

Sygn. akt I C 2565/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Anna Dulcka

Protokolant: Pamela Wolska

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2018 roku, w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. B.**

przeciwko **A. H., D. S., A. C. i W. C. (1)**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

I. uzgadnia treść księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S., X Wydział Ksiąg Wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...), w ten sposób, że nakazuje w dziale II tej Księgi Wieczystej - wykreślić jako uprawnioną A. H. córkę L. i J. i wpisać jako uprawnioną L. B. córkę R. i B.;

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

III. zasądza od pozwanych W. C. (1), A. C. i D. S. na rzecz powódki L. B. kwotę 1 817 (jednego tysiąca ośmiuset siedemnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

SSR Anna Dulcka

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 listopada 2014 roku powódka L. B. wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale II wskazanej księgi jako uprawnionej do całości A. H. oraz wpisanie w to miejsce jako uprawnionej do całości L. B..

Nadto powódka wystąpiła z wnioskiem o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przedmiotowego żądania storna powodowa wskazała, iż powódka nabyła opisany lokal w drodze dziedziczenia po synu B. B. (2), zaś w dniu 25 listopada 2010 roku zawarła z D. S. przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz udzieliła mu pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu umowy przyrzeczonej.

Dalej powódka wskazała, iż wyrokiem z dnia 30 lipca 2014 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, iż umowa przedwstępna oraz pełnomocnictwo udzielone D. S. są nieważne. D. S. nie mógł skutecznie zbyć praw do lokalu,

albowiem nie był uprawniony do rozporządzania tymże z uwagi na nieważność umowy przedwstępnej oraz pełnomocnictwa Zawierane przez D. S. umowy przeniesienia prawa do lokalu jako bezskuteczne nie mogły wywołać zamierzonego skutku prawnego. Z uwagi zaś na fakt, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie posiadało założonej księgi wieczystej to ostateczny nabywca, którym jest A. H. nie może korzystać z dobrodziejstwa rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zdaniem strony powodowej

W odpowiedzi na pozew pozwana A. H. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe pozwana wskazała, iż na etapie zarówno podejmowania decyzji o nabyciu lokalu jak też jej finalizowania dokonała szeregu czynności wskazujących, iż dochowała należytej staranności w ocenie stanu prawnego nieruchomości a nadto objęła przedmiotowe prawo w posiadanie, co powoduje, iż zgodnie z uregulowaniem zawartym w treści przepisu art. 169 § 1 k.c. w zw. z przepisem art. 555 k.c. nabyła prawo własności. Dodatkowo strona pozwana wskazała, iż żądanie zgłoszone w tym postępowaniu jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego a w szczególności zasadą sprawiedliwości.

W piśmie procesowym z dnia 30 marca 2015 roku powódka podtrzymała swoje uprzednio wyrażone stanowisko procesowe, a nadto wskazała, iż w niniejszej sprawie nie ma zastosowania przepis art. 169 k.c. albowiem dotyczy on jedynie nabycia własności rzeczy ruchomych.

Ponadto powódka wskazała, iż przywołana przez pozwaną regulacja zawarta w treści przepisu art. 555 k.c. dotyczy jedynie przepisów regulujących umowę sprzedaży, nie znajduje zaś zastosowania do przepisów ogólnych czy innych regulacji kodeksowych.

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2016 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych D. S., A. C. i W. C. (1).

W odpowiedzi na pozew małżonkowie C. wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego pozwani wskazali, iż w ich ocenie umowy będące przedmiotem oceny w niniejszej sprawie nie są ani nieważne ani bezskuteczne albowiem w dacie ich zawierania D. S. posiadał ważne umocowanie, zasp odjecie przez niego czynności zmierzających do zawarcia umowy przedwstępnej – w ramach realizacji posiadanego umocowania – korzysta z zakresu ochrony przewidzianego w treści przepisu art. 105 k.c. Dodatkowo pozwani wskazali, iż strona powodowa nie uchyliła się w przewidzianym terminie od skutków prawnych umowy z dnia 26 listopada 2010 roku, co skutkuje ważnością tejże.

Na rozprawie w dniu 14 czerwca 2018 roku pozwany D. S. wskazał, iż nie zgadza się z żądaniem pozwu, albowiem pozwana "została wciągnięta" w całą sprawę i uwzględnienie żądania byłoby niesprawiedliwe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

L. B. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w S. przy ul. (...) w drodze spadkobrania po synu B. B. (2), któremu prawo to przysługiwało w chwili jego śmierci.

