Sygn. akt I ACa 270/19

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2019 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bogdan Radomski
Sędzia: Sędzia:	SA Ewa Bazelan SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Protokolant	st. prot. sądowy Katarzyna Furmanowska

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2019 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa U. W. (1) i M. O. (1) (następców prawnych K. O. (1))

przeciwko B. P. i R. P. (1)

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia
12 marca 2018 roku sygnatura akt I C 818/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych B. P. i R. P. (1) na rzecz powodów U. W. (1) i M. O. (1) kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I A Ca 270/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w Lublinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa K. O. (1) przeciwko R. P. (1) i B. P. ustalił, że zawarta pomiędzy stronami w dniu 5 grudnia 2013 r. przed notariuszem J. L. w C. (Rep. (...)), umowa sprzedaży udziału wynoszącego 42/64 części, w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w C., objętej księgą wieczystą KW (...), wraz z takim samym udziałem w prawie własności budynków znajdujących się na tej nieruchomości, jest nieważna.

Zasądził od pozwanych R. P. (1), B. P. na rzecz K. O. (1) kwoty po 1908,50 zł tytułem kosztów procesu.

Nakazał ściągnąć od pozwanych R. P. (1), B. P. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Lublinie kwoty po 5873,88 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, od ponoszenia których powódka była zwolniona.

K. O. (1) i M. O. (1) złożyli wspólny pozew, w którym wnosili o ustalenie nieważności umowy sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w C. wraz z udziałami w prawie własności budynków, którą zawarli z pozwanymi w dniu 5 grudnia 2013 r.

Postanowieniem z dnia 9.04.2015 r. (k.74) powództwo M. O. (1) zostało przekazane do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Chełmie.

Jako podstawę swojego roszczenia powódka wskazała działanie w sytuacji przymusowej, działanie w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji (art. 82 k.c.), działanie pod wpływem błędu wskutek działania kontrahenta R. P. (1) (art. 84 k.c.) oraz zarzut nieważności umowy w świetle zasad współżycia społecznego (art. 58 2 k.c.), gdyż cena sprzedaży udziałów była wielokrotnie niższa od ceny rynkowej praw objętych umową i doprowadziła finalnie do wyzbycia się przez nią całego posiadanego majątku, bez uzyskania ekwiwalentnych świadczeń. Powódka podnosiła także na zarzut wyzysku przewidzianego w art. 388 k.c.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że gmina M. C. jest właścicielem nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), dla której urządzono księgę wieczystą KW Nr (...). Nieruchomość składa się z dwóch działki o numerach geodezyjnych (...) i ma powierzchnię 676m^2 (odpis k. 14).

Na przedmiotowej nieruchomości ustanowiono prawo użytkowania wieczystego, które przysługiwało K. i W. małżonkom O.. Na nieruchomości wybudowany został dom jednorodzinny piętrowy - murowany, z budynkami gospodarczymi oraz dom drewniany mieszkalny w bardzo złym stanie technicznym z budynkiem gospodarczym. Część nieruchomości (o pow. ok. 170 m^2 była oddzielona od pozostałej ogrodzeniem. Prawo własności przedmiotowych budynków przysługiwało K. i W. małżonkom O.

Po śmierci W. O. (1) prawo użytkowania wieczystego i własności budynków przysługiwało K. O. (1) w ^{5}/8 części oraz jej dzieciom M. O. (1), W. O. (2), U. W. (1) – w części po 1/8 części każdemu z nich.

W dniu 17 lutego 2009r. zmarł W. O. (2). Z tytułu spadkobrania po synu W. udział K. O. (1) w prawie użytkowania wieczystego i własności budynków zwiększył się do 42/64 części.

Na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwała K. O. (1) z synem M. O. (1).

K. O. (1) urodziła się w (...) r., edukację zakończyła na poziomie klasy 7 szkoły podstawowej. Powódka chorowała, a przebieg jej leczenia został szczegółowo ustalony przez Sąd Okręgowy

Po wyjściu za mąż w wieku 18 lat K. O. (1) utrzymywała się z pracy na roli, a później była na utrzymaniu męża, zajmowała się rodziną, wychowywała dzieci. Małżonkowie zamieszkali w C. w latach 60-tych. Po śmierci męża uzyskała rentę inwalidzką z uwagi na schorzenia stawów i choroby oczu. W sierpniu 2006 r. przeszła zawał serca mięśniowego i była leczona na Oddziale (...) szpitala w Z., została wypisana po angioplastyce tętnicy prawej z implantacją dwóch stentów i z rozpoznaniem nadciśnienia tętniczego. W styczniu 2007r. ponownie była hospitalizowana w tym samym szpitalu po ok. 5 miesiącach z rozpoznaniem dławicy piersiowej stabilnej. Dokonano kolejnej implantacji stentów i rozpoznano cukrzycę typu 2. Wskazane obciążenia sercowo-naczyniowe okazały się u powódki czynnikiem powodującym powstawanie organicznych uszkodzeń mózgu. W związku z chorobą niedokrwienną serca, powódka była leczona w miesiącach marzec-kwiecień 2007 r. w Szpitalu (...) w N.. W dniu 16 maja 2011 r. u powódki wystąpił udar niedokrwienny mózgu połączony z niedowładem połowiczym lewostronnym. Była hospitalizowana na Oddziale (...) szpitala w C., gdzie uzyskano regresję niedowładu do stopnia małego. Był to jednorazowy mózgowy incydent naczyniowy u powódki. W 2013 r. powódka była intensywnie leczona szpitalnie na oddziale okulistycznym z powodu jaskry i zaćmy. Do połowy 2015 r. u K. O. (1) nie wystąpiły objawy, ani czynniki etiopatogenetyczne wskazujące na otępienie naczyniowe, ani tym bardziej na otępienie naczyniowe o ostrym początku.

