienie po stronie członka spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego albo własnościowego prawa do lokalu. Nieistnienie zaś takiego prawa uniemożliwiało przekształcenie uprawnień do lokalu w prawo odrębnej własności powodując, iż umowa z 01 lipca 2009 r. również jest nieważna jako sprzeczna z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Konsekwencją utraty lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jako nabytego na podstawie nieważnej umowy, jest oczywiście aktualizacja roszczenia pozwanego o zapłatę należnej części wkładu budowlanego

Odnosząc się w tym miejscu do podnoszonego przez pozwanych zarzutu niezasadnego odwoływania się do uzasadnienia wyroków Sądu Okręgowego we Wrocławiu i Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu wskazać należy, iż w orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że powaga rzeczy osądzonej i moc wiążąca orzeczenia w zasadzie odnoszą się tylko do treści jego sentencji, a nie uzasadnienia, natomiast zawarte w uzasadnieniu motywy rozstrzygnięcia mogą mieć znaczenie dla ustalenia zakresu mocy wiążącej i powagi rzeczy osądzonej prawomocnego orzeczenia, czyli dla określenia granic jego prawomocności materialnej w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. (tak orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 8 czerwca 2005 r. V CK 702/04, niepubl., z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008/A/20, z dnia 21 czerwca 2007 r. IV CSK 63/67, z dnia 15 listopada 2007 r. II CSK 347/07 i z dnia 13 marca 2008 r. III CSK 284/07, niepubl.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie także przyjmuje się moc wiążącą prawomocnych rozstrzygnięć prejudycjalnych. Wskazuje się, że związanie prawomocnym wyrokiem oznacza, iż sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, a która ma znaczenie prejudycjalne w sprawie przez niego rozpoznawanej, kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym wcześniejszym wyroku, nawet jeżeli argumentacja prawna, na której opiera się to rozstrzygnięcie jest nietrafna. W późniejszej sprawie kwestia ta nie może być już w ogóle badana (porównaj między innymi wyroki: z dnia 8 stycznia 2002 r. I CKN 730/99, z dnia 12 lipca 2002 r. V CKN 1110/00, z dnia 7 stycznia 2004 r. III CK 192/02, z dnia 13 października 2005 r. I CK 217/05, z dnia 8 marca 2010 r. II PK 258/09, z dnia 29 września 2011 r. IV CSK 652/10, z dnia 28 marca 2012 r. II UK 327/11 i z dnia 19 października 2012 r. V CSK 485/11, niepubl.).

Jak podkreślił Sąd Apelacyjny we Wrocławiu: „Związanie treścią prawomocnego orzeczenia oznacza nakaz przyjmowania przez podmioty wymienione w tym przepisie, że w objętej orzeczeniem sytuacji faktycznej, stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z sentencji wiążącego orzeczenia. Z tym zastrzeżeniem, iż w konkretnym przypadku związanie to rozciąga się także na motywy, w oparciu o które wydano rozstrzygnięcie, a pozwalające na zindywidualizowanie treści sentencji. Przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym oznacza zatem, że w procesie późniejszym ta kwestia nie może być już w ogóle badana” (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 kwietnia 2013 r., I ACa 310/13, LEX nr 1335782).

Wskazując na powyższe uznać należy, że Sąd w niniejszej sprawie, dokonując samodzielnych ustaleń, nie mógł zignorować stanowiska zajętego przez sądy w sprawach z powództwa I. G. przeciwko Spółdzielni, jak i w sprawie wytoczonej przez Spółdzielnię przeciwko A. K., w których stan faktyczny był konstruowany na podstawie tego samego zdarzenia, zaś kwestia ważności umowy z dnia 16 kwietnia 2009 roku ustanawiającej na rzecz A. K. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego miała charakter prejudycjalny, lecz biorąc je pod uwagę, obowiązany był

dokonać własnych, wszechstronnych ustaleń i samodzielnych ocen, które w rezultacie doprowadziły do tożsamyh konkluzji.