Dla prawa nie była prowadzona księga wieczysta.

dowód: umowa darowizny z dnia 30 sierpnia 2007 roku – k. 15-17;

postanowienie z dnia 17 czerwca 2010 roku – k. 18,

zaświadczenie z dnia 25 sierpnia 2010 roku – k. 19,

akta księgi wieczystej SZ1S/00206460/8

zeznania L. B. – k. 451-453

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

W dniu 25 listopada 2010 roku L. B. zawarła z D. S. w formie aktu notarialnego zarejestrowanego w rep. A 10. (...) przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w S. przy ul. (...) oraz udzieliła D. S. pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu umowy przyrzeczonej.

dowód: umowa i pełnomocnictwo z dnia 25 listopada 2010 roku – k. 20-22,

zeznania L. B. – k. 451-453

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 L. B. wynikała z faktu, iż w październiku 2009 roku nieszczęśliwemu wypadkowi uległ jej syn B.. Na skutek jego tragicznej śmierci nie była ona w stanie odzyskać równowagi psychicznej przebywając w lokalu, który przypominał jej o tym traumatycznym wydarzeniu. Według informacji przekazanych L. B. 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.

W dniu 25 listopada 2010 roku L. B. udała się do Kancelarii Notarialnej celem podpisania umów. W tej dacie 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 zaś jako jej właściciel. W odpowiedzi na postawione przez nią pytania okazano jej umowę zawartą pomiędzy 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 złotych oraz miała dodatkowo nabyć lokal przy ulicy (...) w S., na który – jak uzyskała zapewnienie – nominacje miał otrzymać P. D..

W. D. jednak od dnia 1 marca 2008 r. zajmowała lokal bez tytułu prawnego, zaś Gmina odmówiła P. D. uprawnienia do wstąpienia w stosunek najmu, po jej śmierci.

W dniu 26 listopada 2010 roku D. S. sprzedał samemu sobie – na mocy pełnomocnictwa udzielonego w dniu 25 listopada 2010 roku przez L. B. – prawo do lokalu mieszkalnego będące uprzednio jej własnością.

dowód: umowa sprzedaży i pełnomocnictwo z dnia 25 listopada 2010 roku – k. 23-25,

umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta z W. D. – k. 26-29, akta VK 703/14

wypowiedzenie umowy najmu –k. 30, akta VK 703/14

umowa sprzedaży – k. 157-158,

wniosek – k. 343, 344

pismo z dnia 2 lipca 2012 roku – k. 342,

pismo z dnia 12 grudnia 2012 roku akta VK 703/14

zeznania L. B. – k. 451-453,

częściowo zeznania D. S. – k. 630

Małżonkowie A. i W. C. (2) zamieszkują na stałe w Ś. i w 2009 roku podjęli decyzję o zakupie lokalu mieszkalnego w S.. Wszelkie czynności z tym związane zostały przez nich zlecone ich synowi M. C. (1).

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

Strony umowy nie знаły się wcześniej. Nabywcy planowali zakup mieszkania prywatnie, bez związku z jakąkolwiek działalnością gospodarczą i 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 – M. C. (2) oraz jego małżonka, prowadząca wówczas biuro obrotu nieruchomościami.

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

dowód: umowa sprzedaży z dnia 3 grudnia 2010 roku – k. 115-118,

zeznania A. C. – k. 273-275,

zeznanie W. C. (1) – k. 276-279,

zeznania J. S. – k. 317-318,

zaświadczenie – k. 512,

zeznania M. C. (1) – k. 573-576

A. H., przy pomocy również swoich rodziców L. H. i J. H. poszukiwała lokalu mieszkalnego. Rodzice pozwanej postanowili pomóc córce w nabyciu lokalu, zwłaszcza 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 przyjmował M. M. (1), który uzyskał od sprzedających informację, iż lokal ten został przez nich 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. oraz formalnościach związanych z przygotowaniem umowy sprzedaży. Po stronie państwa C. czynności tych dokonywał ich syn.

dowód: umowa rezerwacyjna – k. 139,

umowa pośrednictwa – k. 294-295

faktura VAT – k. 140,

zeznania M. M. (1) – k. 252-253,

zeznania A. P. – k. 300-302,

zeznania J. H. – k. 302-304,

zeznania L. C. – k. 304-306,

zeznania A. H. – k. 449-451

zeznania M. C. (1) – k. 573-576

W dniu 12 stycznia 2011 roku A. H. zawarła z A. C. 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. (2).

Dla lokalu nie była prowadzona księga wieczysta.

