

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa L. B. przeciwko A. H., D. S., A. C. (1) i W. C. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej (sygn. akt I C 2565/14):

I. uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., w ten sposób, że nakazał w dziale II tej księgi wieczystej wykreślić jako uprawnioną A. H. i wpisać jako uprawnioną L. B.;

II. nie obciążył pozwanej A. H. kosztami procesu;

III. zasądził od pozwanych W. C. (1), A. C. (1) i D. S. na rzecz powódki kwotę 1.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe orzeczenie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach.

Powódka nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. w drodze spadkobrania po synu B. B.. Dla prawa nie była prowadzona księga wieczysta.

Powódka przez koleżankę uzyskała kontakt do R. M., który obiecał w znalezieniu lokalu na zamianę.

W dniu 25 listopada 2010 r. powódka zawarła z D. S. w formie aktu notarialnego, rep. A nr 10615/2010 przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. oraz udzieliła mu pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu umowy przyrzeczonej.

Przedmiotową umowę powódka zawarła w celu dokonania "zamiany" przysługującego jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy ul. (...) na lokal przy ul. (...) znajdujący się w zasobach mieszkaniowych Gminy M. S.. Decyzja powódki wynikała z tego, iż w październiku 2009 r. na skutek tragicznej śmierci syna nie była w stanie odzyskać równowagi psychicznej przebywając w lokalu, który przypominał jej o tym traumatycznym wydarzeniu. Według informacji przekazanych powódce przez D. S., najemcą lokalu przy ul. (...) był P. D..

Na etapie wstępnych rozmów powódka była utwierdzana w przekonaniu, iż lokal zostanie wykupiony przez niego na własność.

25 listopada 2010 r. powódka podpisała przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Następnie przedłożono jej umowę ujętą w akcie notarialnym numer 10. (...), przy czym w dokumencie tym P. D. widniał jako najemca nieruchomości nie jako jej właściciel. W odpowiedzi na postawione przez nią pytania okazano jej umowę zawartą między Gminą M. S. a babcią P. W. D. oraz zaręczono, iż jest on osobą uprawnioną do wstąpienia w stosunek najmu lokalu. Powódka otrzymała za swój lokal kwotę 35 000 zł i miała dodatkowo nabyć lokal przy ul. (...) w S., na który – jak uzyskała zapewnienie – nominacje miał otrzymać P. D., lecz W. D. od dnia 1 marca 2008 r. zajmowała lokal bez tytułu prawnego, a Gmina odmówiła P. D. uprawnienia do wstąpienia w stosunek najmu, po jej śmierci.

W dniu 26 listopada 2010 r. D. S. sprzedał samemu sobie na mocy pełnomocnictwa udzielonego dnia 25 listopada 2010 r. przez powódkę prawo do jej lokalu.

W dniu 3 grudnia 2010 r. D. S. sprzedał małżonkom A. i W. C. (2) za kwotę 100 000 zł spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.. Należność została przekazana w gotówce.

Strony umowy nie знаły się wcześniej. Nabywcy rozważali bądź posiadanie mieszkania w S., bądź też jego wynajmowanie. Mieszkanie zostało przez nich odświeżone, został przeprowadzony lekki remont i została podjęta decyzja o jego sprzedaży, zaś przy czynnościach tych pośredniczył syn pozwanych i jego żona, prowadząca biuro obrotu nieruchomościami.

W 2013 r. A. C. (1) założyła działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami, choć małżonkowie już wcześniej nabywali i zbywali lokale mieszkalne, przy czym zajmował się tym W. C. (2).

A. H., przy pomocy rodziców L. H. i J. H., poszukiwała lokalu mieszkalnego. Rodzice postanowili pomóc jej w nabyciu lokalu po tym jak okazało się, iż nie posiada ona samodzielnie zdolności kredytowej.

Po znalezieniu w internecie ofert, którymi pozwana była zainteresowana nawiązała współpracę z biurem (...) s.c. w S., w którego ofercie był między innymi lokal objęty niniejszym postępowaniem.

Mieszkanie do sprzedaży przyjął M. M. (1), który uzyskał od sprzedających informację, iż lokal ten został nabyty w nieodległym terminie. Pracownik biura nieruchomości sprawdził stan prawny i techniczny lokalu, albowiem taka jest procedura przyjmowania ofert sprzedaży. M. M. (2) pośredniczył również w czynnościach związanych z okazaniem lokalu A. H. i formalnościach związanych z przygotowaniem umowy sprzedaży. Po stronie państwa C. czynności tych dokonywał ich syn.

Dnia 12 stycznia 2011 r. A. H. zawarła z A. i W. C. (1) przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S.. Przy zawieraniu umowy obecni byli małżonkowie C. oraz pozwana A. H. wraz z rodzicami, a także M. C..

Dla lokalu nie była prowadzona księga wieczysta.

Do czasu zawarcia umowy A. H. z pomocą pośrednika nieruchomości podjęła szereg czynności zmierzających do ustalenia stanu prawnego lokalu oraz zaległości. Uzyskane zostało zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej, od Prezydenta Miasta.

W dniu 7 lutego 2011 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A (...), małżonkowie A. i W. C. (2) zbyli ww. prawo na rzecz A. H.. W § 11 aktu notarialnego zawarto wniosek o urządzenie księgi wieczystej dla w/w prawa.

Zakup lokalu był finansowany z kredytu bankowego, stąd stan prawny nieruchomości oraz jej wartość była weryfikowana przez bank, zarówno na etapie składania wniosku o kredyt jak też i na etapie jego udzielania. W. byli rodzice A. H., zaś kredyt został przyznany w kwocie 154 000 zł. Cena sprzedaży lokalu wynosiła 150 000 zł.

Dnia 31 lipca 2012 r. powódka złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przez D. S. i R. M. przestępstwa stypizowanego w art. 286 § 1 k.k.