Sąd nie znalazł także podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o przepis art. 5 k.c.. Pozwani co prawda zasadnie wskazywali, że do zawarcia umowy z dnia 16 kwietnia 2009 roku doszło z inicjatywy powódki oraz że treść przedmiotowej umowy została sporządzona przez pracowników Spółdzielni. Nie ulega wątpliwości, że działania Spółdzielni w tym zakresie cechował brak należytej staranności i niedoinformowanie w zakresie zachodzących zmian prawnych. Powódka, jako podmiot profesjonalny, powinna była dochować szczególnej staranności w podejmowanych działaniach, albowiem zawiera czynności prawne z podmiotami działającymi w zaufaniu do niej i jej profesjonalizmu. Tym niemniej powyższe nie uzasadnia oddalenia powództwa. Należy bowiem wskazać, że według powszechnie przyjmowanego poglądu, sankcja nieważności czynności prawnej charakteryzuje się tym, że dotknięta nią czynność prawna od chwili dokonania nie wywołuje z mocy prawa, tj. bez potrzeby jakichkolwiek dalszych działań, zamierzonych skutków prawnych; stan ten podlega uwzględnieniu przez sąd z urzędu i ma charakter definitywny, co oznacza, że czynność prawna nieważna nie może być konwalidowana.

Nawiązując do wskazanych cech sankcji nieważności czynności prawnej, zarówno piśmiennictwo, jak orzecznictwo (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 1983 r., II CR 220/83, Gazeta (...) 1984, nr 9, s. 8, z dnia 6 stycznia 2000 r., I KKN 1361/98, nie publ. i z dnia 5 lutego 2002 r., II CKN 726/00, "Izba Cywilna" Biuletyn SN 2002, nr 6, s. 48), sprzeciwia się uznawaniu powoływania się na nieważność czynności prawnej za czynienie użytku z cywilnego prawa podmiotowego. To, że nieważność jest uwzględniana przez sąd z urzędu, nie wyklucza, oczywiście, powoływania się na nią przez każdą zainteresowaną osobę, np. w formie zarzutu procesowego lub - jak w niniejszej sprawie - w pozwie o ustalenie nieważności czynności prawnej. Jednakże we wszystkich tych wypadkach - jak trafnie wyjaśniono - mamy do czynienia jedynie z aktami o charakterze proceduralnym, nie będącymi realizacją uprawnienia wynikającego z norm prawa cywilnego materialnego. Sankcja nieważności czynności prawnej następuje bowiem już z mocy prawa, nie przewiduje się więc jakiegoś materialnego "uprawnienia do powołania się na nieważność czynności prawnej", wykonywanego za pomocą wspomnianych aktów. Trafnie także zwrócono uwagę na trudność pogodzenia możliwości uznania powołania się na nieważność czynności prawnej za nadużycie prawa z nieodwracalnością sankcji nieważności czynności prawnej.

Jeżeli zatem działanie strony ogranicza się - tak jak działanie powodowej Spółdzielni - do powoływania się na nieważność czynności prawnej, działanie to nie podlega ocenie z punktu widzenia art. 5 k.c., ponieważ nie może być uznane za czynienie użytku z prawa w rozumieniu tego przepisu. Ponadto w realiach niniejszej sprawy uwzględnienie wniosku o oddalenie powództwa na zasadach współzycia społecznego doprowadziło by do sytuacji, w której to po stronie pozwanych doszłoby do przysporzenia w postaci własności lokalu na podstawie nieważnych czynności prawnych, a korzystanie z dobrodziejstwa przepisu art. 5 k.c. nie może prowadzić do nabycia prawa a jedynie do obrony przed jego nadużyciem.

Mając powyższe na uwadze Sąd ustalił, że zarówno umowa z dnia 16 kwietnia 2009 roku ustanawiająca na rzecz pozwanych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), jak i umowa z dnia 1 lipca 2009 roku zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. R. (Rep. A numer (...)), na mocy której doszło do przekształcenia prawa lokatorskiego do w/w lokalu w prawo odrębnej własności lokalu są nieważne.

Orzeczenie o kosztach Sąd oparł na przepisie art. 102 k.p.c. biorąc pod uwagę fakt, iż to brak należytej staranności po stronie powodowej Spółdzielni doprowadził do zawarcia obydwu umów i ostatecznie skutkowało koniecznością wytoczenia powództwa o ich unieważnienie. Obciążenie pozwanych kosztami procesu jawi się w realiach niniejszej sprawy jako niesprawiedliwość, która stanowiłaby dodatkową dla nich dolegliwość. Z tych względów Sąd nie obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu stronie powodowej kosztów procesu.