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

dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 12 stycznia 2011 roku – k. 110-114,

zaświadczenia – k. 119-121,

zeznania A. C. – k. 273-275

zeznanie W. C. (1) – k. 276-279

zeznania A. P. – k. 300-302

zeznania M. M. (1) – k. 252-253, 572

zeznania J. H. – k. 302-304,

zeznania L. C. – k. 304-306,

zeznania K. P. – k. 309-311,

zeznani A. K. – k. 310-311, 568

zeznania A. H. – k. 449-451

zeznania M. C. (1) – k. 573-576

Następnie, w dniu 7 lutego 2011 roku na podstawie aktu notarialnego Rep. A (...), małżonkowie A. i W. C. (2) zbyli ww. prawo na rzecz A. H.. W § 11 wyżej opisanego aktu notarialnego został zawarty wniosek o urządzenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Zakup lokalu był finansowany z kredytu bankowego, stąd też 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 złotych. Cena sprzedaży lokalu wynosiła 150 000 złotych

dowód: umowa sprzedaży z dnia 7 grudnia 2011 roku – k. 122-128, 200-2002

umowa kredytu – k. 130-138,

zawiadomienie – k. 203-215,

zeznania P. K. – k. 250-251,

zeznania S. K. – k. 251, 568-569

zeznania A. P. – k. 300-302, 571

zeznania J. H. – k. 302-304, 570

zeznania L. H. – k. 304-306, 569

zeznania K. P. – k. 309-311, 571

zeznani A. K. – k. 310-311

zeznania A. H. – k. 449-451

W dniu 31 lipca 2012 roku powódka złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przez D. S. i R. M. przestępstwa stypizowanego w treści przepisu art. 286 § 1 Kodeksu karnego.

Prowadzone w tym zakresie postępowanie karne zostało zakończone wydanym, w dniu 20 czerwca 2017 roku wyrokiem karnym skazującym. Orzeczenie to zostało zmienione wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie wydanym w dniu 19 grudnia 2017 roku 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 złotych.

Przeciwko D. S. toczą się liczne postępowania karne.

dowód: zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa – k. 333-338,

dokumenty z akt akta VK 703/14 – k. 339- 437

zeznania L. B. – k. 451-453,

wyrok z dnia 20 czerwca 2017 roku – k. 617-624,

wyrok z dnia 19 grudnia 2017 roku – k. 625-627

częściowo zeznania D. S. – k. 630

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

dowód: pismo z dnia 6 grudnia 2012 roku – k. 31-34,

zeznania L. B. – k. 451-453

W dniu 20 grudnia 2012 roku L. B. złożyła w Sądzie Okręgowym w Szczecinie przeciwko P. D. pozew o ustalenie nieważności zawartej z nim umowy. Wyrokiem z dnia 7 października 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, że przedwstępna umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...), zawarta w dniu 25 listopada 2010 roku przed notariuszem C. P. w Kancelarii Notarialnej w S. przy ul. 5-go lipca 9/1, rep. A 10. (...) jest nieważna. Wyrok jest prawomocny.

dowód: - wyrok z dnia 7 października 2013 roku (sygn. akt I C 1305/12) – k. 35;

zeznania L. B. – k. 451-453

W dniu 20 grudnia 2012 roku L. B. złożyła w Sądzie Okręgowym w Szczecinie przeciwko D. S. pozew o ustalenie nieważności zawartej z nim umowy. Wyrokiem z dnia 30 lipca 2014 roku (sygn. akt I C 1304/12) Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, że:

1. przedwstępna umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S., w budynku numer (...) przy ul. (...), zawarta w dniu 25 listopada 2010 roku przed notariuszem C. P. w Kancelarii Notarialnej w S. przy ul. (...), rep. A 10. (...) jest nieważna;

2. pełnomocnictwo do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S., w budynku numer (...) przy ul. (...), udzielone przez L. B. D. S. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem C. P. w Kancelarii Notarialnej w S. przy ul. (...), rep. A 10. (...) jest nieważne.

Wyrok jest prawomocny.

dowód: wyrok z dnia 30 lipca 2014 roku (sygn. akt I C 1304/12) – k. 36

akta I C 1304/12,

zeznania L. B. – k. 451-453

Gmina M. S. nie zdecydowała się na zawarcie umowy najmu ani z P. D. ani z powódką. Wyrokiem z dnia 23 maja 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie nakazał L. B., aby opróżniła i wydała powodowi Gminie M. S. lokal mieszkalny numer (...), położony w S. przy ulicy (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Przedmiotowy wyrok, utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie, jest prawomocny.

dowód: dokumenty z akt VK 703/14 – k. 357-372

zeznania L. B. – k. 451-453

Pozwana A. H. ubezpieczyła lokal, przeprowadziła w nim remont, a także w nim zamieszkała.

dowód: polisa – k. 141,

umowa – k. 296-298,

zeznania L. C. – k. 304-306

zeznania J. H. – k. 302-304,

zeznania A. H. – k. 449-451,

Księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu numer (...) położonego w S., przy ulicy (...) została założona po nabyciu lokalu przez A. H..

W dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest A. H..

dowód: akta KW SZ1S/00206460/8

Sąd zważył, co następuje:

Na gruncie stanowisk stron oraz w kontekście przeprowadzonego materiału dowodowego pozew złożony w niniejszej sprawie okazał się w całości uzasadniony.

Ustalając okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy sąd oparł się w całości na przedłożonych dowodach z dokumentów. Żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, ani treści w nich zawartych, a i sąd nie dopatrył się żadnych okoliczności dyskwalifikujących wskazane dowody.

Ponadto sąd oparł się również na zeznaniach świadków i stron, który były spójne, logiczne i wzajemnie ze sobą korespondowały, a tym ze częściowo nacechowane były znacznym ładunkiem emocjonalnym, który wpływał na zakres składanych zeznań oraz stopień ich szczegółowości a także powodował powstanie ewentualnych rozbieżności.

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności powództwa wskazać należy, iż w niniejszej sprawie powódka wniosła w niniejszej sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym.

Podstawę prawną powództwa stanowił zatem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z przywołanym przepisem 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.

Jak wynikało z treści księgi wieczystej objętej sporem, w dziale drugim wpisane jest obecnie prawo własności na rzecz A. H.. Strona powodowa podawała, iż wpis dotyczący prawa własności, nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. Podstawą do formułowania takiego wniosku były zarzuty dotyczące ważności czynności prawnej, będącej podstawą wpisu dokonanego na rzecz pozwanej.

Wskazać w pierwszej kolejności należy, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest szczególnego rodzaju powództwem o ustalenie. W odróżnieniu jednakże od spraw, które toczą się na podstawie art. 189 k.p.c., powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie wymaga wykazania szczególnego interesu prawnego. Interes ten wynika bowiem z istoty regulacji zawartej w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, której treść wiąże legitymację czynną z potrzebą uzyskania przez powoda prawidłowego określenia zakresu jego praw w treści księgi. Jak wskazuje się w doktrynie i judykaturze Gdyby wolą ustawodawcy było uzależnienie tej legitymacji od interesu prawnego, to wskazanie w art. 10 ust. 1 osób uprawnionych do wytoczenia powództwa byłoby bezprzedmiotowe. Musi więc odpaść argument, że wymienienie tych osób oznacza, iż nie muszą one wykazywać interesu prawnego, ponieważ legitymacja ta została im przyznana ex lege. (vide: uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, opubl. OSNC 2006/10/160). Przytoczenia wymaga także treść w/w uchwały: Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie

wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 626² § 5 k.p.c.).

W świetle powyższego wskazać należy, iż powództwo może zatem wytoczyć osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej określona w art. 626² § 5 k.p.c. tj. właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

W zakresie natomiast istnienia legitymacji biernej pozwanych należy przywołać następujące argumenty. W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony i akceptowany w doktrynie można uznać pogląd, że celem postępowania przewidzianego w art. 10 ustawy z dnia 16.VI.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) jest doprowadzenie księgi wieczystej do jej rzeczywistego, czyli aktualnego w dacie orzekania, stanu prawnego. W konsekwencji zaś w sprawie takiej powinny wziąć udział, zarówno osoby wpisane w dziale drugim księgi wieczystej, jak i osoby, które żądają ujawnienia swoich praw w tej księdze, gdyż zachodzi tu współuczestnictwo konieczne przewidziane w art. 72 § 2 k.p.c. (wyrok SN z dnia 23.XII.1988 r., III CRN 434/88, OSNC 1991, nr 1, poz. 12; wyrok SN z dnia 28.VI.2000 r., IV CKN 71/00, niepubl.; wyrok SN z dnia 27.II.2002 r., III CKN 38/01, OSNC 2003, nr 2, poz. 27. Sąd zauważa, że wybór procesowej formuły postępowania rozpoznawczego na podstawie art. 10 u.k.w. oznacza także to, że muszą być zachowane jego zasadnicze elementy konstrukcyjne i to niezależnie od przyczyny pojawiającej się niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a także niezależnie od treści zgłoszonego żądania przez stronę powodową zmierzającego do usunięcia tej niezgodności. Chodzi mianowicie o to, że po obu stronach takiego procesu powinny występować podmioty, które znajdują się w sytuacji prawnej mogącej przesądzać w sposób obiektywny o rzeczywistym przysługiwaniu im prawnego statusu strony procesu (czynnej lub biernej). Co więcej, występujące po obu stronach procesu podmioty powinny powoływać się na takie zdarzenia (twierdzenia), które świadczą istotnie o istnieniu między nimi stanu sporu odnośnie tego, czy istnieje niezgodność stanu prawnego nieruchomości a rzeczywistym stanem prawnym. Mając na uwadze zakres niniejszego postępowania oraz konieczność zbadania przez sąd ważności wszystkich umów przenoszących własność, które poprzedzały nabycie prawa do lokalu przez A. H., koniecznym był – w ocenie sądu – udział wszystkich stron poszczególnych umów.