Prowadzone w tym zakresie postępowanie karne zostało zakończone wydanym, w dniu 20 czerwca 2017 r. wyrokiem karnym skazującym. Orzeczenie to zostało zmienione wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie wydanym w dniu 19 grudnia 2017 r. w sprawie IV Ka 1394/17, w którym to wyroku sąd dodatkowo zasądził od oskarżonych D. S. i R. M. solidarnie na rzecz L. B. kwotę 100 000 zł.

Przeciwko D. S. toczą się liczne postępowania karne.

Powódka pismem z dnia 6 grudnia 2012 r. uchyliła się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego dn. 25 listopada 2010 r., Rep. A nr 10. (...), mocą którego zobowiązała się sprzedać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. oraz udzieliła D. S. pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu przyrzeczonej umowy sprzedaży.

20 grudnia 2012 r. powódka złożyła w Sądzie Okręgowym w Szczecinie przeciwko P. D. pozew o ustalenie nieważności zawartej z nim umowy. Wyrokiem z dnia 7 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, że przedwstępna umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...), zawarta w dniu 25 listopada 2010 r., rep. A 10. (...) jest nieważna. Wyrok jest prawomocny.

20 grudnia 2012 r. powódka złożyła w Sądzie Okręgowym w Szczecinie przeciwko D. S. pozew o ustalenie nieważności zawartej z nim umowy. Wyrokiem z dnia 30 lipca 2014 r. (sygn. akt I C 1304/12) Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, że zarówno przedwstępna umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), zawarta w dniu 25 listopada 2010 r., rep. A 10. (...), jest nieważna, jak również że pełnomocnictwo do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w/w spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego udzielone przez powódkę D. S. w formie aktu notarialnego, rep. A 10. (...) jest nieważne. Wyrok jest prawomocny.

Gmina M. S. nie zdecydowała się na zawarcie umowy najmu ani z P. D. ani z powódką. Wyrokiem z dnia 23 maja 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie nakazał powódce, aby opróżniła i wydała Gminie lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy. Przedmiotowy wyrok, utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie, jest prawomocny.

A. H. ubezpieczyła lokal, przeprowadziła remont oraz w nim zamieszkała.

Księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w S., przy ul. (...) została założona po nabyciu lokalu przez A. H.. W dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest A. H..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo oparte na art. 10 u.k.w.h. za zasadne.

W zakresie legitymacji biernej pozwanych Sąd I instancji wskazał, że z uwagi na zakres postępowania oraz konieczność zbadania ważności wszystkich umów przenoszących własność, które poprzedzały nabycie prawa do lokalu przez A. H., koniecznym był udział wszystkich stron poszczególnych umów. W zakresie oceny zasadności żądania pozwu zważył, iż umowa na podstawie której osoba niebędąca właścicielem nieruchomości oświadcza, że sprzedaje nieruchomość, nie przenosi własności, ponieważ nikt nie może przenieść prawa, które mu nie przysługuje. Umowa taka nie jest nieważna, lecz bezskuteczna, nie może stanowić podstawy do dokonania wpisów w księgach wieczystych. Dokonanie takich wpisów powoduje niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie objętym wpisem. Sąd Rejonowy podkreślił, iż zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. był zawiązany orzekając w sprawie prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie, sygn. akt I C I C 1304/12, którego istnienie powodowało, że A. H. nie mogła skutecznie nabyć prawa do lokalu objętego postępowaniem, albowiem nie przysługiwało ono żadnemu ze zbywców tego prawa. Z uwagi bowiem na fakt, iż D. S. nie posiadał należytego umocowania do reprezentowania powódki przy zawieraniu umowy sprzedaży z dnia 26 listopada 2010 r., nie mógł zawrzeć ważnej i skutecznej umowy sprzedaży, a tym samym nie nabył omawianego prawa, a co za tym idzie nie mógł przenieść jego własności na małżonków C.. Ci z kolei jako że nie nabyli lokalu od D. S. nie mogli go skutecznie zbyć na rzecz A. H.. Nadmienił, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy A. i W. C. (2) a A. H., dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie była prowadzona księga wieczysta, w związku z czym wpisanej w dziale II księgi A. H. nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych określona w art. 5 u.k.w.h.

Sąd I instancji wyjaśnił, że dla ocena skuteczności przeniesienia prawa do tego lokalu nie mogła mieć znaczenia regulacja art. 169 § 1 k.c., który swą hipotezą obejmuje sytuację, w której przedmiotem zbycia jest rzecz ruchoma. Brak jest jakiegokolwiek możliwości aby treść powyższego uregulowania rozciągać na spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, gdyż taka wykładnia byłaby sprzeczna ze wszelkimi zasadami wykładni stosowanymi przy subsumpcji przepisów prawa, a nadto prowadziłyby do sytuacji, w której nabywca prawa spółdzielczego do lokalu (zbliżonego zakresem do prawa własności lokalu) pozostaje w swoich uprawnieniach zrównany do nabywcy samochodu, a nabywca prawa własności lokalu pozostaje pozbawiony takiej nadzwyczajnej ochrony. Bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa pozostawała w ocenie Sądu także regulacja art. 105 k.c., albowiem w przepisie tym mowa jest o „wygaśnięciu umocowania”, więc pierwotne pełnomocnictwo musiało być skutecznie udzielone. Tymczasem powódka uchyliła się od skutków prawnych czynności prawnej jaką było zawarcie umowy przedwstępnej oraz udzielenie pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej, a w takiej sytuacji art. 105 k.c. nie może mieć zastosowania. Podobnie rzecz się ma jeśli chodzi o regulację art. 103 § 1 k.c. gdyż czynność prawna będąca podstawą nabycia lokalu była nieważna, zatem nie mogła stanowić podstaw do wpisu prawa na rzecz pozwanej. Także pierwotnie, gdy umowa była czynnością o zawieszony bezskuteczności, nie mogła doprowadzić do przejścia praw i ujawnienia ich w księgi

wieczystej. Finalnie Sąd Rejonowy odnosząc się do stanowiska strony pozwanej wskazał, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oddalenie powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego nie jest dopuszczalne.