K. O. (1) funkcjonowała na tzw. „szerokiej" normie poziomu intelektualnego, który odpowiadał ociężałości umysłowej. Nie przejawiała cech choroby psychicznej, nie była uzależniona od alkoholu ani środków psychoaktywnych. Widoczne były u niej cechy charakterologiczne organicznych uszkodzeń mózgu, chwiejność emocjonalna, które odciskały się także na jej sferze emocjonalnej. Jeszcze w połowie 2015 r. cechowały ją łagodne zaburzenia poznawcze, bez cech otępienia. Powódka potrafiła uporządkować linię swego życia, miała orientację w realiach swego życia rodzinnego.

W dacie zawarcia umowy nie występowały u niej czynniki znoszące możliwość świadomego i racjonalnego decydowania oraz wyrażania woli, według jej przekonania (opinia psychiatryczno-psychologiczna M. M. i E.M. k. 344-352, 362, 381, 561 - 572, opinia neurologiczna B. C. k. 601-608, dokumentacja medyczna k. 18-25, 129292).

Do zawarcia umowy zbycia udziałów z dnia 5 grudnia 2013r. doszło w następujących okolicznościach.

Na nieruchomości przy ul. (...) w C., w 1971 r. został wybudowany podpiwniczony budynek mieszkalny, murowany (z materiałów o dobrej jakości), o powierzchni zabudowy 84 m^2, powierzchni użytkowej 113 m^2, posiadający 2 kondygnacje nadziemne. Budynek jest wyposażony w instalacje elektryczną, wodociągową, gazową, kana1izacyjną i co. Aktualnie stan techniczny budynku jest przeciętny. Obok domu posadowiony jest murowany, parterowy, wolno stojący garaż z 1980 r., o pow. zabudowy 35 m^2, wyposażony w instalację elektryczną oraz murowany budynek gospodarczy z 1980 r. o powierzchni zabudowy 34 m^2, wyposażony w instalację elektryczną. Ponadto, na odrębnej części nieruchomości wydzielonej ogrodzeniem znajduje się jeszcze niezamieszkały, niepodpiwniczony, parterowy budynek mieszkalny z 1931 r. (drewniany), wyposażony w instalację elektryczną i wodociągową, jednakże jego zużycie techniczne wynosi już 100% oraz ruiny budynku gospodarczego drewnianego (nie ujętego w rejestrze budynków) (zdjęcia k. 8, opinia H. K. k. 482-531).

K. O. (1) zamieszkiwała z najmłodszym synem M.. Jest on osobą uzależnioną od alkoholu, leczącą się także psychiatrycznie (w tym, w warunkach szpitalnych), w przeszłości prowadzącą działalność gospodarczą i pracującą za granicą. Po powrocie do Polski jest osobą bezrobotną. W ostatnich latach pracował dorywczo, incydentalnie u sąsiadów, między innymi u mieszkającego po przeciwnej stronie ulicy (...), emerytowanego funkcjonariusza Straży Granicznej, obecnie handlującego samochodami (zeznania M. O. k. 336, zeznania pozwanego k. 396, zeznania Z. W. k. 332).

W 2013 r. matka z synem utrzymywali się z emerytury i dodatku pielęgnacyjnego K. O. (1) w wysokości łącznej 920,65 zł oraz świadczenia pielęgnacyjnego przyznanego M. O. (1) w związku z opieką nad matką, w wysokości 520 zł (zaświadczenie (...) w C. k. 422, zeznania M. O. j.w., decyzja k. 30v).

Wobec braku dochodów a w konsekwencji środków finansowych na pokrycie bieżących kosztów utrzymania (zeznania K. O. k. 97) i wobec konieczności przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych w domu mieszkalnym polegających m.in. na wymianie zużytego pieca c.o. i wymianie starych okien, K. O. (1) i M. O. (1) uzgodnili z sąsiadem R. P. (1), że R. P. (1) kupi od nich wydzieloną ogrodzeniem wewnętrznym część działki o pow. 170 m^2, zabudowaną drewnianym budynkiem gospodarczym i starym, drewnianym budynkiem mieszkalnym, za cenę 20 000zł. R. P. (1) znał sytuację materialną K. O. (1) i jej syna (zeznania pozwanego k. 394).

W toku przygotowań do kupna tej części nieruchomości R. P. (1) został umocowany w maju 2013r. przez powódkę i jej syna do pobrania niezbędnych dokumentów (upoważnienie k. 89). Ustalił wówczas, że współużytkowniczką wieczystą nieruchomości jest córka powódki U. W. (1), która sprzeciwiła się fizycznemu podziałowi nieruchomości i sprzedaży części o pow. 170 m^2 (zeznania pozwanego j.w., zeznania Z.W. k. 332, zeznania U. W. k. 334, zeznania pozwanych k. 396, zeznania A. K. k. 339). Ponadto, że udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i prawie własności budynków przypisany był do zmarłego w (...) syna K. W..

Z tych względów R. P. (1) odstąpił od zamiaru zawarcia umowy i zaproponował K. O. (1) i M. O. (1), że po uregulowaniu przez nich sprawy spadkowej po zmarłym W., odkupi ich udziały w nieruchomości, podwajając cenę transakcji do

kwoty łącznej 40.000zł (zeznanie pozwanego j.w.), za całość udziałów K. O. (1) i M. O. (1), mimo pełnej świadomości, że jest ona rażąco zaniżona w stosunku do wartości przedmiotu umowy, co pozwany przyznał w toku śledztwa w 2014 r. (k. 464). Zaproponowana cena nie była oparta na żadnych wskaźnikach rynkowych, wycenie nieruchomości. Pozwany chciał dokonać tej transakcji, gdyż widział w niej dobrą „okazję dla siebie" (k. 465).

K. O. (1) i M. O. (1) wyrazili zgodę na te warunki, ukrywając przed U. - W. i jej mężem zamiar zawarcia takiej umowy z sąsiadem (zeznania pozwanego j.w., zeznania M. O. k. 336v, wypis k. 90 i 91).