Kontynuując wskazać również należy, iż swoje stanowisko procesowe powódka opierała na fakcie istnienia prawomocnego wyroku z dnia 7 października 2013 roku stwierdzającego nieważność przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu położonego w S., przy ulicy (...) oraz nieważności pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę D. S. do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Osią sporu stron a tym samym również zakresem kognicji sądu w niniejszej sprawie była więc ocena zasadności powództwa w kontekście ważności bądź skuteczności umów zawieranych przez D. S. z powódką oraz z pozwanymi małżonkami C. oraz tych ostatnich z A. H..

Przechodząc do oceny zasadności powództwa wniesionego w niniejszej sprawie wskazać w pierwszym rzędzie należy, iż zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipsae habet* własność może przenieść tylko osoba uprawniona, tj. w wypadku nieruchomości jej właściciel, a ruchomości właściciel bądź osoba, której uprawnienie do przeniesienia własności wynika z łączącego ją z właścicielem stosunku prawnego, np. komisant. Zatem umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, która "powinna" wywołać również skutek rozporządzający, w razie jej zawarcia przez osobę nieuprawnioną jest bezskuteczna w zakresie przeniesienia prawa własności. Natomiast umowa rozporządzająca (rzeczowa) zawarta przez osobę nieuprawnioną jest nieważna (por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, 2006, s. 92 i n.).

Kwestia skutków uchybienia zasadzie *nemo plus iuris* pojawiła się w wielu orzeczeniach Sądu Najwyższego, w których sąd ten, nie wskazując, czy jego zdanie dotyczy umów o podwójnym skutku, czy również umów rzeczowych opowiedział się za bezskutecznością umowy o przeniesienie własności zawartej przez osobę nieuprawnioną, a przeciwko nieważności takiej umowy, przy czym jednocześnie Sąd Najwyższy wskazał, że w wypadku dochodzenia

w procesie ustalenia nieważności takiej umowy nie może orzec o jej bezskuteczności, co w rezultacie prowadzi do oddalenia powództwa o ustalenie nieważności (tak w szczególności wyrok SN z dnia 24 września 2003 r., III CKN 356/01, OSP 2004, z. 10, poz. 122 z glosą S. Rudnickiego; zob. także wyrok SN z dnia 3 września 1980 r., IV CR 202/80, Lex nr 8265; wyrok SN z dnia 25 października 2000 r., II CKN 750/99, Lex nr 51801; wyrok SN z dnia 22 maja 2002 r., I CKN 237/00, Lex nr 55084). Stanowisko to spotkało się w literaturze z krytyką. Według wyrażonego w niej poglądu, nawet jeśli się uzna, że umowa o przeniesienie własności zawarta przez osobę nieuprawnioną nie jest nieważna, lecz bezskuteczna, powództwo o ustalenie nieważności nie powinno zostać oddalone. Istotą bowiem takiego żądania jest ustalenie, że w wyniku zawarcia umowy dotkniętej wyżej opisaną wadliwością nie nastąpiło przeniesienie własności (K. Stefaniuk, Nieważność umowy o przeniesienie własności nieruchomości zawartej przez osobę niebędącą właścicielem? (w:) Współczesne problemy prawa handlowego, Księga Jubileuszowa dedykowana prof. dr hab. Marii Poźniak-Niedzielskiej, Kraków 2007, s. 339 i n.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 03.11.2010 roku, V CSK 148/10, sprzedaż nieruchomości przez osobę niebędącą właścicielem nie wywołuje skutku rozporządzającego, przy czym brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela nie wpływa na ważność czynności zobowiązującej. Niezależnie od rozstrzygnięcia kwestii, czy umowa zawarta przez osobę nieuprawnioną jest nieważna czy też jedynie bezskuteczna, dla obydwu sankcji charakterystyczny jest brak skutku w postaci przeniesienia prawa.

Na aprobatę zasługuje stanowisko zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1980 roku (IV CR 202/80, LEX nr 8265), w którym stwierdzono, że 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 całkowicie bezskuteczna, nie może więc stanowić podstawy do dokonania jakichkolwiek wpisów w księgach wieczystych. Dokonanie takich wpisów powoduje niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie objętym wpisem.