Reasumując Sąd Rejonowy uznał, że treść księgi wieczystej nr (...) jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem osobą uprawnioną do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest L. B., a nie A. H., w konsekwencji czego powództwo jako zasadne uwzględniono, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

W punkcie II. wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanej A. H. kosztami procesu podkreślając, że rozstrzygnięcie wydane w sprawie choć zgodne z przepisami prawa jest krzywdzące dla pozwanej, która w odróżnieniu od powódki dokonała szeregu czynności zmierzających do sprawdzenia stanu prawnego nabywanego lokalu. Nie może ująć z pola widzenia fakt, iż wszelkie negatywne następstwa dla pozwanej wynikają de facto z czynności podjętych pochopnie i bez jakiegokolwiek zaznajomienia się z przepisami prawa przez powódkę, więc obciążanie pozwanej kosztami należnymi powódce, byłoby sprzeczne z zasadami sprawiedliwości. O kosztach procesu w stosunku do pozostałych pozwanych Sąd Rejonowy orzekł w punkcie III. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana A. W. (H.) zaskarżając go w części co do punktu I. zaskarżonemu orzeczeniu apelująca zarzuciła naruszenie:

a) art. 555 k.c. poprzez jego nie zastosowanie i przyjęcie, że znajduje zastosowanie wyłącznie do przepisów umieszczonych w Tytule IX Kodeksu cywilnego pt. (...) obejmujących jednostki redakcyjne od art. 535 k.c. do art. 602 k.c., a w konsekwencji uznanie, że art. 169 k.c. nie może znajdować na mocy art. 555 k.c. odpowiedniego zastosowania do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

b) art. 169 § 1 k.c. poprzez jego nie zastosowanie i przyjęcie, że dotyczy on jedynie nabycia rzeczy ruchomych, nie zaś nabycia jakichkolwiek praw, w konsekwencji uznanie, że nie ma on zastosowania do nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze analogii;

c) art. 5 k.c. w zw. z art. 169 k.c. poprzez jego nie zastosowanie i przyjęcie, że przepisy te nie mają zastosowania w niniejszej sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

d) art. 46 § 1 k.k., art. 12 w zw. z art. 365 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i orzeczenie, wbrew związaniu uprzednio wydanym wyrokiem karnym, o uzgodnieniu treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) przez nakazanie w dziale II tej Księgi Wieczystej wykreślenia A. W. (H.) i wpisania jako uprawnionej L. B..

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarżąca wniosła też o przedstawienie Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia w trybie art. 390 k.p.c. zagadnienia prawnego, czy art. 169 k.c. może być na mocy art. 555 k.c. odpowiednio stosowany do sprzedaży praw, a w szczególności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie posiadającego założonej księgi wieczystej, szczególnie w sytuacji gdy doszło do wydania lokalu na rzecz nabywcy.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła, iż w myśl art. 555 k.c. przepisy o sprzedaży rzeczy stosuje się odpowiednio do sprzedaży energii, praw oraz wody. Przepis ten nie zawiera żadnych wyłączeń ani ograniczeń, więc art. 169 § 1 k.c. będzie miał zastosowanie nie tylko do nabycia rzeczy ruchomych, ale też nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zgodnie z tym przepisem pozwana A. C. (2) nabyła własność przedmiotowego prawa, albowiem lokal został jej wydany, a przy tym była w dobrej wierze, gdyż dopełniła wszelkich możliwych aktów staranności w celu zbadania, czy zbywcy są osobami uprawnionymi do rozporządzenia zbywanym prawem. Apelująca nadmieniła, że choć art. 169 k.c. jest przepisem wyjątkowym, niemniej w judykaturze opowiedziano się za dopuszczalnością stosowania ww. przepisu do sprzedaży przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55 k.c. Skoro przepis ten można stosować do sprzedaży

przedsiębiorstwa rozumianego jako zespół składników materialnych, jak i niematerialnych, w skład którego wchodzi prawa, to tym bardziej ma on zastosowanie do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 169 k.c. apelująca podkreśliła, że znane jest jej stanowisko, iż w sprawach opartych na przepisie art. 10 u.k.w.h. nie dopuszcza się oddalenia powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego, ustalenia faktyczne dają podstawy do wyrażenia innego stanowiska w niniejszej sprawie. Nadmieniała, że powódka (pomimo, iż cała sytuacja prawna powstała de facto z jej zaniechań i zaniechań) otrzymała podwójną rekompensatę, gdyż z jednej strony uzgodniono treści księgi wieczystej nr (...) poprzez nakazanie w dziale II wykreślenia A. W. (H.) i wpisania powódki jako uprawnionej, a z drugiej na rzecz powódki zasądzono solidarnie od D. S. i R. M. 100.000 zł tytułem naprawienia szkody związanej z nabyciem ww. lokalu wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie IV Wydział Karny z dnia 19 grudnia 2017 r. wydany w sprawie IV Ka 1394/17. W przypadku wyegzekwowania ww. kwoty powódka otrzymała kwotę 100.000 zł (równowartość ceny za ww. lokal) i pozostanie właścicielem ww. lokalu, co jawi się jako rażąco niesprawiedliwe w sytuacji, gdy A. W. (H.) będzie musiała opuścić lokal, na który poczyniła znaczne nakłady, który został przez nią w całości wyremontowany i na który wspólnie z rodzicami zaciągnęła kredyt zabezpieczony hipoteką na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego. W ocenie apelującej wyrok został wydany z pominięciem wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 19 grudnia 2017 r., sygn. akt IV Ka 1394/17, w sytuacji, gdy nałożony wyrokiem sądu karnego obowiązek naprawienia szkody przez zapłatę określonej kwoty wiąże sąd cywilny w taki sposób, że pokrzywdzony nie jest uprawniony do dochodzenia jeszcze raz w postępowaniu cywilnym pełnej kwoty stanowiącej równowartość wyrządzonej mu szkody, lecz różnicy pomiędzy kwotą zasądzoną wyrokiem sądu karnego a kwotą rzeczywiście poniesionego uszczerbku. Uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej zgodnie z żądaniem pozwu prowadzi tymczasem do podwójnej kompensacji na rzecz L. B..