Postanowieniem z dnia 24 października 2013r. SR w Chełmie stwierdził nabycie spadku po W. O. (2) na rzecz matki i rodzeństwa. W konsekwencji prawo użytkowania wieczystego i własności budynku na nieruchomości przy ul, Zakątek 8 w C. przysługiwała K. O. (1) w 42/64 części oraz M. O. (1) i U. W. (1) w częściach po 11/64 części (zawiadomienie k. 27).

Nie czekając na uprawomocnienie orzeczenia, w dniu 2 listopada 2013r. R. P. (1) sporządził w zwykłej formie pisemnej „umowę zaliczki dotyczącą kupna działki Zakątek 8" (k. 92), w której powódka i jej syn potwierdzili otrzymanie zaliczki w kwocie 20.000 zł na poczet ceny łącznej 40.000zł za „kupno działki przy ul. (...)". Strony uzgodniły, że w dniu 5 grudnia 2013 r., zawrą umowę notarialną sprzedaży udziałów, natomiast kupujący poniesie wszystkie koszty związane z transakcją, w tym koszty notarialne i sądowe (treść umowy k. 92). R. P. (1) samodzielnie zgromadził wszystkie dokumenty konieczne do zawarcia umowy u notariusza oraz sam uczestniczył w przygotowaniu treści tej umowy (zeznania pozwanego j.w., zeznania M. O. j.w.).

W dniu 5 grudnia 2013 r. wraz z żoną B. P. zawiózł powódkę i jej syna M. O. (1) do kancelarii notarialnej notariusza J. L. w C., gdzie została zawarta umowa sprzedaży całości udziałów K. O. (1) i M. O. (1) w prawach przysługujących im do nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...), za cenę łączną 40.000zł.,), przy zaliczeniu kwoty 20.000zł zaliczki pokwitowanej przez sprzedających w dniu 2 listopada 2013r. (akt notarialny k. 11).

Kwota należna K. O. (1) z tytułu jej udziałów wynosiła 31 698zł. R. i B. małżonkowie P. wbrew postanowieniom umowy z dnia 2.11.2013 r. (której treść napisał sam R. P. (1)) wypłacili sprzedającym jedynie uzupełniającą kwotę 18500zł z uzasadnieniem, że muszą ponieść koszty transakcji w wysokości 1500zł. Sprzedający nie protestowali, pozostając w zaufaniu do wyjaśnień sąsiada R. P. (1) (zeznania M. O. j.w., zeznania U. W. k. 334, zeznania Z. W. k. .332, treść informacji k. 422).

Za otrzymaną cenę K. O. (1) i M. O. (1) spłacili kredyt zaciągnięty na kupno węgla na zimę, zakupili nowy piec do domu mieszkalnego, który pomagał im instalować R. P. (1), M. O. zakupił i założył nowe rynny oraz kupił za pomocą szwagra Z. W. nowe okna do budynku mieszkalnego (zeznania M. O. i Z. W. j.w.).

R. P. (1), mający świadomość rażącego zaniżenia ceny transakcji, natychmiast zwrócił się do urzędu skarbowego o ustalenie właściwego podatku od czynności cywilnoprawnej, wszczęcie tzw. postępowania domiarowego (fakt przyznany przez pozwanego, zeznania k. 396) i uzupełnił kwotę należnego podatku nie kwestionując ustaleń organów skarbowych, że rynkowa wartość transakcji pomiędzy powódką i jej synem, a pozwanymi (sprzedaż 53/64 udziałów w prawach do nieruchomości), wg szacunkowych danych posiadanych przez urząd skarbowy wynosiła 218.128 zł (decyzja k. 443).

Wg ustaleń biegłego sądowego H. K. (2) (opinia k. 482-547) faktyczna, realna wartość udziałów K. O. (1) sprzedanych pozwanym, obejmująca wartość prawa użytkowania wieczystego i prawa własności wszystkich budynków, wyniosła ponad 240 000zł, zaś M. O. (1) ponad 63 000. Powódka otrzymała niespełna 13% wartości sprzedanych praw (a nawet mniej, gdyż kupujący pomniejszyli kwotę wypłaconą powódce i jej synowi przy spisaniu aktu notarialnego).

U. W. (1) w styczniu 2014 r. została poinformowana przez matkę i brata, że sprzedali, wbrew je protestom, sąsiadowi R. P. (1) wydzieloną część nieruchomości o pow. 170 m^2 za cenę 18 500zł (zeznania U. W. j.w.).

W marcu 2014 r. U. W. (1), która dotychczas zajmowała się uiszczaniem opłat za użytkowanie wieczyste i podatku za nieruchomość zamieszkiwaną przez matkę i brata, zaniepokojona brakiem wezwań z urzędu miasta, za pośrednictwem męża powzięła wiadomość o złożonym w Urzędzie Miasta C. piśmie z jej podpisem (który kwestionuje i uważa za sfałszowany), zawierającym wniosek, by wszystkie wezwania kierowane na jej nazwisko do uiszczania opłat (podatków) za nieruchomość przy ul. (...) były wysyłane na adres zamieszkania pozwanych (małżonków P.) oraz została zawiadomiona przez sąd wieczystoksięgowy o zmianach w dziale II księgi wieczystej nieruchomości. Natychmiast skontaktowała się z matką i bratem, którzy zapewnili ją, że sprzedali pozwanym wyłącznie wydzielony pas 170 m^2 nieruchomości. Z bratem udała się do notariusza, gdzie pobrali wypis aktu notarialnego z dnia 5 grudnia 2013 r. (zeznania U. W. j.w.). U. W. (3) zawiadomiła w dniu 7 maja 2014 r. Prokuraturę Rejonową w Chełmie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa oszustwa przez R. P. (1) z pokrzywdzeniem matki i brata, zaś jej mąż nieskutecznie próbował wstrzymać zainicjowaną już transakcję kupna nowych okien do domu (ostatecznie cena musiała zostać zapłacona, natomiast okna są na przechowaniu w magazynie dostawcy, nie zostały zamontowane).