Podkreślić w tym miejscu należy, że Sąd orzekający w niniejszej sprawie był związany prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie wydanego w sprawie o sygn. I C I C 1304/12, stosownie do przepisu art. 365 § 1 k.p.c., zgodnie z którym orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

W tym miejscu wskazać należy, iż regulacja zawarta w treści przepisu art. 365 § 1 k.p.c. ma gwarantować poszanowanie prawomocnego orzeczenia sądu, regulującego stosunek prawny będący przedmiotem rozstrzygnięcia. Istnienie prawomocnego wyroku, udzielającego ochrony prawnej określonemu prawu podmiotowemu, przekreśla możliwość ponownego oceniania zasadności roszczenia wynikającego z tego samego prawa, jeżeli występują te same okoliczności (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2014 r. I PK 295/13 LEX nr 1483572).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszego postępowania wskazać należy, iż pozwana A. H. nie mogła skutecznie nabyć prawa do lokalu objętego niniejszym postępowaniem, albowiem nie przysługiwało ono żadnemu ze zbywców tego prawa. Z uwagi bowiem na fakt, iż D. S. nie posiadał należytego umocowania do reprezentowania L. B. przy zawieraniu umowy sprzedaży z dnia 26 listopada 2010 roku (kiedy to zawarł umowę sprzedaży z samym sobą) 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 dalej, na małżonków C.. Ci z kolei jako że nie nabyli lokalu od D. S. nie mogli go skutecznie zbyć.

Podkreślenia przy tym wymaga, że w momencie 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 aktualnie wpisanej w dziale II księgi A. H. nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych określona w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece. Wniosek o urządzenie księgi wieczystej złożyła bowiem dopiero A. H. w § 11 wyżej opisanego aktu notarialnego. Konieczne dla działania rękojmi jest to, aby osoba rozporządzająca prawem była wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona w chwili dokonania czynności prawnej, a więc by czynność prawa dokonywana była z osobą ujawnioną w księdze wieczystej jako uprawniona. Dla działania rękojmi konieczne jest bowiem to, aby osoba rozporządzająca prawem była wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona w chwili dokonania czynności prawnej, a więc by czynność prawa dokonywana była z osobą ujawnioną w księdze wieczystej jako

uprawniona. Na zasadę tę zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 września 2003 roku (III CKN 471/01, LEX nr 453173) w którym stwierdzono, że przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych chronią nabywcę prawa rzeczowego w drodze czynności prawnej pod tytułem odpłatnym działającego w zaufaniu do treści księgi wieczystej, tj. tylko takiego, którego kontrahentem jest osoba wpisana w księdze wieczystej.

Przedstawione powyżej okoliczności wskazują, że treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych pod numerem SZ1 (...) jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Osobą uprawnioną do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest bowiem L. B., a nie A. H..

W tym miejscu wskazać również należy, iż ocena skuteczności dokonania umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości lub prawa do lokalu podlega wskazanym powyżej uregulowaniom. Nie znajduje w tym przypadku zastosowania przepis art. 169 § 1 kodeksu cywilnego, który stanowi, iż 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.

Wykładnia literalna i funkcjonalna przedmiotowego uregulowania jednoznacznie wskazuje, iż dotyczy on jedynie nabycia rzecz ruchomej, nie zaś nabycia jakichkolwiek praw. Przywołane uregulowanie sankcjonuje nabycie rzeczy ruchomej od nieuprawnionego, wyposażając je w skutek w postaci przejścia własności na nabywcę, mimo że zbywca nie był uprawniony do rozporządzenia nią. Jest to więc przewidziany ustawą wyjątek od zasady, że nikt nie może przenieść prawa, które mu nie przysługuje (*nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*). Nabycie własności od nieuprawnionego może jednak nastąpić tylko przy zachowaniu przesłanek określonych w tym przepisie.

Hipoteza § 1 obejmuje sytuację, w której przedmiotem zbycia jest rzecz ruchoma, a zbywcą - osoba do rozporządzenia nieuprawniona. Władanie rzeczą przez zbywcę jest konieczną przesłanką nabycia własności przez nabywcę, zbywca bowiem musi mu rzecz wydać, a jest to możliwe tylko wtedy, gdy może nią władać. W zakresie rozumienia pojęcia rzeczy ruchomej użytego w omawianym przepisie odwołać należy się wprost do przepisu art. 45 k.c. który stanowi, iż rzeczami w rozumieniu niniejszego kodeksu są tylko przedmioty materialne. Brak jest jakiegokolwiek możliwości aby treść powyższego uregulowania rozciągać na spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych. Przede wszystkim wykładnia takowa byłaby sprzeczna ze wszelkimi zasadami wykładni stosowanymi przy subsumpcji przepisów prawa, a nadto prowadziłaby do sytuacji, w której nabywca prawa spółdzielczego do lokalu (zblizonego swoim zakresem do prawa własności lokalu) pozostaje w swoich uprawnieniach zrównany do nabywcy samochodu, zaś nabywca prawa własności lokalu – w sytuacji podobnej jak w niniejszej sprawie – pozostaje pozbawiony takiej nadzwyczajnej ochrony. Ponadto wskazać należy, iż gdyby wola ustawodawcy było zastosowanie omawianej regulacji również w odniesieniu do praw to zapis taki z całą pewnością znalazłby się w treści przepisu, jako jeden z jej paragrafów lub chociażby w dziale własność kodeksy cywilnego. W ocenie sądu brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych aby w tym zakresie korzystać z odesłania zawartego w zupełnie innym dziale i dotyczącego zupełnie innych czynności procesowych. Istnienie bowiem zapisu art. 555 k.c. zawarte w części zobowiązań, przy regulacji umów sprzedaży jednoznacznie wskazuje, iż regulacja ta dotyczy wyłącznie umieszczonych tam przepisów. Przenoszenie jej zastosowania do innych przepisów k.c. byłoby sprzeczne z wykładnią systemową.