Apelację od powyższego wyroku wywiedli też pozwani A. C. (1) i W. C. (2) zarzucając mu:

- a) naruszenie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że powódce przysługuje roszczenie oparte na tym przepisie i jest ona legitymowana do wystąpienia z żądaniem dochodzonym w niniejszej sprawie;
- b) naruszenie art. 56 w zw. z art. 88 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że kolejne umowy przenoszące prawo do lokalu były nieważne bądź bezskuteczne, a A. W. (H.) nie mogła skutecznie nabyć prawa do lokalu, bowiem nie przysługiwało ono żadnemu ze zbywców tego prawa;
- c) naruszenie art. 5 k.c. poprzez błędną wykładnię w następstwie arbitralnego wyłączenia możliwości zastosowania klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego z uwagi na to, że przedmiotem sprawy jest uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;
- d) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przejawiająca się w przyjęciu, że pozwani dokonali jedynie odświeżenia mieszkania, wykonali lekki remont i podjęli decyzję o jego sprzedaży oraz że przy czynnościach sprzedaży pośredniczył syn pozwanych i jego żona prowadząca działalność gospodarczą;
- e) naruszenie art. 102 k.p.c. wskutek obciążenia pozwanych A. C. (1) i W. C. (2) kosztami procesu na rzecz powódki, mimo że w stosunku do niech odnieść można podobnie jak do pozwanej A. W. (H.) zasady słuszności przemawiające za odstąpieniem od obciążania ich kosztami postępowania.

Wskazując na powyższe apelujący wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz skarżących kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podnieśli, że roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stronie powodowej nie przysługuje, gdyż wyrok stwierdzający nieważność pełnomocnictwa oraz

umowy przedwstępnej nie może stanowić podstawy wpisu powódki jako właścicielki do księgi wieczystej, skoro doszło do zawarcia kolejnych umów sprzedaży spełniających wymogi co do formy i treści. Skarżący nadmienili, że księga wieczysta dla lokalu została założona przez A. W. (H.). Jeżeli nie nastąpił wcześniej wpis prawa na rzecz powódki, to nie można uznać, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. W rachubę mogą wchodzić roszczenia różnego typu (rzeczowe lub obligacyjne), ale roszczenie z art. 10 u.k.w.h. nie jest aktualne.

Apelujący nie zgodzili się z tym, że kolejne umowy przenoszące prawo do lokalu były bądź nieważne bądź bezskuteczne, a A. W. (H.) nie mogła skutecznie nabyć prawa do lokalu, albowiem nie przysługiwało ono żadnemu ze zbywców tego prawa. Powódka dopiero w dniu 06 grudnia 2012 r. złożyła D. S. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli obejmującego wskazane pełnomocnictwo. Doszło zatem do tego po zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży, zawarciu kolejnej umowy z pozwanymi A. C. (1) i W. C. (2), jak również po zawarciu dalszej umowy z A. W. (H.) i po wpisaniu prawa przysługującego A. W. (H.) do księgi wieczystej. W ich ocenie czynność prawna wzruszalna do chwili uchylenia się od jej skutków funkcjonuje w obrocie prawnym jako czynność wywołująca wszelkie skutki prawne, więc nie sposób przyjąć, że wpis do księgi wieczystej przez A. W. (H.) prawa do lokalu został dokonany niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, skoro był dokonany przed uchyleniem się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli przez powódkę.

Skarżący nie zgodzili się z poglądem niedopuszczalności stosowania przepisu art. 5 k.c. w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej, którego sąd nie uzasadnił arbitralnie wyłączając możliwość jego zastosowania. W doktrynie i judykaturze dominuje zaś pogląd, iż nie ma podstaw do czynienia jakichkolwiek wyłączeń w zakresie stosowania tego przepisu, zaś okoliczności sprawy niewątpliwie przemawiają za oddaleniem powództwa z uwagi na zasady współzycia społecznego. Wszelkie negatywne następstwa dla A. W. (H.) i skarżących wynikają z czynności podjętych pochopnie i bez zaznajomienia się z przepisami prawa przez powódkę. Pozwani działali natomiast w dobrej wierze zawierając umowy sprzedaży, dochowali należytej staranności przy zawieraniu umów, dokonali nakładów na lokal mieszkalny będący przedmiotem umów, gdyż pozostawali w przeświadczeniu, że przysługuje im nabyte prawo. W ich ocenie powództwo złożone w niniejszej sprawie godzi w zasady współzycia społecznego i stanowi nadużycie prawa z uwagi na fakt uzyskania przez powódkę zarówno odszkodowania w kwocie 100.000 zł, odpowiadającego cenie zbycia prawa do lokalu i jednocześnie w dalszym ciągu utrzymania się w posiadaniu tego prawa.