W toku dochodzenia w postępowaniu karnym R. P. (1) zeznał, że kwotę 20.000zł jako pierwotnie uzgodniona cenę zakupu części działki powódki wydzieloną ogrodzeniem, uiścił M. O. (1) w ten sposób, że zaliczył na jej poczet nieregularnie wypłacane M. O. (1) kwoty po 50-500 zł, które ten przeznaczał na jedzenie, leki itp. Miało to miejsce w okresie półtora do dwóch lat przed 2013 r. Wykładając te kwoty nie brał od M. O. (1) żadnych pokwitowań (k. 462). Potwierdził także, że to on zaproponował cenę łączną 40.000zł za całość ich udziałów w nieruchomości (k. 463) i przyznał fakt, że miał świadomość, że realna wartość nieruchomości jest kilkukrotnie wyższa od ceny wskazanej przez niego sprzedającym (zeznając w dniu 18 lipca 2014r. podał, że ówcześnie uważał, że wartość nieruchomości wynosi 100.000zł k.464). Pozwana B. P. w toku dochodzenia zeznała z kolei, wbrew zeznaniom męża R. P. (1), że od samego początku zamierzali oni nabyć całość udziałów K. O. (1) i M. O. (1) w ich nieruchomości, a nie wydzieloną jej część (k. 468) oraz wskazała, że była świadkiem fałszowania podpisu U. W. (1) na dokumencie dotyczącym kierowania wezwań do uiszczania opłat (podatków) za nieruchomość przy ul. (...), na adres zamieszkania pozwanych - małżonków P. (k. 470).

Postępowanie karne w sprawie (...) zostało ostatecznie umorzone wobec niestwierdzenia popełnienia przestępstwa, gdyż sprzedający składali oświadczenia woli z rozeznaniem i świadomie, zaś kupujący nie wprowadził ich w błąd, ani nie wyzyskał błędu po stronie kontrahentów (dokumenty śledztwa k. 438-473).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przywołane dowody z dokumentów i zeznania świadków M. O., Z. W., U. W..

Sąd wykorzystał zeznania powódki jedynie w niewielkim, opisanym zakresie z uwagi na widoczną już w dacie przeprowadzenia dowodu ułomność strony w artykułowaniu wypowiedzi logicznych, niesprzecznych z innymi dowodami w sprawie (np. zaprzeczanie czynnościom u notariusza itp.). Sąd pominął w całości dowody z zeznań J. K., J. L., jako niewnoszące niczego do sprawy, jak również w dużej części zeznania pozwanej. Zeznania A. K. (2), poza przywołanym fragmentem nie wiązały się z przedmiotem postępowania, ani niczego do ustaleń nie wniosły.

Sąd uznał za częściowo wiarygodne zeznania pozwanego R. P. uznając, że w dużej części kłamał on przed Sądem i są one sprzeczne z innymi dowodami zgromadzonymi w sprawie, a uznanymi za wiarygodne, lub cytowanymi zeznaniami pozwanego składanymi w śledztwie (protokoły z czynności dowodowych w postępowaniu karnym są dokumentami urzędowymi, zatem stanowią dowód tego, co dana osoba zeznawała, zwłaszcza że treść dokumentu została potwierdzona podpisem zeznającego). Sąd wskazał, że taki dowód nie jest podstawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, natomiast może służyć weryfikacji zeznań składanych w ramach przeprowadzonego przed sądem postępowania dowodowego.

Sąd uznał za niewiarygodne i wprost kłamliwe wywody pozwanego, że cena 40.000zł za całość udziałów powódki i jej syna w prawach odnoszących się do przedmiotowej nieruchomości była adekwatna do ich wartości rynkowej, nie prowadziła do ich pokrzywdzenia i że takie przeświadczenie pozwany żywił w dacie transakcji. Treść tych zeznań była sprzeczna z zeznaniami pozwanego złożonymi w śledztwie, gdzie wprost przyznawał, że widział w transakcji doskonałą

„okazję dla siebie". Za niewiarygodne uznał zeznania pozwanego, że nie przywiązywał większej wagi do tego, że nabywa także prawo do budynków posadowionych na nieruchomości, że nie próbował ukryć faktu i charakteru transakcji przed córką powódki U. W., że nie wykorzystał sytuacji w jakiej znajdowali się sprzedający, a obecnie nie pamięta szczegółów zdarzeń.

Sąd podzielił wszystkie wnioski biegłych lekarzy dotyczące stanu zdrowia powódki oraz biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w zakresie ustalenia wartości udziałów będących przedmiotem zbycia.

Sąd Okręgowy uznał, że brak jest podstaw do ustalenia nieważności umowy z dnia 5 grudnia 2013r. ze względu na brak rozeznania powódki dotyczącego przedmiotu czynności prawnej i brak swobody przy składaniu oświadczenia woli w trakcie zawierania umowy - art. 82 k.c. Jak wynika z opinii biegłych lekarza psychiatry, neurologa oraz biegłego psychologa woli powódka miała zachowane dostateczne rozeznanie co do treści i skutków zawieranej umowy.

Brak było również podstaw do uznania, że powódka składała oświadczenie woli pod wpływem błędu (art. 84 kc). Pozwani nie posługiwali się żadną sfałszowaną wyceną nieruchomości, nie ukrywali przed sprzedającymi ostatecznej woli kupna ich udziałów w nieruchomości. Przeciwnie - pertraktacje prowadzone pierwotnie zostały przerwane z uwagi na sprzeciw współuprawnionej U. W. i ze względu na nieuregulowany stan prawny po śmierci W. O. (2). R. P. (1) zaproponował nową cenę i nowy przedmiot sprzedaży, który sprzedający zaakceptowali.