Podobnie bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa pozostają podnoszone przez pozwanych kwestie oceny skuteczności czynności prawnych D. S. w kontekście przepisów regulujących działanie pełnomocnika, a w szczególności przepisu art. 105 k.c.

Zgodnie z treścią art. 105 k.c. jeżeli pełnomocnik po wygaśnięciu umocowania dokona w imieniu mocodawcy czynności prawnej w granicach pierwotnego umocowania, czynność prawna jest ważna, chyba że druga strona o wygaśnięciu umocowania wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć. W przepisie tym mowa jest o „wygaśnięciu umocowania” co oznacza, że pierwotne pełnomocnictwo musiało być skutecznie udzielone. Bezwzględna nieważność pełnomocnictwa (np. ze względu na niezachowanie wymaganej dla jego udzielenia formy, brak zdolności do czynności prawnych mocodawcy itd.) wyklucza zastosowanie art. 105 k.c. W doktrynie wskazuje się, iż w przypadku nieważności względnej pełnomocnictwa ze skutkiem *ex tunc* (np. ze względu na powołanie się mocodawcy na błąd przy udzielaniu

pełnomocnictwa - art. 88 k.c.). ze względu na wsteczny skutek sankcji przyjąć należy, że umocowanie nie istniało, a zatem komentowany przepis nie znajduje zastosowania (tak U. Pazdan, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, art. 105, Nb 5, s. 432) - cyt. za Kodeks cywilny. Komentarz., red. dr hab. K. O., L.. Takie rozumienie sensu przepisu art. 105 k.c. nie budzi jakichkolwiek zastrzeżeń. Przez wygaśnięcie pełnomocnictwa należy bowiem rozumieć sytuację, w której pełnomocnictwo istniało, ale pierwotne umocowanie wygasło z uwagi np. na śmierć mocodawcy czy też odwołanie pełnomocnictwa. Na gruncie niniejszej sprawy, powódka uchyliła się od skutków prawnych czynności prawnej jaką było zawarcie umowy przedwstępnej oraz udzielenie pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej, a w takiej sytuacji przepis art. 105 k.c. w ogóle nie może mieć zastosowania.

B. rzecz ma się z uregulowaniem zawartym w treści przepisu 103§1 k.c., który stanowi, iż jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Umowa zawarta przez rzekomego pełnomocnika lub z przekroczeniem pełnomocnictwa jest więc czynnością prawną niezupełną (*negotium claudicans*), wobec której zachodzi stan bezskuteczności zawieszonyj. Ważność czynności zależy wówczas od jej potwierdzenia przez osobę, w imieniu której została zawarta. Powódka takiego potwierdzenia nigdy nie dokonała. Strona pozwana nie starała się zresztą wykazać istnienia takiego potwierdzenia. Ostatecznym wyrazem odmowy potwierdzenia przez powódkę przedmiotowej czynności prawnej była treść pozwu złożonego w niniejszej sprawie. Wobec tego umowa sprzedaży stała się czynnością prawną bezwzględnie nieważną, kiedy powódka dała wyraz temu, iż odmawia jej potwierdzenia. Podstawą do przekształcenia czynności, której skuteczność jest zawieszona w czynność nieważną jest bowiem zarówno upływ terminu wyznaczonego przez kontrahenta na jej potwierdzenie, jak i wyraźna odmowa strony reprezentowanej przez fałszywego pełnomocnika [tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 1997 r., sygn. akt II CKN 431/97, opubl. OSNC 1998/6/94].

Wobec tego należało stwierdzić, że ponieważ czynność prawna będąca podstawą nabycia spółdzielczego prawa do lokalu była nieważna, nie mogła stanowić podstaw do wpisu prawa na rzecz pozwanej. Również pierwotnie, kiedy umowa była jeszcze czynnością o zawieszonyj bezskuteczności, nie mogła ona doprowadzić do przejścia praw i ujawnienia ich w treści księgi wieczystej. Z tego względu należało uznać, że zapisy w dziale II księgi nie odpowiadają rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Oceniając kolejny zarzut pozwanych, a mianowicie że żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego Sąd zauważa, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oddalenie powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współzycia społecznego nie jest dopuszczalne.

Roszczenie, którego źródłem jest art. 10 u.k.w.h., to uprawnienie do ustalenia wprost przez sąd istnienia i zakresu prawa uprawnionego. Jest to więc szczególna odmiana powództwa o ustalenie. Skoro jest to sprawa w istocie o ustalenie prawa, to nie dochodzi od strony przeciwnej do żadnego świadczenia, czyli wykonywania prawa, co jest przesłanką stosowania art. 5 k.c. Stanowi ją dopiero czynienie ze swego prawa użytku w sensie obowiązku na jego podstawie świadczenia drugiej strony. Doprowadzenie księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej ma cel nadrzędny i interes publiczny wynikający z funkcji ksiąg wieczystych sprzeciwia się możliwości oddalenia takiego powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współzycia społecznego (por. wyrok SN z 3 sierpnia 2006 r., IV CSK 113/06, LEX nr 191703, oraz z dnia 23 lutego 2017 r., V CSK 332/16).

Mając na uwadze przedstawione rozważania Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

W punkcie II wyroku, działając na podstawie art. 102 k.p.c. sąd odstąpił od obciążania pozwanej A. H. kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego oraz kosztami sądowymi. Zgodnie z powołanym uregulowaniem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Powołane uregulowanie stanowi odzwierciedlenie zasady słuszności w procesie cywilnym i jest rozwiązaniem szczególnym, ocenianym przez pryzmat całokształtu okoliczności występujących w sprawie. Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu, według doktryny, zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, ale również

dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. W orzecznictwie wskazuje się, że ocena czy w danej sprawie zachodzi wypadek szczególnie należy do suwerennej oceny sądu, poprzedzonej wszechstronną analizą sytuacji strony (tak też postanowienie SN z dnia 11 lutego 2010 rok, sygn. II CZ 112/09, Lex 564753; postanowienie SN z dnia 13 grudnia 2007 roku, sygn. II CZ 110/07, Lex nr 621775).

W ocenie sądu okoliczności podnoszone przez pozwaną w toku postępowania, a dotyczące kwestii związanych z nabyciem lokalu, podjętymi w tym kierunku czynnościami, nakładami finansowymi oraz sytuacją finansową i osobistą oraz wynik niniejszego postępowania wskazuje, iż zachodzą w niniejszej sprawie przesłanki, o których mowa w przywołanym przepisie. Należy dodatkowo mieć na uwadze, iż rozstrzygnięcie wydane w niniejszej sprawie choć zgodne z przepisami prawa zdaje się być krzywdzące dla A. H., która w odróżnieniu od powódki dokonała szeregu czynności zmierzających do sprawdzenia stanu prawnego nabywanej nieruchomości. Nie może ująć również 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 L. B..

Obciążanie pozwanej kosztami należnymi powódce, której działanie doprowadziło poniekąd do niniejszej sprawy byłoby sprzeczne z zasadami sprawiedliwości.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie III wyroku znajdowało zaś podstawę w treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zauważyć należało, iż w rozpoznawanej sprawie powódka okazała się stroną wygrywającą sprawę w całości, co dawało podstawę dla obciążenia pozostałych pozwanych obowiązkiem zwrotu wszystkich poniesionych przez pozwanego kosztów postępowania.

Na poniesione przez stronę powodową koszty składała się kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego, a nadto kwota 1800 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego.

Obliczając wysokość kosztów zastępstwa procesowego należało mieć na względzie treść paragrafu 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, zgodnie z którym opłaty stanowiące podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa prawnego nie mogą być wyższe niż stawki minimalne, niezależnie od wysokości tych opłat ustalonych w umowie między adwokatem a klientem. Wysokość stawki minimalnej, przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 50 000 zł, wynosi 3.600 zł., a taką wartość należy przyjąć, gdyż zgodnie z § 8 ust. 8 cyt. rozporządzenia, podstawą wynagrodzenia jest wartość prawa dotkniętego niezgodnością (czyli w niniejszej sprawie 1/2 wartości nieruchomości tj. 75000 złotych.). Jednocześnie Sąd zauważa, że w sprawie o usunięcie niezgodności między treścią wpisu w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przyjmuje się 50% tej stawki (§ 8 ust. 8 cyt. rozporządzenia), czyli kwotę 1 800 złotych powiększoną o kwotę 17 złotych tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

SSR Anna Dulcka

ZARZĄDZENIE

1. odnotować
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron
3. dołączyć zpo od D. S. lub monitować operatora
4. akta z pismami, apelacją lub za 28 dni

SSR Anna Dulcka