Podnosząc zarzut sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego apelujący wyjaśnili, że w swych zeznaniach wskazywali, że po zakupie lokalu przeprowadzali w nim prace remontowe w postaci m.in. wymiany okien, drzwi, podłogi, przebudowania ściany, położenia płytek, wymiany instalacji, założenia w łazience kabiny prysznicowej i muszli. Z pewnością tych prac nie sposób zakwalifikować jako lekki remont i odświeżenie mieszkania. Dowolne jest także ustalenie, że przy czynnościach sprzedaży pośredniczył syn pozwanych i jego żona prowadząca działalność gospodarczą. Syn pozwanych jedynie pomagał pozwanym w przygotowaniu lokalu pod względem jego zbycia, nie pośredniczył w jego sprzedaży. Żaden z dowodów przeprowadzonych w niniejszej sprawie nie wskazuje natomiast, że przy transakcji sprzedaży uczestniczyła synowa pozwanych. W ocenie pozwanych Sąd I instancji miał do nich tendencyjny stosunek, tak jakby mieli oni widzieć o procedurze D. S. i w nim uczestniczyli, o czym świadczy przebieg ich przesłuchania na rozprawie. Tymczasem pozwani ze sprzedaży prawa do lokalu na rzecz A. W. (H.) nie odnieśli znaczącej korzyści, biorąc pod uwagę relację ceny jaką uiszcili D. S. za lokal i wartość poniesionych na nich nakładów budowlanych do ceny jaką uzyskali za lokal od A. W. (H.).

Finalnie apelujący zarzucili sądowi naruszenie art. 102 k.p.c., albowiem w stosunku do nich również zachodziły podstawy do odstąpienia od obciążania ich kosztami postępowania, a związane z nabyciem lokalu, podjętymi w tym kierunku czynnościami, nakładami itd. Także dla pozwanych to rozstrzygnięcie jest krzywdzące, gdyż w odróżnieniu od powódki dokonali szeregu czynności zmierzających do sprawdzenia stanu prawnego nabywanej nieruchomości. W stosunku także do pozwanych wszelkie negatywne następstwa wynikają de facto z czynności podjętych pochopnie i bez zaznajomienia się z przepisami prawa przez powódkę. Co więcej, powódka nie wytoczyła powództwa przeciwko pozwanym, a wręcz oponowała przeciwko wezwaniu ich do udziału w niniejszej sprawie.

W odpowiedzi na obie apelacje powódka wniosła o ich oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym wedle norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje pozwanych jako bezzasadne podlegały oddaleniu.

Wstępnie zauważenia wymaga, że Sąd Rejonowy prawidłowo zgromadził w niniejszej sprawie materiał dowodowy, a następnie dokonał jego niewadliwej oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Okręgowy przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, nie musi już powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (tak m.in. SN w wyrokach: z dnia 19 października 2017 r., II PK 292/16, LEX nr 2426549 oraz z dnia 16 lutego 2017 r., I CSK 212/16, LEX nr 2294410; a także postanowieniach: z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14, LEX nr 1781773; dnia 26 kwietnia 2007 r., II CSK 18/07, LEX nr 966804 oraz z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83).

Jako chybione ocenić należało jednocześnie te wszystkie zarzuty strony pozwanej, które dotyczyły naruszenia przepisów prawa materialnego.

Godzi się zauważyć, iż powódka w tym postępowaniu domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie w dziale II księgi wieczystej nr (...) pozwanej A. W. (H.) jako osoby uprawnionej z tytułu tego ograniczonego prawa rzeczowego oraz wpisanie powódki w jej miejsce. Strona powodowa powołując się na prawomocny wyrok Sądu Okręgowego z dnia 30 lipca 2014 r., wydany w sprawie o sygn. akt I C 1304/12, którym to ustalono nieważność zawartej przez powódkę z pozwanym D. S. umowy przedwstępnej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do w/w lokalu zawartej dnia 25 listopada 2010 r., rep. A nr 10. (...), jak również ustalono nieważność pełnomocnictwa jakie udzieliła ona pozwanemu do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży opisanego wyżej ograniczonego prawa rzeczowego. Skoro umowa przenosząca prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz D. S. była nieważna, to wedle twierdzeń powódki, osoba ta nie mogła skutecznie rozporządzić przedmiotowym prawem na rzecz kolejnych nabywców, wobec czego, to ona pozostaje uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i tym samym zaistniała konieczność uzgodnienia treści księgi wieczystej jaka jest prowadzona dla spornej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym, skoro to pozwana A. W. (H.) jest aktualnie wpisana w dziale II księgi wieczystej jako uprawniona z tego tytułu.

Trafnie Sąd I instancji uznał, że powyższe żądanie znajdowało swą podstawę prawną w regulacji art. 10 ust. 1 u.k.w.h. stanowiącego, że 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.

Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć stan odnoszących się do praw wpisanych w działach II, III i IV księgi wieczystej, a rzeczywisty stan prawny nieruchomości to stan zgodny z prawem materialnym. W przypadku niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, możliwe jest usunięcie tej niezgodności przez wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W wyniku uwzględnienia żądania określonego w art. 10 ust. 1 u.k.w. nastąpi obalenie domniemania przewidzianego w art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w. - w myśl którego, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje - oraz ujawnienie w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego (J. Pisuliński, w: J. Pisuliński (red.), Księgi wieczyste i hipoteka, s. 254-300).

Celem powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. jest wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h., co może nastąpić w oparciu o wszelkie dowody, zważywszy, że rozpoznawane w tym procesie żądanie zmierza do

ustalenia wprost przez sąd istnienia prawa powoda lub nieistnienie tego prawa po stronie pozwanego (por. wyroki SN: z dnia 10 września 2009 r., V CSK 69/09, niepubl.; z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11, OSNC 2012/6/78). Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 r. (V CSK 189/10, LEX nr 1108520), „powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, były nieważne”.

Innymi słowy, ustalenie przez sąd, że umowa zbycia danej nieruchomości jest nieważna powoduje, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości, bez względu na to, czy dokonując tej czynności pozostawał on w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h.