Sąd Okręgowy uznał także, że w ustalonych okolicznościach faktycznych sprawy nie budzi wątpliwości, że pozwani wykorzystali w pełni świadomie niedołęstwo i niedoświadczenie powódki dla uzyskania świadczenia rażąco przewyższającego wartość ich świadczenia i że mieli tego świadomość. Z uwagi jednak na to, że przepis art. 388 k.c. stwarza po stronie osoby pokrzywdzonej jedynie uprawnienie do żądania ukształtowania zobowiązania przez sąd w taki sposób, by przywrócić równowagę stron, które może polegać np. na zwiększeniu świadczenia należnego pokrzywdzonemu, bądź uprawnienie do żądania unieważnienia umowy przez sąd, a tego rodzaju żądania nie zostały zgłoszone, a przesłanki opisane w tym przepisie nie zachodzą, żądanie powodów unieważnienia umowy nie może być rozpatrywane w oparciu o art. 388 kc.

Sąd uwzględnił roszczenie powoda ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 kc uznając, że zawarta umowa jest nieważna ze względu na sprzeczność umowy z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Powódka wyzbywając się na rzecz pozwanych całości posiadanego majątku, który służył jej do zaspokajania podstawowej potrzeby życiowej , a mianowicie spokojnego zamieszkiwania w godnych warunkach, uzyskała ekwiwalent majątkowy o wartości jedynie ok. 13% zbytego majątku. Były to środki niewystarczające na zabezpieczenie jej utraconych potrzeb poprzez zakup innego mieszkania.

Pozwani mieli pełną świadomość nieekwiwalentności wzajemnych świadczeń i ponad siedmiokrotnego zaniżenia ceny nabycia. Pozwany R. P. (1) sam arbitralnie ustalił wysokość swojego zobowiązania, wykorzystując zaufanie powódki i jej syna, co do intencji kontraktowania. W ten sposób w ocenie Sądu Okręgowego pozwany nadużył zaufania w stopniu nie zasługującym na społeczną akceptację i prawną ochronę.

Zachowanie pozwanych rażąco naruszało zasadę wzajemnego zaufania, rozumianego jako uzasadnione oczekiwanie uczciwych zamiarów partnera umowy, zasadę niewykorzystywania niedołęstwa lub nieporadności innych osób, dla osiągania własnych korzyści materialnych (zasada uczciwego obrotu), ogólną zasadę niewyrządzania sobie nawzajem szkody.

R. P. (1) przyznał, że miał świadomość rażącego zaniżenia swojego świadczenia, ale parł do zawarcia umowy sprzedaży nie ukrywając tego, że dostrzegł w nie „okazję" do zrobienia „dobrego interesu". W ramach tych działań zatracił z pola widzenia to, że jego kontrahenci ufający mu (udzielili pełnomocnictwa, scedowali na kupującego całość obowiązków związanych z przygotowaniem umowy, nie ingerując w żadne działania i ustalenia pozwanego z tym związane), doznają realnej szkody majątkowej, szkody, która w ich sytuacji życiowej miała charakter ostateczny, nieodwracalny

(słusznie akcentował pełnomocnik powódki, że ze względu na jej wiek i stan zdrowia nigdy już nie uzyska ona majątku odpowiadającego rozmiarem i wartością temu, który nieopatrznie zbyła na rzecz pozwanych).

Dokonując oceny czynności prawnej w kontekście normy art. 58 § 2 k.c. badać należy nie tylko treść tej czynności, ale również cel umowy rozumiany jako stan rzeczy, który nie jest objęty treścią oświadczeń woli, ale ma być zrealizowany w następstwie wykonania uprawnień i obowiązków z czynności prawnej i jest znany stronom tej czynności. W toku sprawy nie ujawniono żadnego dowodu, który wskazywałby na wolę powódki wyzbycia się całości praw do nieruchomości, w tym do budynku mieszkalnego służącego zaspokajaniu jej potrzeb oraz potrzeb jej syna M..

Jak wskazali biegli, powódka funkcjonowała na granicznym poziomie upośledzenia - ociężałości umysłowej i dążyła do pozyskania środków finansowych służących zaspokojeniu bieżących potrzeb bytowych jej i syna M., związanych z zakupem węgla na zimę, wymianą zniszczonego pieca co, wymianą starych okien w budynku, o czym pozwany wiedział z wielokrotnych rozmów z synem powódki.

Powódka wcale nie miała zamiaru wyzbywać się prawa własności do tego składnika majątkowego, o czym świadczy fakt, że po zawarciu umowy uzyskane środki zainwestowała z synem w remont budynku, który formalnie przestał być jej własnością, a z czego na pewno nie zdawała sobie sprawy do marca 2014 r.

W judykaturze konsekwentnie wskazuje się, że zastosowanie art. 58 § 2 kc jest możliwe w sytuacjach szczególnych, gdy zaistnieją inne, niepopisane w przepisie przewidującym inną sankcję, okoliczności wskazujące na sprzeczność czynności z zasadami współżycia społecznego (por. wyrok SN z 16.03.1993 r. II CRN 94/92 Wokanda 1993/6, s. 4), zwłaszcza przy naruszeniu przez jedną ze stron umowy „zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta" (tak SN w wyroku z 31.03.2016 r. IV CSK 372/15). Porównanie hipotez art. 388 k.c. i art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. wskazuje jednoznacznie, że w sprawie niniejszej sytuacja taka miała właśnie miejsce.

Z tych względów Sąd uwzględnił powództwo i orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 1 i 3 k.p.c., zaś o kosztach sądowych, od ponoszenia których powódka była zwolniona, na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

Powódka uiściła opłatę od pozwu w kwocie 200zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17zł oraz poniosła koszt wynagrodzenia pełnomocnika - adwokata, w kwocie 3600zł (przy w.p.s. ustalonej na kwotę 153182zł).