Mając na uwadze powyższe rozważania i odnosząc ich istotę do realiów rozpatrywanej sprawy Sąd Odwoławczy dzieląc stanowisko Sądu Rejonowego doszedł do przekonania, iż powódka zdołała wykazać, że zdziałana przez nią i pozwanego D. S. czynność w ramach zawartej przez nich przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 25 listopada 2010 r., rep. A nr 10615/2010 była czynnością prawną nieważną. Jednocześnie nieważna była umowa przenosząca spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu zawarta dnia 26 listopada 2010 r., albowiem nieważne było pełnomocnictwo jakie powódka udzieliła D. S. do zawarcia tej umowy w jej imieniu. Okoliczność ta potwierdzona została prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 30 lipca 2014 r., sygn. akt I C 1304/12, który z mocy art. 365 § 1 k.p.c. był w niniejszej sprawie wiążący zarówno dla sądu orzekającego w tym postępowaniu, jak również dla stron. Wobec uznania, że czynność prawna była bezwzględnie nieważna i nie wywołała żadnego skutku prawnego, nie doszło do przejścia prawa własności na rzecz pozwanego D. S., w konsekwencji również na kolejnych nabywców lokalu. Zaistniały zatem podstawy do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. u.k.w.h., o czym trafnie orzekł Sąd I instancji w uwzględnieniu żądania pozwu, a co czyniło apelacje pozwanych jako całkowicie bezzasadne i z tego względu podlegające oddaleniu.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 września 2003 r. (III CKN 356/01, Lex nr 122386) potwierdził, iż nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości sama przez się nie skutkuje nieważnością umowy, na podstawie której nabywca z umowy nieważnej przeniósł własność tej nieruchomości na rzecz kolejnego nabywcy, gdyż żaden z przepisów prawa nie ustanawia zakazu zbywania rzeczy cudzej. Tym niemniej zasada *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet*, oznaczająca, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam ma, rzutuje na skutki prawne takiej umowy, w tym rzeczowe, skutkując tym, że nie dochodzi do skutecznego przeniesienia prawa własności. Innymi słowy, choć brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela nie wpływa na ważność czynności zobowiązującej, to jednak umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez osobę niebędącą właścicielem nie wywołuje skutku rozporządzającego (por. wyrok SN z dnia 3 listopada 2010 r., V CSK 148/10, LEX nr 787017).

W realiach rozpatrywanej sprawy powyższe oznacza tyle, że choć umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) zawarte pomiędzy D. S. a małżonkami A. i W. C. (2), następnie pomiędzy tymi osobami a pozwaną A. W. (H.) nie były nieważne, to jednak brak po stronie D. S. przymiotu osoby uprawnionej do tego, aby rozporządzać tym ograniczonym prawem rzeczowym powodowało, że umowy jakie te osoby zawierały nie mogły wywołać skutku rozporządzającego, a więc nie mogły skutecznie przenosić prawa do lokalu. Zważywszy, że w wyniku zawarcia tych umów A. W. (H.) została ujawniona w księdze wieczystej nr (...) jako osoba uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie może budzić wątpliwości, że wystąpiła w związku z tym niezgodność pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, a tym ujawnionym aktualnie w księdze wieczystej.

Podkreślić w tym miejscu wypada, że wyjątek od powyższej reguły w zakresie ochrony nabywców nieruchomości w zaufaniu do treści księgi wieczystej zostaje przełamana na gruncie art. 5 u.k.w.h. z takim skutkiem, iż ustawodawca sankcjonuje przewagę stanu formalnego, wynikającego z treści księgi wieczystej, i stawia go ponad rzeczywisty stan prawny (por. wyrok SN z dnia 13 marca 1997 r., III CKN 22/97, LEX nr 1801660). W sytuacji bowiem nabycia

nieruchomość od osoby, która była ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości jako jej właściciel, zgodnie z art. 5 u.k.w.h., nawet w razie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność. Nabywcę w tym wypadku chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, chyba że działał w złej wierze (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.).

W rozpatrywanej sprawie w przypadku pozwanych rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie mogła jednak mieć zastosowania, albowiem dla spornego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu księga wieczysta nie była założona. W konsekwencji umowy zawarte pomiędzy pozwanymi nie mogły - zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet* - wywołać skutku rozporządzającego i prawnorzeczowego w postaci przejścia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz wpierw małżonków C., a później pozwanej A. W. (H.).

Zważywszy zatem, że bezsprzecznie pierwotnie to powódka była uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a wobec pozwanych rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie miała zastosowania i nie nabyli oni skutecznie prawa do tej nieruchomości, zaś obecnie to A. W. (H.) jest wpisana w dziale II księgi wieczystej jako uprawniona z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego, to w okolicznościach rozpatrywanej sprawy istniały podstawy ku temu, aby uwzględnić roszczenie powódki oparte na art. 10 u.k.w.h. Trafnie zatem uzgodnione treść tejże księgi wieczystej, co z kolei czyniło niezasadnymi wywiedzione przez pozwanych apelacje.

W kontekście zarzutów skarżących należy podkreślić, że powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 u.k.w.h. i art. 626² § 5 k.p.c.) (por. uchwała składu siedmiu sędziów SN z 15 marca 2006 r., III CZP 106/2005, OSNC 2006, nr 10, poz. 160; Tak też m.in. wyrok SN z 27 października 2005 r., III CK 106/2005, L..pl nr (...); uchwała SN z 10 maja 2006 r., III CZP 31/2006, L..pl nr (...); wyrok SN z 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 602/2010, L..pl nr (...); wyrok SN z 9 września 2011 r., I CSK 616/2010, L..pl nr (...); wyrok SN z 10 maja 2013 r., I CSK 74/2013, L..pl nr (...)). Legitymacja czynna w procesie w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przysługuje osobie, która - według twierdzenia tej osoby - jest uprawniona z tytułu istniejącego prawa rzeczowego do danej nieruchomości, a prawo to nie jest wpisane w księdze wieczystej albo jest wpisane na rzecz innego podmiotu (T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, LexisNexis 2014).

W rozpatrywanej sprawie powódka powołując się na nieważność umowy zawartej z D. S., a w konsekwencji brak skutku rozporządzającego kolejnych umów zawartych przez pozwanych mających za przedmiot przeniesienie prawa do lokalu, twierdziła, że spółdzielcze własnościowe prawo do spornego lokalu wpisane w księdze wieczystej nr (...) jest wpisane na rzecz innego podmiotu, choć przysługiwało powódce. Skoro powódka twierdziła, że prawo to przysługuje jej, to niewątpliwie miała legitymację czynną do wytoczenia powództwa w trybie art. 10 u.k.w.h. Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że wcześniej księga wieczysta nie była założona i w związku z tym powódka nie była wpisana jako osoba uprawniona z tego tytułu. Na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. ochrona przysługuje osobie, której prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej. Chodzi o sytuacje, w których w księdze wieczystej wpisano - jako uprawnionego - inną osobę niż podmiot, któremu rzeczywiście przysługuje określone prawo. Skoro powódka twierdziła, że określone prawo przysługuje rzeczywiście jej, to dokonując oceny zasadności żądania pozwu rzeczą sadu było zbadanie, czy istotnie pod względem materialnoprawnym prawo to przysługuje faktycznie jej i w przypadku pozytywnej odpowiedzi na tak postawione pytanie uzgodnienie treści księgi wieczystej. Nie chodzi tutaj bowiem o niejako przywrócenie wpisu uprzednio istniejącego, ale ujawnienie w księdze wieczystej osoby, której faktycznie dane prawo w świetle przepisów prawa materialnego aktualnie przysługuje.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje również argumentacja skarżących, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie IV Wydział Karny z dnia 19 grudnia 2017 r., sygn. akt IV Ka 1394/17, zasądzono na rzecz powódki m.in. od D. S. kwotę 100.000 zł tytułem naprawienia szkody związanej z nabyciem spornego lokalu, a w związku z tym powódka nie doś, że uzyskała świadczenie odszkodowawczego w kwocie odpowiadającej uzgodnionej cenie sprzedaży lokalu, ale jednocześnie na skutek wyroku uwzględniającego jej powództwo w trybie art. 10 u.k.w.h.

zachowała prawo do lokalu. Należy podkreślić, że strona powodowa w sprawie karnej wystąpiła z roszczeniem odszkodowawczym, co niechybnie jest rodzajowo odmiennym roszczeniem aniżeli żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie są to żądania konkurencyjne i powódka pomimo wydania tytułu wykonawczego rekomendującego doznaną szkodę na skutek bezprawnego działania D. S., mogła domagać się realizacji również innego roszczenia procesowego jakie niewątpliwie jej przysługiwało. Nie można tracić z pola widzenia tego, że przepis art. 10 u.k.w.h. - w drodze prywatnej inicjatywy procesowej - realizuje cel publiczny, gdyż zmierza do wypełnienia podstawowej funkcji ksiąg wieczystych jaką jest ustalenie aktualnego stanu prawnego nieruchomości (tak np. J. Pisuliński, w: Ustawa..., s. 268.). Roszczenie jakie strona powodowa zgłosiła w tym postępowaniu miało zatem nie tylko inny charakter aniżeli zgłoszone w postępowaniu karnym roszczenie odszkodowawcze, ale jednocześnie realizowało też inny cel, tj. nie tylko interes majątkowy powódki, lecz również interes publiczny.

Kolejno odnosząc się do zarzutów apelacji Sąd Odwoławczy wskazuje, iż przeciwko żądaniu pozwu nie mogła przemawiać regulacja art. 5 k.c., zgodnie z którym, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Jak zgodnie wskazuje się w judykaturze, w procesach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie można skutecznie powoływać się na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego. Innymi słowami, sąd nie może z powołaniem się na regulację art. 5 k.c. oddalić powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym uznając, iż żądanie pozwu jest nieetyczne, jako krzywdzące dla przeciwnika procesowego. Roszczenie, którego źródłem jest art. 10 u.k.w.h., to uprawnienie do ustalenia przez sąd istnienia i zakresu prawa uprawnionego. Jest to więc szczególna odmiana powództwa o ustalenie. Skoro jest to sprawa o ustalenie prawa, to nie dochodzi od strony przeciwnej do żadnego świadczenia, czyli wykonywania prawa, co jest przesłanką stosowania art. 5 k.c., który zapobiega nadużyciu prawa przez jego wykonywanie. Nie ma zatem zastosowania w procesie o istnienie (przysługiwanie) i ochronę tego prawa przez wpis w księdze wieczystej, gdyż owo wykonywanie prawa stanowią dopiero czynienie ze swego prawa użytku w sensie obowiązku na jego podstawie świadczenia drugiej strony. Przez sam fakt ujawnienia stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej nie dochodzi do wykonywania prawa podmiotowego, a zatem nie ma podstaw do obrony przed jego nadużywaniem. Poza tym doprowadzenie księgi wieczystej do stanu zgodnego z rzeczywistością ma cel nadrzędny, zaś interes publiczny wynikający z funkcji ksiąg wieczystych sprzeciwia się możliwości skutecznego powoływania się na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego (tak SN w postanowieniu z dnia 17 stycznia 2013 r., III CSK 75/12, LEX nr 1293780, w wyroku z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 397/03, LEX nr 174133 oraz w wyroku z dnia 3 sierpnia 2006 r., IV CSK 113/06, LEX nr 191703).

Choć niewątpliwie w realiach niniejszej sprawy względy słuszności przemawiałyby za zasadnością oddalenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to jednak z przyczyn opisanych wyżej takie rozstrzygnięcie było niedopuszczalne w świetle ugruntowanego już stanowiska panującego w orzecznictwie, do którego Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę się przychyła.

Chybione okazały się również te wszystkie zarzuty pozwanych, które koncentrowały się wokół twierdzenia, iż pozwana A. W. (H.) nabyła przedmiotowe prawo do lokalu na podstawie przepisów art. 169 § 1 k.c. w zw. z art. 555 k.c.

Wyjaśnienia w tym zakresie bowiem wymaga, iż zgodnie z art. 555 k.c., przepisy o sprzedaży rzeczy stosuje się odpowiednio do sprzedaży energii, praw oraz wody. Z brzmienia cytowanego przepisu wynika, że przepisy o sprzedaży rzeczy stosuje się odpowiednio do praw, a niewątpliwie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.). Jednocześnie jednak nie można tracić z pola widzenia, że przepis ten odwołuje się w swej treści do ogólnie pojęcia rzeczy, którymi w rozumieniu art. 45 k.c. są przedmioty materialne – zarówno rzeczy ruchome jak i nieruchomości. Oznacza to, że przepisy o sprzedaży rzeczy z mocy art. 555 k.c. znajdują zastosowanie do sprzedaży prawa do nieruchomości, w tym ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W żadnym wypadku nie można jednak na podstawie odesłania zawartego w tym przepisie formułować wniosku, iż jest możliwe nabycie ograniczonego prawa rzeczowego do nieruchomości w trybie art. 169 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli osoba nieuprawniona do rozporządzania rzeczą ruchomą zbywa rzecz i wydaje ją nabywcy, nabywca uzyskuje własność z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie, chyba że działa w

złej wierze. Apelujący zdają się nie dostrzegać, że regulacja art. 169 § 1 k.c., zgodnie z jego jednoznaczną literalną treścią, znajduje zastosowanie wyłącznie do nabycia własności rzeczy ruchomych. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z ograniczonym prawem rzeczowym, a więc niewątpliwie z prawem do rzeczy, ale nie rzeczy ruchomej. Trudno mówić o rozporządzeniu rzeczą ruchomą w odniesieniu do prawa rzeczowego jakie przysługuje do lokalu na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, co zaś wyłącza możliwość zastosowania w rozpatrywanej sprawie normy art. 169 § 1 k.p.c. Taka rozszerzająca interpretacja skarżących komentowanego przepisu jawi się jako tym bardziej niedopuszczalna, jeżeli uwzględni się, że umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być - zgodnie z art. 17² ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r., poz. 845 t.j. ze zm.) - zawarta w formie aktu notarialnego. Czynność prawna zbycia prawa bez zachowania tej kwalifikowanej formy zastrzeżonej ustawą jest nieważna (art. 73 § 1 k.c.). Skoro zatem nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla swej skuteczności wymaga sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego, to nie można przyjąć, że nabycie tego ograniczonego prawa rzeczowego mogłoby nastąpić poprzez objęcie lokalu w posiadanie.

Finalnie w odniesieniu do zarzutów pozwanych A. C. (1) i W. C. (1) Sąd Odwoławczy wskazuje, iż brak było podstaw do zastosowania względem nich regulacji art. 102 k.p.c., zgodnie z którym, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Cytowany przepis statuuje regułę słuszności w zakresie orzekania w przedmiocie kosztów procesu przewidując, iż sąd może w szczególnie uzasadnionych wypadkach odstąpić od obciążania strony kosztami postępowania strony przeciwnej. Ustawodawca nie wskazał, co należy rozumieć pod pojęciem „wypadku szczególnie uzasadnionego”. Przyjmuje się, iż przy ocenie wystąpienia przesłanek wynikających z w/w przepisu zwykle brane są pod uwagę zarówno takie okoliczności, które odnoszą się do faktów związanych z samym przebiegiem procesu, jak i takie, które dotyczą stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Przy czym przez fakty związane z samym przebiegiem procesu należy pojmować takie okoliczności jak np. podstawę oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególną zawilóść lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie strony co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine, a ponadto sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą albo niesumienne lub oczywiście niewłaściwe postępowanie strony wygrywającej, która w ten sposób wywołała proces i koszty połączone z jego prowadzeniem (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 18 lipca 2013 r., Lex nr 1349918).

Co istotne, zastosowanie dobrodziejstwa wynikającego z przepisu art. 102 k.p.c. zależy od swobodnej decyzji sądu i związane jest z dyskrejonalną władzą sędziowską, który dokonując kwalifikacji "wypadków szczególnie uzasadnionych" - uwzględniając okoliczności sprawy - powinien kierować się poczuciem własnej sprawiedliwości (por. postanowienia SN: z dnia 27 stycznia 2010 r., II CZ 87/09 oraz z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 130/12, LEX nr 1341731).

Bacząc na powyższe i kierując się poczuciem własnej sprawiedliwości Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż słusznie Sąd I instancji nie znalazł podstaw do odstąpienia od tego, aby obciążać pozwanych A. C. (1) i W. C. (1) kosztami procesu powódki L. B.. Nie można tracić w tym zakresie z pola widzenia, że pozwani konsekwentnie w toku postępowania kwestionowali żądanie powódki, co skutkowało koniecznością podjęcia przez nią obrony jej praw, co wiązało się z koniecznością poniesienia określonych kosztów procesu. Postawa procesowa pozwanych niewątpliwie nie uzasadniała zatem zastosowania względem nich dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 k.p.c., zaś Sąd Odwoławczy nie dopatrywał się po ich stronie zaistnienia innych szczególnych okoliczności, które zastosowanie regulacji tego przepisu by uzasadniało. Nie przemawiała za tym ani sytuacja osobista, ani materialna strony pozwanej, która jest dalece odmienna od sytuacji w której znalazła się A. W. (H.). Otóż ta pozwana pomimo zaciągnięcia kredytu hipotecznego, który zapewne będzie spłacała jeszcze przez wiele lat, utraciła prawo do lokalu mieszkalnego w którym koncertują się jej życiowe interesy i realizuje potrzeby mieszkaniowe. Trudno zatem jej sytuację porównywać z sytuacją A. C. (1) i W. C. (1), którzy sporne mieszkanie nabywali w celach inwestycyjnych.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. obydwie apelacje oddalił, o czym orzekł w punkcie 1.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że doniosłość i szczególny charakter tej sprawy daje sądowi uprawnienie do zastosowania dobrodziejstwa wynikającego z tego przepisu.

Iwona Siuta Tomasz Szaj Ziemowit Parzychowski

Z/

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)