W toku sprawy powódka była zwolniona od części opłaty w wysokości 7460zł oraz tymczasowo ze środków Skarbu Państwa pokryto wydatki: 730,08 zł, 76,70 zł, 2 x 479,55 zł, 3 x 127,88 zł, 120,- zł, 1500,- zł, 2 x 259,12 zł. Z tych względów Sąd nakazał pobrać od pozwanych koszty postępowania tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani zaskarżając wyrok w całości i zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie zasad postępowania w sposób mający wpływ na wynik sprawy, a mianowicie: art. 233 § 1 kpc poprzez ustalenie istotnych okoliczności faktycznych w sprzeczności z treścią zebranego materiału dowodowego albo pominięcie niektórych okoliczności faktycznych w szczególności:

- błędne ustalenie, że to z inicjatyw i za namową pozwanego doszło do zawarcia umowy;

- błędne ustalenie, że pozwany arbitralnie ustalił cenę sprzedaży;

- błędne ustalenie, że pozwani od wielu lat zamieszkiwali po sąsiedzku z powódką, w sytuacji gdy pozwani mieszkali od sześciu lat;

- pominiecie, że zgromadzenie przez pozwanego jako strony przyszłej umowy dokumentów potrzebnych do zawarcia umowy sprzedaży jest powszechną, typową praktyką przy zawieraniu umów nieruchomości;

- pominięcie, iż od momentu podjęcia rozmów na temat sprzedaży do zawarcia umowy sprzedaży upłynęło kilkanaście miesięcy.

2. art. 244 § 1 k.p.c. przez uznanie, iż protokół przesłuchania w karnym postępowaniu przygotowawczym ma moc dokumentu urzędowego i przyjęciu na tej podstawie, iż zeznania pozwanych w toku postępowania przed Sądem i Instancji są niewiarygodne, gdyż pozostają w sprzeczności z treścią zeznań w postępowaniu karnym.

II. Naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art.

58 § 2 K.c. przez przyjęcie iż w zrealizowanym stanie faktycznym kwestionowana umowa zawarta została w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. Alternatywnie wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji celem ponownego rozpoznania.

W toku postępowania międzyinstancyjnego zmarła powódka K. O. (1). Sąd Apelacyjny zawiesił postepowanie, a następnie podjął je z udziałem następców prawnych po K. O. (1), w osobach U. W. (1) i M. O. (1) – dzieci powódki [poświadczenie dziedziczenia].

Powodowie wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna, a wyrok wydany przez Sąd Okręgowy odpowiada prawu.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, nie są uzasadnione zarzuty apelacji dotyczące dokonania przez Sąd Okręgowy wadliwych ustaleń faktycznych, z tego względu, że ustalenia te nie znajdują one potwierdzenia w materiale dowodowym, bądź że są z nim sprzeczne.

W zakresie istotnych okoliczności faktycznych sprawy, w oparciu o które Sąd Okręgowy stwierdził nieważność umowy zbycia przez K. O. (1) małżonkom P. wszystkich należnych jej udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków na tej nieruchomości, ze względu na sprzeczność umowy z zasadami współżycia społecznego – art. 58 § 2 kc, Sąd Apelacyjny przyjmuje ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego za prawidłowe i znajdujące potwierdzenie w zebranym materiale dowodowym. Wnioski wyprowadzone przez Sąd Okręgowe są uzasadnione logicznie i pozostają w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego. Ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne i stanowiące podstawę orzekania w sprawie.

Jedynie w skrócie należy przypomnieć, że z ustaleń tych wynika, że K. O. (1) zawarła umowę zbycia wszystkich przypadających jej udziałów, będąc osobą nieporadną życiowo, ze względu na wiek, stan zdrowia, brak obycia w kwestiach urzędowego załatwiania spraw, co wymuszało konieczność posłużenia się pomocą innych osób przy zawarciu umowy.

Jedyną osobą jej bliską był syn, z którym zamieszkiwała, który ze względu na uzależnienie alkoholowe i trudną sytuację życiową również był osobą nieporadną.

K. O. (1) miała zamiar remontowania domu znajdującego się na nieruchomości, na której ustanowione było prawo użytkowania wieczystego, poprzez wymianę okien oraz zakup i instalację nowego kotła co i poszukiwała środków na ich zakup.

Ze względu na stan psychofizyczny powódki, prowadzone w długim okresie czasu rozmowy dotyczące zawarcia umowy, zmiany przedmiotu umowy, którym początkowo miała być wydzielona cześć działki o pow. 170m^2 , bez budynku mieszkalnego, a następnie zbycie wszystkich udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i własności wszystkich budynków, powódka była zagubiona w odczytaniu rzeczywistej treści umowy, którą ujawniła jej dopiero córka U. W. (1), po uzyskaniu odpisu umowy z Kancelarii Notarialnej, co nastąpiło w kilka tygodni po zawarciu

umowy. Do zawarcia umowy zbycia udziałów doszło w warunkach jej utajnienia przed U. W. (1), która od pierwszej złożonej przez pozwanego propozycji zawarcia umowy była jej przeciwna, jako jedyna spośród współwłaścicieli.

Cena za udziały, które zbyła K. O. (1) została ponad siedmiokrotnie zaniżona w stosunku do ich wartości rynkowej i odpowiadała niespełna 13 % ich wartości oszacowanej przez biegłego powołanego przez Sąd w sprawie. Natomiast pozwany miał pełną świadomość drastycznego zaniżenia ceny zbycia w stosunku do rzeczywistej wartości udziałów, w czym upatrywał okazje do zawarcia korzystnego dla niego kontraktu.

Nadto w uzupełnieniu ustaleń Sądu Okręgowego stwierdzić należy, że wątpliwym pozostaje przekazanie K. O. (1) całej należnej jej kwoty wynikającej z umowy, gdyż wg zeznań pozwanego złożonych w postępowaniu karnym wynika, że na pokwitowaną przez sprzedawców kwotę 20 000zł uznaną za zaliczkę, miały składać się drobne kwoty wypłacane przez pozwanego M. O. (1), bez żadnego pokwitowania, w okresie półtora roku przed zawarciem umowy. Niewątpliwie zatem zachodzi uzasadniona wątpliwość czy K. O. (1) otrzymała jakąkolwiek część kwoty wypłaconej w ten sposób zaliczki, w sytuacji gdy jej udział w prawach wynosił 42/64 części.

Ponadto K. O. (1) nie otrzymała w całości tej części należnej jej ceny, która miała jej być wypłacona po zawarciu umowy, gdyż nabywca pomimo zobowiązania się do pokrycia kosztów zawarcia umowy, bezzasadnie potrącił sobie z kwoty, którą był zobowiązany zapłacić powódce po zawarciu umowy, koszty zawarcia umowy.

Tę ocenę pogłębia dodatkowo fakt, że uzyskane po zawarciu umowy środki pieniężne od nabywcy K. O. (1) przeznaczyła na zakup kotła co i okien w celu zainstalowania i zamontowania ich w budynku, dokonując tym samym przysporzenia w majątku nowych właścicieli – małżonków P.. Z powyższego wynika, że zapłacona po zawarciu umowy przez pozwanego kwota nie dość, że niesłusznie obniżona, została przeznaczona na wyremontowanie budynku, który nie był już własnością K. O. (1), lecz nabywców udziałów, nowych współwłaścicieli, pozwanych małżonków P.. W tej sytuacji rodzi się uzasadniona wątpliwość dotycząca tego czy K. O. (1) wskutek przyjętego przez R. P. (1), któremu powierzyła przygotowanie umowy i którego obdarzyła zaufaniem, sposobu kontraktowania, otrzymała jakikolwiek ekwiwalent pieniężny, przypadającego jej udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku.

W kategoriach nadużycia traktować należy, te zarzuty apelacji sformułowane na rozprawie apelacyjnej, w oparciu o które pozwani powoływali się na zawarcie przez R. P. (1) z K. O. (1) ustnej umowy dożywocia, gwarantującej jej dalsze zamieszkiwanie w budynku na nieruchomości. Oczywistym jest bowiem fakt, że do zawarcia umowy dożywocia w okolicznościach niniejszej sprawy nie doszło, gdyż zawarta umowa dotyczyła jedynie zbycia udziałów. Natomiast zawarcie ważnej umowy dożywocia jedynie w formie ustnej jest w ogóle niedopuszczalne. Fikcją jest zatem przyjęcie przez pozwanych jakichkolwiek obowiązków wobec K. O. (3), które gwarantowałyby jej skuteczne prawo zamieszkiwania w budynku.

Podobnie niewiarygodny jest zarzut, że zapłacona cena była adekwatna do wartości przedmiotu umowy, gdyż jej przedmiotem był jedynie udział we współwłasności, a nie własność. Sąd Okręgowy ustalił bowiem wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego i własności budynku i odniósł je do przedmiotu umowy jakim był udział 42/64 części, wskazując na ogromną dysproporcję ceny przyjętej w umowie i nie wypłaconej K. O. (1) w całości , a realną wartością zbytych udziałów.

Niewątpliwie zatem wskutek zawarcia umowy K. O. (1) wyzbywała się jedynego istotnego składnika majątku, stanowiącego jej dotychczasowe centrum życiowe, w którym mieszkała przez cały okres jej dorosłego życia, nie uzyskując adekwatnego do rynkowej wartości tego prawa ekwiwalentu pieniężnego.

W tych okolicznościach faktycznych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie mają znaczenia kwestionowane w apelacji pozwanych ustalenia faktyczne dotyczące tego z czyjej inicjatywy umowa była zawierana, kto ustalił cenę sprzedaży i jak długo strony zamieszkiwały ze sobą po sąsiedzku z powódką.

W tym kontekście bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostają rozbieżności w zeznaniach złożonych przez M. O. (1) w sprawie niniejszej i w sprawie z jego powództwa prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Chełmie.

Przedmiotem sporu w sprawie niniejszej jest ustalenie nieważności umowy zawartej przez K. O. (1) w związku z tym sprawa ta nie pozostaje w jakiejkolwiek zależności od rozstrzygnięcia w sprawie z powództwa M. O. (1). Znaczenie zeznań M. O. (1) w sprawie niniejszej co do istotnych okoliczności faktycznych, przytoczonych wyżej przez Sąd Apelacyjny nie mają znaczenia. Mogą natomiast wpływać na ocenę ważności umowy zawartej przez M. O. (1) z pozwanymi, co jednak nie jest przedmiotem rozpoznania w sprawie niniejszej.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na rozprawie w dniu 22 maja 2019r. oddalił wniosek o odroczenie rozprawy w celu dopuszczenia dowodów z protokołów zeznań M. O. (1) w sprawie prowadzonej przez Sądem Rejonowym w Chełmie. Dowód taki mógł bowiem być złożony jako dowód z dokumentów już istniejących, ale nie został złożony. Po drugie nie miał on znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy z powództwa K. O. (1). Sąd oddalił wniosek dowodowy z pisma pozwanych o przesłuchanie świadka A. K. (2) , jako spóźniony.

Nie jest również uzasadniony podnoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 244 § 1 k.p.c. przez uznanie przez Sąd, że protokół przesłuchania w karnym postępowaniu przygotowawczym ma moc dokumentu urzędowego i przyjęciu na tej podstawie, iż zeznania pozwanych w toku postępowania przed Sądem i Instancji są niewiarygodne, gdyż pozostają w sprzeczności z treścią zeznań w postępowaniu karnym. Sąd Okręgowy nie zawarł w swym uzasadnieniu takiego stwierdzenia. Oceniając jedynie rozbieżności pomiędzy zeznaniami pozwanego w sprawie niniejszej, a składanymi w postępowaniu karnym stwierdził, że protokoły z przesłuchania R. P. (1) w postępowaniu karnym są dokumentami urzędowymi, zatem stanowią dowód tego, co dana osoba zeznawała, zwłaszcza że treść dokumentu została potwierdzona podpisem zeznającego. Sąd wskazał, że taki dowód nie może być podstawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, natomiast może służyć weryfikacji zeznań składanych w ramach przeprowadzonego przed sądem postępowania dowodowego. Z ta oceną Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny w całości się zgadza.

W tym stanie sprawy Sąd Apelacyjny podziela dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę umowy zbycia przez k. O. udziałów w prawie użytkowania wieczystego i własności budynków jako sprzeczną z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 353^1 kc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W przypadku gdy czynność prawna jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jest ona nieważna z mocy samego prawa – art. 58 § 2 kc.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własną ocenę Sądu Okręgowego, że zachowanie pozwanych, w szczególności R. P. (1) w okolicznościach sprawy rażąco naruszało zasadę wzajemnego zaufania, rozumianego jako uzasadnione oczekiwanie uczciwych zamiarów partnera umowy, zasadę niewykorzystywania niedołęstwa i nieporadności powódki i było motywowane zamiarem osiągnięcia wyłącznie uzyskanie korzyści materialnych, w wielkości wielokrotnie przekraczającej dopuszczalne w obrocie gospodarczym działanie z zamiarem uzyskania korzyści, przy czym cel ten został osiągnięty wskutek wykorzystania trudnej zdrowotnej, osobistej i majątkowej sytuacji K. O. (1) i skutkował niepowetowaną szkodą w majątku powódki.

W uzupełnieniu wywodów Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny wskazuje, że powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa z art. 189 kpc, a tym samym posiadała legitymację prawną czynną do wytoczenia niniejszego powództwa o ustalenie, pomimo że nieruchomość, której proces dotyczył ma urządzoną księgę wieczystą, w której ujawnieni są pozwani jako współwłaściciele nieruchomości.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10 (OSNC 2011, Nr 9, poz. 96), przyjęto, że domniemanie z art. 3 u.k.w.h., dotyczące prawa wieczystego użytkowania, może być obalone wyłącznie w procesie wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. Pogląd wyrażony w tej uchwale został zaakceptowany w późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego (por. m.in. wyroki z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, czy z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11 - niepubl.), jeśli chodzi o wpisy dotyczące wieczystego użytkowania oraz w wyroku z dnia 8 maja 2012 r., II UK 247/11 (OSNP 2013, nr 7 - 8, poz. 92), jeśli chodzi o wpis hipoteki.

W późniejszym orzecznictwie stanowisko to było jednak doprecyzowywane. Zgodnie bowiem z art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

W postanowieniu z dnia 25 sierpnia 2011r. Sąd Najwyższy w sprawie II CSK 665/10 wyraził stanowisko, że w celu usunięcia w trybie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. niezgodności, o jakiej mowa w tym przepisie wystarczy orzeczenie wykazujące tę niezgodność. Wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. W przypadku uchylenia podstawy prawnej wpisu (nieważnej umowy), powodującego, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy, nie zachodzi konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawny.

Sąd Najwyższy stwierdził, że okoliczność, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest szczególną postacią powództwa o ustalenie i musi być odczytywane w powiązaniu z przepisami normującymi uprawnienie do składania wniosków o wpis w księgach wieczystych nie oznacza, że niezgodność stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, powstała wskutek stwierdzenia nieważności umowy, będącej podstawą dotychczasowego wpisu, może być usunięta tylko na podstawie orzeczenia wydanego na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Stanowisko to Sąd Najwyższy podtrzymał w postanowieniu z dnia 21 kwietnia 2016, w sprawie III CSK 223/15, gdzie wyjaśnił, że art. 31 ust. 2 u.k.w.h. pozwala na uaktualnienie treści wpisu, bez wytaczania powództwa z art. 10 u.k.w.h. wtedy, gdy niezgodność księgi z rzeczywistym stanem prawnym zostanie wykazana na podstawie dołączonych do wniosku dokumentów, bez konieczności czynienia dodatkowych ustaleń, z mocy art. 626^8 k.p.c., niedopuszczalnych w postępowaniu wieczystoksięgowym.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 15 maja 2013, wydanego w sprawie III CSK 254/12 Sąd Najwyższy dodatkowo wyjaśnił, że wyrok ustalający nieważność umowy może być orzeczeniem stwierdzającym niezgodność stanu prawnego wynikającego z księgi ze stanem rzeczywistym, pod warunkiem, że wpisy w księdze nie wykazują dalszych przejść prawa własności, a więc, że ujawniony stan jest następstwem wpisu dokonanego na podstawie umowy uznanej za nieważną. W takim wypadku ustalenie nieważności umowy wyjaśnia stan prawny, ponieważ przesądza, że wpis nabywcy dokonany został nieprawidłowo i wówczas do wykreślenia tego wpisu nie jest konieczne korzystanie przez właściciela z drogi przewidzianej w art. 10 u.k.w.h.

Skoro zatem umowa z dnia 5 grudnia 2013 r. o zbyciu przez K. O. (1) R. P. (1) i B. P. udziałów w prawie użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiła podstawę ujawnienia pozwanych w księdze wieczystej i zapis ten obowiązuje do dziś, to ustalenie nieważności przez Sąd tej umowy stanowi wystarczającą podstawę do wykreślenia pozwanych z księgi wieczystej i wpisanie jako aktualnych współwłaścicieli U. W. (1) i M. O. (1). Są oni bowiem następcami prawnymi K. O. (1) co potwierdza akt poświadczenia dziedziczenia, a wyrok w sprawie niniejszej stanowi wystarczającą podstawę do dokonania wpisu usuwającego niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 31 ust. 2 u.k.w.h.

Mając na uwadze, że kwestia legitymacji procesowej czynnej powódki stanowi przesłankę materialnoprawną roszczenia powódki Sąd Apelacyjny ocenił ją z urzędu, poza zarzutami apelacyjnymi. Fakt, że pozwany nie kwestionował legitymacji procesowej powódki w sprawie niniejszej, tłumaczył pominięcie, tej kwestii przez Sąd Okręgowy, jako niespornej.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację jako bezzasadną i na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc zasądził od pozwanych na rzecz powodów koszty procesu odpowiadające wysokości

stawki wynagrodzenia pełnomocnika ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie.