

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 1296/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Żelazowski
Protokolant:	Iwona Mrazek

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2022 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko A. K. (1), (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w T.

o ustalenie nieważności czynności prawnych

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 15 lipca 2021 r. sygn. akt I C 990/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki K. K. (1) na rzecz pozwanej A. K. (1) i (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w T. kwoty po 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Andrzej Żelazowski

Sygn. akt I Ca 1296/21

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 09 września 2022 roku

Powódki A. Ż. i K. K. (1) w pozwie (k. 2-24) skierowanym przeciwko M. S. (1), A. K. (1) i (...) S.A. z siedzibą w T. (obecnie (...) S.A. z siedzibą w T.) wniosły o stwierdzenie nieważności:

1. umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali z dnia 3 lutego 1998 r, zawartej w formie aktu notarialnego Rep.(...), pomiędzy A. Ż., M. S. (1) i A. K. (1);

2. oświadczenia M. S. (1) z dnia 19 maja 1998 r., złożonego w formie aktu notarialnego Rep. (...) (...) o ustanowieniu odrębnej własności lokali,

3. umowy sprzedaży z dnia 15 stycznia 1999 r., zawartej w formie aktu notarialnego Rep. (...) pomiędzy M. S. (1) a spółką (...) S.A.

oraz o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych

Na uzasadnienie swojego żądania powódki wskazały, iż nieruchomości, na której posadowiony jest budynek o nazwie (...), jest położona w K. przy ul. (...). (...) jest budynkiem mieszkalnym, wolnostojącym, o pięciu kondygnacjach - piwnice, parter, I piętro, II piętro i poddasze. Przedmiotowa nieruchomość stanowiła pierwotnie własność F. K. - dziadka i pradziadka powódek, który na nieruchomości w 1926 r. wybudował dom o nazwie(...). Zgodnie z twierdzeniem powódek stan prawny nieruchomości, na której został wybudowany wyżej wymieniony budynek ulegał następnie modyfikacjom w wyniku zmieniających się stosunków własnościowych.

Powódki zarzuciły, że zaskarżone czynności prawne są nieważne wobec ich sprzeczności z art. 2 ust. 2, art. 3 ust. 1 i 2, art. 8 ust. 1 pkt 1 i art. 1 ust 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 58 § 2 k.c. i 211 k.c., . 56 k.c. z zw. z art. 58 § 1 k.c., art. 140 k.c., art. 155 § 1 k.c. i art. 535 k.c., a to wobec faktu, że zostały dokonane w oparciu o błędnie sporządzoną dokumentację techniczną – projekt podziału nieruchomości autorstwa inż. Z. S.. W wyniku tego błędu w umowie z dnia 3 lutego 1998 r. nie uwzględniono części pomieszczeń wskazanych w inwentaryzacji sporządzonej następnie przez inż. W. S., błędnie oznaczono łączną powierzchnię użytkową budynku, błędnie zakwalifikowano część pomieszczeń, zanizono faktyczną powierzchnię lokali nr (...) i części wspólnych budynku. W umowie z dnia 3 lutego 1998 r. nie uwzględniono także skutków podziału działki nr (...), w wyniku którego powstała sytuacja, że przedmiotowy budynek posadowiony jest jedynie na powstałej działce nr (...), działka nr (...) jest niezabudowana, a rozdzielająca je działka nr (...) stanowi drogę i została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa. Mimo tego w umowie ustalono udziały właścicieli lokali nie tylko w działce zabudowanej budynkiem, ale i w działce niezabudowanej, która nawet nie sąsiaduje z działką nr (...).

Zdaniem powódek nieważność umowy z dnia 3 lutego 1998 r. skutkuje nieważnością oświadczenia M. S. (1) z dnia 19 maja 1998 r. oraz umowy sprzedaży z dnia 15 stycznia 1999 r. zawartej pomiędzy M. S. (1) a (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w T., gdyż powielają błędy popełnione przy zawieraniu umowy z dnia 3 lutego 1998 r., nadto dokonany oświadczeniem M. S. (1) z dnia 19 maja 1998 r. podział lokalu nr (...) był niedopuszczalny, gdyż wydzielony lokal nr (...) nie spełniał przesłanki samodzielności.

Dnia 5 października 2015 r. zmarła pozwana M. S. (1). Postępowanie w stosunku do niej zostało umorzone, gdyż jej następcą prawnym była A. Ż. (k. 328-328v.)

Dnia 4 lutego 2016 r. zmarła powódka A. Ż.. W jej miejsce wstąpiła następcą prawną K. K. (1) (k. 328-328v.)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

Budynek o nazwie (...) został zbudowany w 1926 roku w K. przy ul. (...), na działce oznaczonej pierwotnie nr (...), przez pradziadka powódki F. K. (seniora). Budynek jest zabytkowy, wybudowany w stylu (...). (...) jest budynkiem mieszkalnym, wolnostojącym, o pięciu kondygnacjach - piwnice, parter, I piętro, II piętro i poddasze. Kolejnymi właścicielami przedmiotowej nieruchomości byli K. K. (2), syn F. w 15/20, F. K. w 4/20 i W. K. w 1/20 części. W 1982 r. współwłaścicielami nieruchomości byli: F. K. junissimus (syn F. K. i W. K.) w udziale wynoszącym 5/20, A. Ż. w udziale wynoszącym 9/32, I. K. w udziale wynoszącym 6/32 i M. S. (2) w udziale wynoszącym 9/32.

W 1982 r. I. K. i F. K. podjęli decyzję o podziale budynku i ustalili telefonicznie lub listownie z A. Ż., która mieszkała wówczas we W., że F. K. w wyniku podziału otrzyma pomieszczenia na drugim piętrze budynku, I. K. i M. S. (2) otrzymają wszystkie pomieszczenia na pierwszym piętrze, a A. Ż. pomieszczenia na parterze, za wyjątkiem dwóch

pokoje, w tym jednego z przedsionkiem, które miały być wspólne. Wspólne miały być pomieszczenia oznaczone w projekcie podziału numerami (...), (...) i (...). A. Ż. się na to zgodziła, a z uwagi na odległość i trudności komunikacyjne, nie uczestniczyła w czynnościach związanych z podziałem, ani z podpisaniem aktu notarialnego. A. Ż. udzieliła I. K. pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu umowy zniesienia współwłasności. W dniu 21 października 1982 roku została zawarta umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali w (...). Umowa ta została zawarta przez I. K., działającą w imieniu własnym oraz w imieniu A. Ż., F. K. – wnuka (junissimusa) i M. S. (2). Pełnomocnictwo do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali zostało udzielone przez A. Ż. i F. K. w formie aktu notarialnego w dniu 21 lipca roku 1982 roku.

Podział nieruchomości nastąpił na podstawie projektu podziału sporządzonego przez inż. Z. S. w 1982 r.

W wyniku podziału została ustanowiona odrębna własność lokali wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i gruntu w sposób następujący:

1. A. Ż. przypadł lokal mieszkalny nr (...) na parterze, obejmujący 4 pokoje, kuchnię, korytarz, przedpokój, przedsionek i w.c. o łącznej powierzchni użytkowej 108,09 m² wraz z przynależną piwnicą od strony południowej;
2. I. K. i M. S. (2) (później M. S. (1)) przypadł na współwłasność po 50% lokal mieszkalny nr (...) na I piętrze, składający się z 4 pokoi z kuchnią, łazienki z w.c., korytarza, przedpokoju i spiżarni - o łącznej powierzchni użytkowej 148,37 m² wraz z przynależnymi dwoma piwnicami od strony południowo-wschodniej;
3. F. K. junissimusowi przypadł lokal nr (...) na II piętrze, w którego skład wchodzi 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, strych i w.c. - o łącznej powierzchni użytkowej 75,42 m² wraz z przynależną piwnicą od strony północno-zachodniej.

Na podstawie aktu notarialnego Repertorium (...) z dnia 21 października 1982 roku dokonano w księdze wieczystej nieruchomości wpisu o wydzieleniu lokalu nr (...) do księgi wieczystej nr (...), lokalu nr (...) - do księgi wieczystej nr (...), lokalu nr (...) - do księgi wieczystej nr (...).

W dniu 12 stycznia 1983 roku została zawarta umowa o zmianie umowy z dnia 21 października 1982 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokali pomiędzy I. K., A. Ż., M. S. (2) i F. K. junissimusem. Przy tej czynności I. K. reprezentowała wszystkich pozostałych właścicieli lokali. Złożyła oświadczenie, iż wyłącza z lokalu nr (...), stanowiącego własność A. Ż., jeden pokój usytuowany na parterze od strony północno-zachodniej o powierzchni 14,60 m² i pozostawia go do wspólnego użytkowania przez wszystkich właścicieli lokali. W wyniku tego powierzchnia lokalu nr (...) miała wynosić 93,49 m². Zgodnie z treścią aktu notarialnego I. K. i M. S. (2) pozostawały nadal współwłaścicielkami lokalu nr (...), po 1/2 części każda.

O zawartej umowie A. Ż. dowiedziała się z zawiadomienia z sądu wieczystoksięgowego i starała się przywrócić poprzedni stan prawny, jeździła w tym celu z prawnikiem do N., jednak podjęte przez nią działania nie przyniosły skutku. Wtedy straciła zaufanie do I. K., drugiej żony swojego ojca i w dniu 26 stycznia 1983 r. odwołała udzielone jej pełnomocnictwo.

W dniu 15 listopada 1983 r. Urząd Miasta i Gminy w K. wszczął postępowanie wywłaszczeniowe co do części nieruchomości poprzez wydzielenie na drogę działki nr (...).

W dniu 12 października 1983 roku została złożona oferta zawarcia umowy sprzedaży terenu objętego wywłaszczeniem, w wyniku którego miał być dokonany podział działki (...) na działki nr (...), po czym działka (...) miała zostać wydzielona na drogę.

Działka nr (...) została podzielona na trzy działki o numerach (...), a działka nr (...) została wywłaszczona na drogę na rzecz Skarbu Państwa. Dokonanie powyższego podziału zostało wpisane do księgi wieczystej nieruchomości nr (...) na wniosek z dnia 13 grudnia 1983 roku i na podstawie decyzji Naczelnika Miasta i Gminy w K. z dnia 3 lutego 1984 roku.

Pismem z dnia 23 lipca 1986 r. A. Ż. zwróciła się do Prezesa Sądu Wojewódzkiego w N. o sprawdzenie prawidłowości sporządzenia aktu notarialnego z dnia 12 stycznia 1983 r. W uzasadnieniu wniosku wskazała, że pełnomocnictwo, na podstawie którego działała jej imieniem I. K. było udzielone do innej czynności prawnej i nie powinno być przyjęte przez notariusza jako podstawa działania pełnomocnika. Z podobnym wnioskiem zwróciła się A. Ż. pismem z dnia 14 grudnia 1986 r do Ministerstwa Sprawiedliwości.

W dniu 17 lutego 1997 roku pomiędzy I. K. a M. S. (1) (poprzednio K.S.) została zawarta umowa darowizny, w wyniku której I. K. podarowała M. S. (1). swój udział we współwłasności lokalu nr (...), który został oznaczony jako udział wynoszący 50%.

W dniu 20 marca 1997 r. Urząd (...) Miejskiej Strefy Usług Publicznych wydał zaświadczenie stwierdzające, że lokale mieszkalne nr (...) w budynku zlokalizowanym w K. przy ul. (...) spełniają wymogi stawiane samodzielnym lokalom określone w art. 2 ustawy o własności lokali.

W 1998 roku M. S. (1) zwróciła się do A. Ż. z propozycją zawarcia umowy przywracającej jej zabrane w 1983 r. pomieszczenie i przy okazji podzielenia pomieszczeń na strychu. A. Ż. miała otrzymać tzw. pokój wieżowy, natomiast pozostali współwłaściciele mieli dostać inne pomieszczenia. A. Ż. się na to zgodziła, jednak nie chciała już nikomu udzielać pełnomocnictwa i przyjechała do K. z córką K. K. (1), a następnie osobiście uczestniczyła w podpisaniu aktu notarialnego. W dniu 3 lutego 1998 r. A. Ż. i M. S. (1), która działała w imieniu własnym oraz w imieniu A. K. (1) - żony F. K. junissimusa, zawarły umowę o zmianie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali. W umowie powołano się wyłącznie na akt notarialny z 21 października 1982 r. W umowie wpisano, że do chwili jej zawarcia:

1. lokal nr (...) o powierzchni 93,49 m², składał się z 3 pokoi, kuchni, korytarza, przedpokoju, przedsionka i w.c. oraz z przynależnej piwnicy od strony południowej, a jego właścicielką jest A. Ż.,
2. lokal nr (...) o powierzchni 148,37 m², na I piętrze składał się z: 4 pokoi, kuchni, łazienki z w.c., korytarza, przedpokoju, spiżarki, oraz z przynależnej piwnicy od strony południowo-wschodniej, a jako jego współwłaściciele zostali wpisani po 50% M. S. (2) i M. S. (1).
3. lokal nr (...) o powierzchni 75,42 m², na II piętrze składa się z: 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, strychu i w.c. wraz z przynależną piwnicą od strony północno-zachodniej. Jako właściciel tego lokalu została oznaczona A. K. (1).

W tej umowie wskazano, że z własnością lokali jest związane prawo współwłasności w działce pod budynkiem. Wskazano jednak, że budynek zlokalizowany jest na działkach nr (...).

W umowie zaznaczono, że stanowi ona zmianę umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali z dnia 21 października 1982 roku. Wskazano, że dotychczasowa powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wynosi 93,49 m². Według tej umowy lokal nr (...) składał się z 4 pokoi, kuchni, korytarza, przedpokoju, przedsionka i w.c. Pomieszczenie 1.11 uznano w tej umowie za pokój.

W wyniku zmiany podziału lokali w porównaniu do podziału określonego w umowie z dnia 21 października 1982 r. A. Ż. otrzymała jeden „pokój” na poddaszu nr (...), którym było pomieszczenie strychowe wydzielone z pozostałej części poddasza, nie połączone z częścią mieszkalną lokalu i nie ogrzewane.

Natomiast właściciele lokalu nr (...) otrzymali dodatkowo pokój nr (...) (...) i przedsionek nr (...), jedno pomieszczenie w.c. na I piętrze oraz dwa pomieszczenia na poddaszu oznaczone numerami (...) i (...).

Łączną powierzchnię użytkową budynku określono w projekcie na 473,40 m².

Umowa została sporządzona w oparciu o projekt podziału budynku, położonego na działce (...) opracowany przez inż. Z. S. w lutym 1997 roku.

W kwietniu 1998 r. inż. Z. S. sporządził projekt podziału (...). Projekt ten przewidywał podział budynku na cztery odrębne lokale w następujący sposób:

1. lokal nr (...) miał się składać z: na parterze z 5 pokoi, kuchni, w.c., korytarza i przedpokoju o łącznej powierzchni 108,09 m², pokoju na poddaszu o pow. 15,20 m² oraz piwnicy jako pomieszczenia przynależnego o pow. 19,14 m². Łączna powierzchnia użytkowa miała wynosić 123,29 m²,
2. lokal nr (...) miał składać się na piętrze z: 4 pokoi, 2 pomieszczeń w.c., łazienki, korytarza, spiżarki, kuchni, przedpokoju, na poddaszu - z 2 pokoi - o pow. użytkowej 163,57 m² wraz z dwiema piwnicami jako pomieszczeniami przynależnymi o pow. 23,03 m²,
3. lokal nr (...) miał się składać z pokoju na parterze 1.10, na II. piętrze: z 3 pokoi, w.c., przedpokoju, kuchni, łazienki - o łącznej powierzchni użytkowej 95,22 m² wraz z przynależną piwnicą o pow. 17,90 m² i strychem o pow. 6,75 m²,
4. lokal nr (...) miał się składać z pokoju i przedsionka na parterze - o łącznej powierzchni 36,90 m².

Jako wspólne powierzchnie oznaczono kotłownię, trzy korytarze ze schodami, w.c., dwa korytarze, strych i przedsionek.

Lokal nr (...) miał przypaść A. Ż., lokale nr (...) miały przypaść M. S. (1), zaś lokal nr (...) - A. K. (1).

W oparciu o projekt podziału z 1998 r. M. S. (1) dokonała podziału lokalu mieszkalnego nr (...) wydzielając z niego lokal mieszkalny nr (...). Lokal nr (...) składa się z pokoju i przedsionka o łącznej powierzchni użytkowej 36,90 m². W akcie notarialnym Repertorium (...) stwierdzono, że z prawem własności lokali związany jest udział we współwłasności działki nr (...) oraz udział we współwłasności gruntu pod budynkiem.

W dniu 1 października 1998 r. M. S. (1) zawarła w formie notarialnej z B. M. umowę przedwstępną, w której zobowiązała się do zawarcia umowy sprzedaży lokali mieszkalnych nr (...) w budynku przy ul. (...) w K., wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, za łączną cenę 200.000 zł w terminie do dnia 31 grudnia 1998 r. B. M. oświadczyła, że zobowiązuje się, w razie gdyby w podanym w umowie terminie nie kupiła przedmiotowych lokali, do wskazania osoby trzeciej, która na podanych w umowie warunkach kupi te lokale. B. M. przekazała M. S. (1) na poczet ceny zadatek w kwocie 100.000 zł. B. M. jest obywatelką Stanów Zjednoczonych AP, jednak od 1994 r. mieszka w Polsce, obecnie zna język polski w stopniu umożliwiającym jej prowadzenie w Polsce działalności gospodarczej. B. M. jest analitykiem finansowym, początkowo pracowała dla Banku (...), a także była członkiem rady nadzorczej spółki (...), która była akcjonariuszem innych spółek na terenie Polski. W ramach tej działalności współpracowała z J. L. i T. K.. Przed zawarciem umowy z dnia 1 października 1998 r. B. M. zakupiła inne nieruchomości na terenie Polski. B. M. nie była założycielem, ani członkiem zarządu spółki (...) S.A. w chwili zawierania umowy przedwstępnej z dnia 1 października 1998 r. Większościowym akcjonariuszem w spółce był w tym czasie J. L..

W dniu 5 grudnia 1998 r. M. S. (1) zawarła w formie pisemnej z B. M. aneks do umowy z dnia 1 października 1998 r., w którym strony przesunęły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 stycznia 1999 r. Jednocześnie B. M. wskazała (...) S.A. w R. jako nabywcę przedmiotowej nieruchomości.

Na mocy aktu notarialnego nr (...) z dnia 15 stycznia 1999 r. M. S. (1) sprzedała lokale nr (...) spółce (...) S.A. z siedzibą w T. za łączną cenę w kwocie 101.000 zł.

W oparciu o wyżej wskazaną umowę w księdze wieczystej nr (...) wpisano spółkę (...) jako właściciela lokalu nr (...) o pow. 186,60 m², zaś w księdze wieczystej nr (...) wpisano spółkę (...) jako właściciela lokalu nr (...) o pow. 36,90 m².

Obecnie nieruchomości zabudowana budynkiem (...) jest wpisana do księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w M. Wydział Ksiąg w Wieczystych i jest oznaczona numerem (...). Właścicielami poszczególnych lokali oraz współwłaścicielami wspólnych części budynku i gruntu są: A. Ż., K. K. (1), (...) SA, K. M. i P. M..

Na podstawie opinii biegłej mgr inż. arch. I. P. Sąd Okręgowy ustalił, że różnica w powierzchni wykazanej przez Z. S. w 1997 r. względem pomiaru wykonanego w 2020 roku wynosi odpowiednio:

- różnica w powierzchni lokalu nr (...) wynosi 0,40 m²;
- różnica w powierzchni lokalu (...) wynosi 26,18 m²;
- różnica w przy założeniu odjęcia 4 pom. niewliczonych wynosi 10,98 m²;
- różnica w powierzchni części wspólnych wynosi 3,61 m²;
- różnica w powierzchni pomieszczenia nr (...) i(...) wynosi 5,92 m⁽²⁾

Z uwagi na wielkość ujawnionych błędów pomiarowych i brak udostępnienia biegłej wszystkich lokali, można domniemywać występowanie także innych różnic pomiarowych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, że:

Podstawę prawną powództwa stanowi przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny stanowi zatem przesłankę warunkującą uwzględnienie powództwa.

W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Z kolei brak interesu prawnego, jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c., zachodzi wówczas, gdy strona nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona, ani zagrożona przez pozwanego. Brak interesu prawnego, jako przesłanki materialnoprawnej powództwa o ustalenie, powoduje oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy wskazał, że podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 r., sygn. akt I ACa 408/13 (LEX nr 1437870), iż: „interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka.”. Jak orzekł zaś Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 października 1990 r., sygn. akt I CR 649/90 (LEX 158145): dopuszczalność powództwa o ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego w świetle art. 189 k.p.c. zależy od istnienia interesu prawnego w ustaleniu. Wykładnia pojęcia interesu prawnego ukształtowała pogląd, że interes ten istnieje tylko wtedy, gdy powód w potrzebie ochrony swej sfery prawnej, uczynić może zadość przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Konsekwencją takiego poglądu jest również dalszy, utrwalony pogląd, że interes ten nie istnieje wówczas, gdy już jest możliwe wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest

możliwe lub nie jest jeszcze aktualne. Istnienie interesu prawnego stanowi przesłankę merytoryczną rozstrzygnięcia o roszczeniu opartym na art. 189 k.p.c., podlegającą badaniu w każdym stanie sprawy i z urzędu.”

O występowaniu interesu prawnego świadczy możliwość stanowczego zakończenia w tej drodze sporu, natomiast przeciwko jego istnieniu - możliwość uzyskania pełniejszej ochrony praw powoda w drodze innego powództwa. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego (wyrok SN z dnia 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, Lex nr 78333), „interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw”. Sąd Najwyższy zajął identyczne stanowisko także w szeregu innych swoich orzeczeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 201/97, Monitor Prawniczy 1998/2/3; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1998 r., II CKN 572/97, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2000 r., II CKN 750/99 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2001 r., I PKN 333/00, Prokuratura i Prawo 2002/2/43).

W przedmiotowej sprawie powódka uzasadnia istnienie interesu prawnego w ustaleniu nieważności objętych żądaniem pozwu czynności prawnych obawą przed wystąpieniem problemów ze zbyciem lokalu lub przekazaniem go w spadku, potrzebą usunięcia skutków dokonania nieważnych czynności prawnych i przywrócenia stanu poprzedniego, a także wpływem ilości współwłaścicieli nieruchomości wspólnej na rozmiar uprawnień i obowiązków współwłaścicielskich powódki, w tym związanych z kosztami utrzymania i zarządem nieruchomością wspólną oraz jej współposiadaniem.

Sądy wielokrotnie wypowiadały się w kwestii istnienia interesu prawnego w ustaleniu w sytuacji, gdy możliwe byłoby żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem nieruchomości na podstawie art. 10 ust. 1. Za dominujące należy uznać stanowisko, zgodnie z którym powód nie ma w takiej sytuacji interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Istnienie roszczenia z art. 10 ust. 1 wyłącza interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie (por. wyrok SN z 25 października 2002 r., IV CKN 1425/2000, LexisNexis nr 2415223; wyrok SA w Warszawie z 11 stycznia 2005 r., I ACa 394/2004, LexisNexis nr 3050836; wyrok SN z 4 marca 2011 r., I CSK 351/2010, LexisNexis nr 2573728).

W wyroku z dnia 16 lutego 2011 r. sygn. akt I CSK 305/2010 (LEX nr 798231) Sąd Najwyższy orzekł, iż wyrok wydany w sprawie wniesionej na podstawie art. 189 k.p.c., nie mogą stanowić podstawy wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej, mógłby stanowić wyłącznie dowód w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wniesionej na podstawie art. 10 u.k.w.h. Zatem pozytywny dla powoda wyrok nie mógłby spowodować sam w sobie oczekiwanego przez powódki efektu w postaci zmiany treści wpisów w księgach wieczystych zgodnie z oczekiwaniami powódki, ani jakiegokolwiek innego efektu wyrażającego się w rozwiązaniu zaistniałego sporu bez konieczności wszczynania innych postępowań. Przeciwnie, wyrok uwzględniający powództwo dopiero pozwoliłby powódce na dalsze dochodzenie roszczeń i składanie wniosków w innych postępowaniach.

Oceniając występowanie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie można stwierdzić w pierwszej kolejności brak takiego interesu w odniesieniu do żądań dotyczących oświadczenia M. S. (1) z dnia 19 maja 1998 r., oraz umowy sprzedaży z dnia 15 stycznia 1999 r. Ani powódka, ani zmarła A. Ż. nie były stronami żadnej z wyżej wymienionych czynności prawnych, czynności te nie wywarły także skutków w sferze praw i obowiązków powódek. Oświadczenie M. S. (1) z dnia 19 maja 1998 r. wywołało skutki prawne jedynie w zakresie praw składającej to oświadczenie, jego skutkiem był bowiem podział nieruchomości stanowiącej wyłączną własność M. S. (1). Nawet jeżeli czynność ta byłaby wadliwa, to interes prawny w ustaleniu jej nieważności nie przysługuje osobie trzeciej, której praw i obowiązków zaskarżona czynności prawna nie zmienia. W ocenie Sądu o występowaniu interesu prawnego w wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie nie przesądza fakt, że wskutek podziału nieruchomości lokalowej zwiększyła się ilość współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Podział nie wywołuje żadnych skutków w sferze praw majątkowych powódki, nadal pozostaje ona bowiem współwłaścicielką nieruchomości wspólnej w dotychczasowym udziale i podziały lokali innych współwłaścicieli nie zmieniają niczego jeżeli chodzi o zakres praw i obowiązków powódki. Fakt pojawienia się kolejnych współwłaścicieli, których udziały jednak łącznie sumują się do wysokości udziału dotychczasowego właściciela, nie wpływa zatem na sferę prawną powódki, a może obejmować jedynie interes faktyczny polegający na konieczności ułożenia relacji współwłaścicielskich z nowymi

współwłaścicielami. Interes faktyczny nie stanowi jednak wystarczającej przesłanki do wytoczenia powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego na podstawie art. 189 k.p.c. Brak interesu prawnego skutkuje oddaleniem powództwa.

Z tych samych powodów należy uznać, że powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 15 stycznia 1999 r. Powódka, ani jej matka, nie były stronami zaskarżonej umowy i jej zawarcie nie wywarło wpływu na zakres praw i powódki. Przeniesienie praw i obowiązków nastąpiło pomiędzy stronami umowy pozostając bez wpływu na zakres uprawnień powódki. Okoliczność ta wskazuje na brak interesu powódki w domaganiu się ustalenia nieważności wskazanych wyżej czynności prawnych.

Nawet gdyby przyjąć, że zachodzi związek pomiędzy zaskarżonymi czynnościami prawnymi, a sferą praw i obowiązków powódki z tytułu następstwa prawnego, to wystąpienie z powództwem o ustalenie nie zmierza do osiągnięcia definitywnego rozwiązania sporu, gdyż wyrok uwzględniający powództwo nie wyeliminuje rozbieżności pomiędzy stanem prawnym, a treścią wpisów w księgach wieczystych. Skoro powódka może osiągnąć oczekiwany przez siebie rezultat jedynie w innym postępowaniu, o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to należy przyjąć, że powódce nie przysługuje interes prawny w rozumieniu art. 198 k.p.c. Bezcelowe jest domaganie się ustalenia nieważności czynności prawnej, jeżeli wyrok uwzględniający powództwo nie będzie ostatnim etapem w dążeniu do wyeliminowania zaistniałego sporu. Brak interesu prawnego w żądaniu ustalenia czyni powództwo bezzasadnym bez potrzeby dokonywania analizy poszczególnych zarzutów podniesionych przez powódkę, a mających wskazywać na nieważność zaskarżonych czynności prawnych. Powyższe wskazuje również na zasadność ograniczenia ustaleń co do faktów wyżej wskazanych, jako mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy i pominięcie pozostałych dowodów, jako zbędnych.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy wskazał, że z zaoferowanego przez strony materiału dowodowego wynika, że brak podstaw do przyjęcia, że umowa sprzedaży z dnia 15 stycznia 1999 r., jest nieważna z tego powodu, że kupujący był cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. 2017.2278). Pozwana spółka jest zarejestrowana w Polsce i w dacie zawierania umowy nie była zarządzana, ani kontrolowana przez podmiot zagraniczny, a zatem nie zostało wykazane, że jest cudzoziemcem. Zgodnie z art. 1 ust. 2 i 3 tejże ustawy, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania przedmiotowej umowy, cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest: osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego, osoba prawna mająca siedzibę za granicą, nieposiadająca osobowości prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych, osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3. W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną, w rozumieniu ustawy, uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy mają pozycję dominującą. W chwili zawierania umowy większościamiw akcjonariuszem pozwanej spółki był obywatel polski J. L., który też faktycznie zarządzał spółką, a relacje, w tym osobiste łączące go z B. M., a także kwestie związane z uiszczeniem zadatku przy zawieraniu przez nią umowy przedwstępnej, ceny zakupu akcji przez poszczególnych akcjonariuszy, czy też udzielanie spółce pożyczek przez podmioty trzecie, nie mogą prowadzić do odmiennej oceny braku przesłanek nieważności umowy na podstawie art. 6 ust. 1 powołanej wyżej ustawy z dnia 24 marca 1920 r. Na marginesie należy stwierdzić, że powódka nie wykazała, by B. M. była faktycznie posiadaczka nabytej przez spółkę nieruchomości, bądź w inny sposób była beneficjentką zawartej umowy. Podniesione przez powódkę zarzuty co do ważności przedmiotowej umowy sprzedaży należy zatem uznać za bezzasadne.

Oceniając zasadność żądania ustalenia nieważności umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali z dnia 3 lutego 1998 r. zawartej pomiędzy A. Ż., M. S. (1) i A. K. (1) należy w pierwszej kolejności wskazać, że i w tym przypadku powódka nie wykazała przesłanki interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, aktualna w tym zakresie przedstawiona powyżej argumentacja odnosząca się pozostałych żądań pozwu. Również i co do pierwszego ze zgłoszonych przez powódkę żądań należy uznać, że wyrok uwzględniający powództwo mógłby jedynie stanowić przesłankę do wszczęcia innych postępowań zgłaszania dalej idących żądań, gdyż sam w sobie nie mógłby stanowić

podstawy wpisu (wykreślenia) w księdze wieczystej, mógłby stanowić wyłącznie dowód w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wniesionej na podstawie art. 10 u.k.w.h. Ta okoliczność również uzasadnia oddalenie powództwa, tym niemniej należy wskazać, że powódka nie wykazała także zasadności podnoszonych zarzutów. Powódka swoje żądanie opiera przede wszystkim na twierdzeniu, że projekty podziału stanowiące podstawę podziału nieruchomości nie zostały sporządzone prawidłowo, że występują rozbieżności pomiędzy projektem podziału, a faktycznym układem pomieszczeń w budynku i ich ilością, wielkością i wymiarami. Powódka zgłosiła też zastrzeżenie co do braku potwierdzenia samodzielności wydzielonych lokali przez właściwy organ administracji, niewłaściwego ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej i przekroczenia zakresu pełnomocnictwa udzielonego I. K..

Odnosząc się do tych zarzutów należy wskazać, że do dnia 23 lutego 2000 r., właściwymi do potwierdzenia samodzielności lokali były organy właściwe w sprawach nadzoru budowlanego, a dopiero od tego dnia, tj. od dnia wejścia w życie zmiany art. 2 ust 3 u.w.l. dokonanej ustawą z dnia 21 stycznia 2000 r. o zmianie tejże ustawy, kompetencje te zostały przekazane staroście. Potwierdzenie zaświadczeniem z dnia 20 marca 1997 r. przez Urząd (...) Miejskiej Strefy Usług Publicznych, że wszystkie trzy lokale będące przedmiotem umów z dnia 21 października 1982 r. i 3 lutego 1998 r. spełniają wymogi stawiane samodzielnym lokalom określone w art. 2 ustawy o własności lokali należy zatem uznać za spełnienie formalnego warunku podziału. Brak zatwierdzenia planu podziału również nie stanowi o nieważności przedmiotowej umowy, bowiem wymóg zatwierdzenia planu podziału wynikający z art. 96 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczy administracyjnego podziału nieruchomości gruntowych, nie ma zatem zastosowania w niniejszej sprawie. Niezależnie od powyższego, powódka nie wykazała, że faktycznie wydzielone lokale nie spełniają warunku samodzielności. Zarzuty powódki dotyczyły jedynie niektórych pomieszczeń i sposobu ich zakwalifikowania jako części lokalu, a nie samodzielności lokali jako takich. Wszystkie trzy lokale są wydzielone trwałymi ścianami i spełniają pozostałe warunki umożliwiające stały pobyt ludzi. Z powyższego wynika zatem, że nie można uznać, aby w przypadku zawarcia zarówno umowy z dnia 1 października 1982 r., jak i z dnia 3 lutego 1998 r. doszło do wyodrębnienia lokalu, który nie spełniał przesłanki samodzielności, nie można zatem przyjąć nieważności umowy z dnia 3 lutego 1998 r. z tego powodu.

Zasadnie jednak powódka podniosła, że zachodzą istotne wątpliwości co do prawidłowości działania I. K. jako pełnomocnika A. K. (2), a także co do sporządzenia projektu podziału, a w konsekwencji prawidłowości przyporządkowania poszczególnych pomieszczeń w budynku do wydzielanych lokali. Pomiędzy projektem podziału, a późniejszymi inwentaryzacjami zachodzą różnice w oznaczeniu i kwalifikacji części pomieszczeń, a także w powierzchni i wymiarach pomieszczeń. W ocenie Sądu występowanie tego rodzaju rozbieżności nie świadczy o nieważności umowy. Z treści kwestionowanej umowy wynika w sposób nie budzący wątpliwości, które lokale były jej przedmiotem i komu zostały przydzielone poszczególne pomieszczenia i czyją własność stanowią lokale. Błędne określenie pomieszczenia i nazwanie go pokojem, podczas gdy faktycznie stanowi ono pomieszczenie przynależne, którego powierzchnię, zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l., także wlicza się do powierzchni lokalu, nie stanowi przeszkody w ustaleniu rzeczywistej woli stron. Istotne jest odtworzenie, które części budynku mają przyspaść poszczególnym współwłaścicielom, a pochodną tego będzie ustalenie wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Wysokość tych udziałów w takim przypadku jest możliwa do ustalenia w oparciu o art. 3 ust. 3 u.w.l., jeżeli jest ona inna niż wskazana w umowie, to tego rodzaju błędy mogą zostać skorygowane w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd przychylił się do stanowiska wyrażonego w doktrynie i judykaturze, że gdyby strony w umowie nie podały wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, albo określiły go niezgodnie z art. 3 ust. 3 lub ust. 5 u.w.l., umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest nieważna tylko wówczas, jeżeli nie będzie możliwe ustalenie tego udziału na podstawie zawartych w umowie danych dotyczących powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (postanowienie SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, OSNC 2003, nr 6, poz. 81). Umowy z dnia 1 października 1982 r., jak i z dnia 3 lutego 1998 r. zawierają oświadczenia co do wielkości udziału, jak też dane umożliwiające jego ustalenie, a zatem nie są nieważne z tego powodu (tak SN w wyroku z dnia 3 września 2009 r., sygn. I CSK 6/09 (OSNC-ZD 2010/1/23, Lex 528218). Odmienne niż wynikające z ustawy określenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może też nie wynikać z błędu, ale być zamierzone przez

strony umowy, nie może zatem automatycznie być traktowane jako błąd, a tym bardziej wada umowy skutkująca jej nieważnością. Podobnie przyjął SN w wyroku z dnia 13 maja 2004 r., sygn. V CK 492/03, (LEX nr 328063): „Wielkość udziału określa art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Nie oznacza to jednak, że w każdym wypadku wielkość udziału musi być określona w taki właśnie sposób, a więc w stosunku odpowiadającym jego powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi do wielkości powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udziały mogą być określone inaczej, stosownie do umowy stron, co wynika z art. 3 ust. 6 i 7 ustawy. Inny sposób określenia udziałów może wynikać także z orzeczenia sądu (art. 11). Przy określeniu wielkości udziałów, gdy następuje to w inny sposób niż określony w art. 3 ust. 3, spełnione muszą być łącznie dwa warunki: udział musi być powiązany z każdym lokalem, a suma udziałów musi odpowiadać jedności.” Jak wyżej wskazano, wskazane wyżej wadliwości umowy mogą być jednak wykazywane i oceniane w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a nie w niniejszym postępowaniu z uwagi na brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Kolejny zarzut, odnoszący się do niewłaściwego oznaczenia w kwestionowanych czynnościach prawnych przedmiotu współwłasności jako działek (...) również należy ocenić jako chybiony. Przedmiotowa nieruchomości składała się początkowo z jednej działki nr (...), podzielonej następnie, już po wybudowaniu budynku, na trzy działki o numerach (...), z których jedna wskutek wywłaszczenia stała się własnością Skarbu Państwa. Pozostałe działki o numerach (...) pozostały nadal współwłasnością dotychczasowych właścicieli i są objęte jedną księgą wieczystą, stanowią zatem jedną nieruchomości. Do czasu ewentualnego podziału tej nieruchomości należy przyjąć, że każdorazowy właściciel jednego z wyodrębnionych lokali pozostaje równocześnie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej obejmującej działki o numerach (...). Również ewentualne błędne określenie powierzchni tych działek nie skutkuje nieważnością umowy, które określa jedynie wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, a nie jej wymiary, kształt, czy powierzchnię.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że powódka nie wykazała zasadności zgłoszonych żądań, a znaczna część podnoszonych przez strony zagadnień i wnioskowanych dowodów nie dotyczyła faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, wobec czego Sąd pominął te dowody z przyczyn wskazanych powyżej, za zbędne uznał także odnośnienie się do tych wątków, jako nie mających znaczenia w sprawie. W świetle powołanych wyżej przepisów powództwo podlega oddaleniu w całości o czym orzeczono w punkcie I. wyroku.

O kosztach procesu orzekł Sąd Okręgowy w punkcie II. wyroku na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 6 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw. z § 21 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, stosownie do wyniku procesu zasądzając od powódki na rzecz pozwanych kwoty po 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. .

O kosztach sądowych w zakresie należności Skarbu Państwa zasądzonych od powódki Sąd orzekł punkcie III. sentencji wyroku, w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, przy uwzględnieniu art. 98 k.p.c., nakazując ściąganie od powódki zwrot wydatków (na opinię biegłej i zwrot kosztów stawiennictwa tłumacza i świadka) poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Powódka w apelacji zaskarżyła wyrok w całości i wniosła o:

1. Zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie o stwierdzeniu nieważności:

1. umowy o zmianie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali z dnia 3.02.1998r., zawartej w formie aktu notarialnego (...), pomiędzy A. Ż., M. S. (1) i A. K. (1),

2. oświadczenia M. S. (1) z dnia 19.05.1998r., złożonego w formie aktu notarialnego Rep.(...) (...), o ustanowieniu odrębnej własności lokali,

3. umowy sprzedaży z dnia 15.01.1999r., zawartej w formie aktu notarialnego Rep.(...) pomiędzy M. S. (1) a spółką (...) SA (obecnie (...) SA)

ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

2. Zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania za I i II instancję, które zostaną wyspecyfikowane zgodnie z art. 109 § 1 k.p.c. w terminie wskazanym w tym przepisie

3. Rozpoznanie sprawy na rozprawie.

Powódka zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1. Naruszenie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 626² § 5 k.p.c., art. 209 k.c., art. 199 k.c., art. 201k.c. oraz art. 189 k.p.c. poprzez uznanie - wbrew ograniczeniom zawartym w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece co do podmiotów uprawnionych do wytoczenia powództwa - że powódka i jej poprzedniczka prawna A. Ż. nie miały interesu prawnego w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., gdyż mogły dochodzić zaspokojenia swoich interesów w ramach powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tymczasem ani powódka ani jej poprzedniczka prawna A. Ż. (występująca początkowo w charakterze powódki obok K. K. (1)) nie mieściły się w kręgu podmiotów uprawnionych do wniesienia powództwa na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdyż:

1. powódka K. K. (1) nie była w dacie zawarcia umowy z dnia 3.02.1998r. Rep (...)właścicielką żadnego z lokali w budynku znajdującym się w K. na działce nr (...) (obecnie nr (...)), a więc nie służyło jej prawo do części wspólnych budynku oraz do gruntu, które byłoby związane z własnością lokalu,

2. powódka i jej poprzedniczka prawna A. Ż. posiadały w dacie złożenia pozwu udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej w sumie w wysokości 33/100, łącznie było 5 współwłaścicieli, zatem w konsekwencji - w świetle art. 209 k.c., art. 199 k.c. i art. 201 k.c. - miały one jedynie prawo do dochodzenia roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa, a interes prawny powódki i jej poprzedniczki prawnej pozostaje w opozycji do interesu pozostałych współwłaścicieli polegającego na zachowaniu dotychczasowego stanu, ukształtowanego na podstawie nieważnych umów;

3. ani powódka ani jej poprzedniczka prawna A. Ż. nie były uprawnione w dacie wniesienia pozwu do żądania zmiany wpisów w księgach wieczystych nieruchomości lokalowych obejmujących lokale nr (...), których dotyczy oświadczenie M. S. (1) z dnia 19.05.1998r. - Rep (...) oraz umowa sprzedaży z dnia 15.01.1999r. - Rep (...), gdyż prawo to mogłoby służyć jedynie M. S. (1) wpisanej do ksiąg wieczystych tych nieruchomości jako ich poprzedni właściciel - co nie zamyka im drogi do wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.

Omawiane uchybienie spowodowało, że Sąd I instancji pominął dowody potwierdzające nieważność umów wskazanych w petitum pozwu oraz nie dokonał ich oceny i subsumpcji ustalonych przy pomocy faktów pod określone normy prawne. Doprowadziło to do oddalenia powództwa pomimo tego, że z materiału dowodowego wynika, iż w/ w umowy są dotknięte wadą nieważności.

2. Naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez uznanie, że powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa na podstawie tego przepisu, gdyż nie była stroną kwestionowanych w pozwie czynności prawnych, a czynności te nie wywołały żadnych skutków w sferze jej praw i obowiązków. Tymczasem:

1. z treści art. 189 k.p.c. wynika, że istnienie interesu prawnego nie jest uzależnione od tego, czy osoba wnosząca pozew jest stroną umowy, której dotyczy pozew i czy jest właścicielką nieruchomości, której dotyczy pozew, umowy objęte pozwem niewątpliwie wywołały skutki w sferze praw powódek, gdyż:

1. podział nieruchomości dokonany umową z dnia 3.08.1998r., dotyczący w istocie dalszego podziału części wspólnych, naruszył prawa poprzedniczki prawnej powódki jako współwłaścicielki nieruchomości do części wspólnych, gdyż głównie do lokalu nr (...) zostały przypisane pomieszczenia, które wchodziły w skład części wspólnych,

2. przy podziale nieruchomości dokonany umową z dnia 3.02.1998r., polegającym na podziale powierzchni stanowiących części wspólne, nastąpiło istotne pokrzywdzenie poprzedniczki prawnej powódki, która otrzymała dodatkowo jedynie pomieszczenie strychowe nr (...) podczas gdy właściciel lokalu (...) otrzymał pokój nr (...)(...), przedsionek nr (...), w.c. na I piętrze oraz pomieszczenia strychowe nr (...) i (...),

3. oświadczenie M. S. (1) z dnia 19.05.1998r. - akt notarialny Rep(...) i umowa sprzedaży z dnia 15.01.1999r. - akt notarialny Rep (...) dotyczyły lokali wydzielonych na mocy nieważnej umowy z dnia 3.02.1998r., a więc skoro podział był nieważny - dalszy podział na mocy oświadczenia M. S. (1) z dnia 19.05.1998r. oraz umowa sprzedaży lokali naruszają prawa powódki, gdyż dotyczą one lokali, których wydzielenie nastąpiło z naruszeniem przysługujących jej praw do części wspólnych,

4. prawa powódki zostały też zagrożone, gdyż w wyniku bezprawnego wydzielenia z lokalu nr (...) lokali nr (...) - w razie sprzedaży jednego z tych lokali - ilość współwłaścicieli zwiększyłaby się, a kolejny współwłaściciel byłby uprawniony do współposiadania części wspólnych, co ograniczałoby możliwość realizacji prawa powódki do współposiadania nieruchomości i współkorzystania z niej, wynikającego z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali oraz art. 206 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali,

5. w wyniku zawarcia kwestionowanych w pozwie umów powódka utraciła w stosunku do pomieszczeń wspólnych bezprawnie włączonych głównie do lokalu nr (...) uprawnienia właścicielskie wynikające ze statusu współwłaściciela części wspólnych przysługujące jej na mocy art. 3 ust. 1 - 4 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali w zw. z art. 140 k.c. w zw. z art. 195 k.c., a także utraciła prawo do współposiadania tych pomieszczeń i współkorzystania z nich wynikające z art. 12. ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali oraz art. 206 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali,

6. fakt istotnego zaniżenia powierzchni lokalu nr (...) w umowie z dnia 3.02.1998r. - akt notarialny Rep (...), w stosunku do rzeczywistej powierzchni tego lokalu, godzi w prawo powódki do żądania od pozostałych współwłaścicieli udziału w kosztach utrzymania nieruchomości, których wysokość zależy od stosunku powierzchni danego lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali, a więc prawo przewidziane w art. 12 ust. 2 w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali,

7. lokal nr (...) wydzielony na mocy oświadczenia M. S. (1) z dnia 19.05.1998r. powstał z pomieszczeń, które przed dokonaniem podziału z 3.02.1998r. stanowiły części wspólne, co do których poprzedniczka prawnej powódki, a następnie powódce służyły prawa wynikające ze stosunku współwłasności,

8. W umowie z dnia 3.02.1998r. akt notarialny Rep (...) nie zostały uwzględnione powierzchnie, które faktycznie weszły w skład lokalu nr (...), a które powinny należeć do części wspólnych, co naruszyło prawa powódki wynikające z jej uprawnień właścicielskich oraz uprawnienia do współposiadania części wspólnych

9. w umowie sprzedaży z dnia 15.01.1999r. bezprawnie powiększono powierzchnię działek (...) o ponad 3 ary kosztem nieruchomości będącej wyłączną własnością powódki, która składała się z działek (...) czym naruszono jej uprawnienia właścicielskie wynikające z art. 140 k.c.

10. w wyniku nieprawidłowego podziału nieruchomości w dniu 3.02.1998r. zostały naruszone prawa poprzedniczki prawnej powódki, a następnie powódki, gdyż w tej umowie lokal nr (...) został wydzielony w sposób sprzeczny z art.

2 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, w związku z czym nie spełniał on wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego.

2. Naruszenie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388, ze zm.), art. 211 k.c. i art. 58 § 2 k.c. poprzez nie uwzględnienie tego, że podział dokonany na podstawie umowy z dnia 3.02.1998r. Rep (...) naruszył zasady współzycia społecznego, a z art. 58 § 2 k.c. a contrario wynika zakaz dokonywania czynności sprzecznych z tymi zasadami. W konsekwencji w świetle art. 211 k.c. wyłączającego możliwość podziału przedmiotu współwłasności, gdyby taki podział miał być sprzeczny z ustawą, podział dokonany w dniu 3.02.1998r. był niedopuszczalny.

3. Naruszenie art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2016r. poz. 790, ze zm.) poprzez uznanie, że wydanie wyroku w niniejszej sprawie nie zapewni powodce ochrony jej interesów prawnych, gdyż na podstawie tego orzeczenia nie mogłyby być dokonane wpisy w księgach wieczystych - w sytuacji, gdy z tego przepisu wynika, że wpis potrzebny do usunięcia niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić nie tylko na podstawie wyroku wydanego w trybie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ale również na podstawie każdego innego orzeczenia sądu, w tym wyroku wydanego w postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 189 k.p.c.

4. Naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez uznanie, że o interesie prawnym rozstrzyga wyłącznie interes majątkowy.

5. Naruszenie art. 3 ust. 1 i 2, art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388, ze zm.) poprzez nie uwzględnienie przez Sąd tego, że we wszystkich umowach wskazanych w petitum pozwu jako prawa związane z własnością lokali wpisano również prawa do działki nr (...), która jest działką niezabudowaną, oddzieloną od działki (...), na której stoi budynek, działką Gminy K..

6. Naruszenie art. 93 ust. 4 i 5 oraz art. 96 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (DZ. U. Nr 115, poz. 741) poprzez uznanie, że plan podziału będący podstawą zawarcia umowy z dnia 3.02.1998r. - akt notarialny Rep (...) nie podlega zatwierdzeniu przez organ administracji.

7. Naruszenie art. 96 ust. 4 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (DZ. U. Nr 115, poz. 741) poprzez uznanie, że zaświadczenie Przewodniczącego Zarządu(...)Miejskiej Strefy Usług Publicznych może być podstawą wpisów do ksiąg wieczystych, podczas gdy z tego przepisu wynika, że podstawą wpisu może być wyłącznie decyzja zatwierdzająca projekt podziału lub orzeczenie sądu.

8. Naruszenie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388, ze zm.) poprzez nie uwzględnienie tego, że lokale nr (...) nie spełniają wymogów samodzielnych lokali, gdyż:

1. lokal nr (...) nie miał łazienki natomiast w lokalu nr (...) nie ma łazienki, kuchni i w.c.,

2. do lokalu nr (...) został przyporządkowany pokój i w.c. na parterze oddzielone od pozostałych pomieszczeń częścią wspólną oraz pomieszczenie nr 4.3 oddzielone od pozostałych pomieszczeń dwoma piętami

3. do lokalu nr (...) na I piętrze przyporządkowano pokój i przedsionek na parterze

4. pomieszczenia 1.11 i 4.3 zostały bezpodstawnie zakwalifikowane jako pokoje.

10. Naruszenie art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388, ze zm.) poprzez nie uwzględnienie przez Sąd tego, że w umowach wskazanych w petitum pozwu zostały błędnie podane powierzchnie lokali oraz wchodzących w ich skład pomieszczeń, a część powierzchni i pomieszczeń w ogóle nie została uwzględniona.

11. Naruszenie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388, ze zm.) w zw. z art. 56 k.c., art. 58 § 1 k.c., art. 140 k.c., art. 155 § 1 k.c. i art. 535 k.c. poprzez sprzedanie w umowie sprzedaży z dnia

15.01.1999r. - akt notarialny Rep (...) udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej - jako prawa związanego z własnością lokali, o powierzchni większej niż ta, która była przedmiotem prawa własności zbywcy.

12. Naruszenie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388, ze zm.) w zw. z art. 211 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez nie uwzględnienie przez Sąd tego, że w wyniku dokonania w dniu 3.02.1998r. sprzecznego z prawem podziału nieruchomości i nieważności tej umowy oświadczenie M. S. (1) z dnia 19.05.1998r. - akt notarialny Rep (...) - oraz umowa sprzedaży z dnia 15.01.1999r. - akt notarialny Rep (...) są nieważne, gdyż dotyczą lokali wydzielonych w wyniku umowy, która nie wywołała skutków prawnych.

13. Naruszenie art. 1 ust. 1 i 2 pkt 4, art. 1 ust. 3 i 4, art. 6 ust. 1, 2 i 3, art. 3e ust. 1 i 3 ustawy z dnia 24.03.1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 1996r., nr 54, poz. 245, ze zm.) w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez nie uwzględnienie tego, że fakt podjęcia przez pozwaną spółkę uchwał o nabyciu szeregu nieruchomości oraz faktyczne nabycie szeregu nieruchomości, w tym nieruchomości państwowych, ze środków pochodzących z kapitału zagranicznego - głównie z Brytyjskich Wysp Dziewiczych, stanowiących rejon tzw. „raju podatkowego” - oraz objęcie przez akcjonariuszy zagranicznych akcji za cenę ok. 30-krotnie wyższą niż ta, po której akcje nabyli akcjonariusze krajowi przy jednoczesnym zachowaniu mniejszościowego pakietu akcji świadczy o tym, że celem tego było uniknięcie uznania pozwanej spółki za cudzoziemca oraz, że spółka (...) SA (poprzednio (...) SA) była faktycznie cudzoziemcem w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a więc nie miała prawa do nabycia lokali w (...).

14. Naruszenie art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, skonkretyzowanego w art. 233 § 1 k.p.c. poprzez to, że Sąd nie zachował zasady bezstronności co wyraziło się w tym, że treść uzasadnienia postanowienia z dnia 6.03.2015r. oraz fakt, iż Sąd prowadził przez ponad 6 lat - aż do zamknięcia rozprawy - postępowanie dowodowe mające na celu merytorycznie rozstrzygnięcie o roszczeniach powódki wskazywały na przekonanie Sądu o tym, że niniejsze postępowanie jest postępowaniem właściwym dla roszczeń powódki a jego wynik zależy od udowodnienia twierdzeń i zarzutów powódki a dopiero w uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, że powódka ani jej poprzedniczka prawna nie miały legitymacji czynnej w wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie. Przy tym stanowisko Sądu zawarte w ustnych motywach rozstrzygnięcia różni się od stanowiska zajętego w pisemnym uzasadnieniu wyroku.

15. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez to, że Sąd nie czyniąc ustaleń faktycznych co do podstaw merytorycznych pozwu - co Sąd stwierdził w uzasadnieniu wyroku, że powódka nie udowodniła swoich roszczeń. Istotnymi dla rozstrzygnięcia faktami nieustalonymi przez Sąd I instancji, a potwierdzone dowodami są:

1. lokale nr (...) nie spełniały wymogów przewidzianych do uznania ich za samodzielne lokale mieszkalne, gdyż:
 1. w lokalu nr (...) nie było łazienki, a jeden pokój i w.c. na parterze są oddzielone od pozostałych pomieszczeń powierzchnią stanowiącą część wspólną, piwnica należąca do tego lokalu jest pomieszczeniem przechodnim, a pomieszczenie 4.3 jest oddzielone do pozostałych pomieszczeń dwoma piętrami
 2. w lokalu nr (...) nie było kuchni, łazienki i w.c.
 2. do lokalu nr (...) zostały przydzielone - jako wchodzące do powierzchni użytkowej - pomieszczenia zakwalifikowane jako pokoje, będące - jak to stwierdziła biegła - wiatrolapem i pomieszczeniem strychowym,
 3. przy podziale dokonanym w dniu 3.02.1998r., mającym na celu podział części wspólnych, poprzedniczka prawna powódki została istotnie pokrzywdzona, gdyż otrzymała jedynie jedno pomieszczenie strychowe podczas gdy właściciel lokalu nr (...) otrzymał dodatkowo pokój i przedsionek na parterze, w.c. na I piętrze oraz dwa pomieszczenia strychowe,
 4. we wszystkich umowach wskazanych w petitum pozwu jako prawo związane z własnością lokali oznaczono również prawo do działki (...), która jest niezabudowana i jest oddzielona od działki na której stoi budynek gruntem Gminy K.,

5. w umowie sprzedaży z dnia 15.01.1999r. akt notarialny Rep (...) bezpodstawnie określono wielkość działek (...) o ponad 3 ary większe niż ich faktyczna powierzchnia - kosztem pomniejszenia powierzchni nieruchomości sąsiedniej stanowiącej wyłączną własność powódki,
6. w umowie z dnia 3.02.1998r. akt notarialny Rep (...) zostały nieprawidłowo ustalone powierzchnie głównie lokalu nr (...), a część powierzchni została całkowicie pominięta,
7. W. P., który sporządził mapę, w oparciu o którą została zwiększona powierzchnia działek (...) kosztem nieruchomości należącej do powódki nie był bezstronny, gdyż pośredniczył w nabywaniu lokali w (...) reprezentując interesy obywatelki USA B. M., która wskazała pozwaną spółkę jako formalnego nabywcę lokali,
8. Z. S. - autor planu podziału - sporządził ten plan na wyłączny wniosek jednego ze współwłaścicieli lokalu nr (...) tj. M. S. (1),
9. przed wydaniem przez biegłą opinii w lokalu nr (...) zostały wykonane prace, które spowodowały istotne pomniejszenie wyliczonej przez biegłą powierzchni tego lokalu,
10. pierwotnie (...) Miejska Strefa Usług Publicznych odmówiła stwierdzenia samodzielności lokali ze względu na to, iż do lokalu nr (...) został przypisany pokój i w.c. oddzielone od pozostałych pomieszczeń częścią wspólną, a wejście do piwnicy (...) przypisanej do lokalu nr (...) prowadzi przez piwnicę (...) przypisaną do lokalu nr (...), natomiast w kolejnym planie, stanowiącym podstawę do wydania zaświadczenia o samodzielności lokali zostało jedynie przewidziane fikcyjne wejście do piwnicy(...) od strony piwnicy(...),
11. lokale nr (...) w (...) oraz szereg innych nieruchomości , w tym nieruchomości państwowych, zostały nabyte ze środków pochodzących od akcjonariuszy zagranicznych (spoza Unii Europejskiej), którzy objęli akcje (...) SA (poprzednio (...) SA) za cenę 30-krotnie wyższą niż akcjonariusze krajowi, uzyskując w zamian za to mniejszościowy pakiet akcji, ale mając decydujący wpływ na działalność spółki.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Bezzasadne są podniesione w apelacji zarzuty odnoszące się do dokonania przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bądź błędnej jego oceny. Sąd Okręgowy przeprowadził postępowanie dowodowe prawidłowo w zakresie niezbędnym i wystarczającym dla rozstrzygnięcia sprawy, dokonując wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, prawidłowo też dokonał jego oceny, szczegółowo odnosząc się do każdego dowodu - zgodnie z regułą wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny aprobeje w całości ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne czyniąc podstawą orzeczenia w sprawie. Wobec powyższego brak konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania.

Powódka na uzasadnienie żądania pozwu wskazała, że sporządzone projekty stanowiące podstawę wydzielenia samodzielnych lokali w budynku zostały sporządzone nieprawidłowo, wskazała na rozbieżności pomiędzy projektem podziału, a faktycznym układem pomieszczeń w budynku i ich ilością i wymiarami. Powódka zgłosiła też zastrzeżenie co do braku potwierdzenia samodzielności wydzielonych lokali przez właściwy organ administracji, niewłaściwego ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej i przekroczenia zakresu pełnomocnictwa udzielonego I. K..

W tym zakresie wskazać należy, że jak zasadnie wywiódł Sąd Okręgowy do dnia 23 lutego 2000 r., właściwymi do potwierdzenia samodzielności lokali były organy właściwe w sprawach nadzoru budowlanego, a dopiero od tego dnia, tj. od dnia wejścia w życie zmiany art. 2 ust 3 u.w.l. dokonanej ustawą z dnia 21 stycznia 2000 r. o zmianie tejże ustawy, kompetencje te zostały przekazane staroście. Potwierdzenie zaświadczeniem z dnia 20 marca 1997 r. przez Urząd(...) Miejskiej Strefy Usług Publicznych, że wszystkie trzy lokale będące przedmiotem umowy zawartej w dniu 03 lutego 1998 r., którą ostatecznie określono kształt lokali, spełniają wymogi stawiane samodzielnym lokalom określone w art.

z ustawy o własności lokali należy zatem uznać za spełnienie formalnego warunku podziału. Brak zatwierdzenia planu podziału również nie stanowi o nieważności przedmiotowej umowy, bowiem wymóg zatwierdzenia planu podziału wynikający z art. 96 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczy administracyjnego podziału nieruchomości gruntowych, nie ma zatem zastosowania w niniejszej sprawie.

Rację ma Sąd Okręgowy, że niezależnie od powyższego, powódka nie wykazała, że faktycznie wydzielone lokale nie spełniają warunku samodzielności. Zarzuty powódki dotyczyły jedynie niektórych pomieszczeń i sposobu ich zakwalifikowania jako części lokalu, a nie samodzielności lokali jako takich. Wszystkie trzy lokale są wydzielone trwałymi ścianami i spełniały pozostałe warunki umożliwiające stały pobyt ludzi. Z powyższego wynika zatem, że nie można uznać, aby w przypadku zawarcia zarówno umowy z dnia 1 października 1982 r., jak i z dnia 3 lutego 1998 r. doszło do wyodrębnienia lokalu, który nie spełniał przesłanki samodzielności.

Także odnośnie zarzutów powódki odnoszących się do prawidłowości działania I. K. jako pełnomocnika A. K. (2) i co do prawidłowości przyporządkowania poszczególnych pomieszczeń w budynku do wydzielanych lokali zasadnie wskazał Sąd Okręgowy, że okoliczności te nie mogą skutkować nieważnością umowy z dnia 03 lutego 1998 r. Co prawda pomiędzy projektem podziału, a późniejszymi inwentaryzacjami zachodzą różnice w oznaczeniu i kwalifikacji części pomieszczeń, a także w powierzchni i wymiarach pomieszczeń jednakże z treści kwestionowanej umowy wynika w sposób nie budzący wątpliwości, które lokale były jej przedmiotem, komu zostały przydzielone poszczególne pomieszczenia i czyją mają stanowić własność. Jak zasadnie wywiódł Sąd Okręgowy błędne określenie pomieszczenia i nazwanie go pokojem, podczas gdy faktycznie stanowi ono pomieszczenie przynależne, którego powierzchnię, zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l., także wlicza się do powierzchni lokalu, nie stanowi przeszkody w ustaleniu rzeczywistej woli stron. Istotne jest odtworzenie, które części budynku mają przypaść poszczególnym współwłaścicielom, a pochodną tego będzie ustalenie wysokości ich udziałów w nieruchomości wspólnej oraz, że sporne lokale mogą w taki sposób wydzielone funkcjonować jako samodzielne. Nieważność umowy zachodziłaby jedynie w wypadku gdyby podział pozostawał w rażącej sprzeczności z prawem lub zasadami współżycia społecznego czego nie sposób dopatrzeć się w okolicznościach niniejszej sprawy. Kwestie związane z ewentualnym działaniem I. K. z przekroczeniem udzielonego jej pełnomocnictwa przy zawarciu umowy z dnia 21 października 1982 r. czy też jej zmiany umową z dnia 12 stycznia 1983 r., co mogłoby skutkować ewentualną nieważnością tych umów stosownie do art. 103 k.c. pozostają bez znaczenia skoro A. Ż. ostatecznie osobiście przystąpiła osobiście do umowy z dnia 03 lutego 1998 r., którą ostatecznie określono sporne lokale i która to umowa stworzyła nowy stan prawny, i ją podpisała i brak podstaw do stwierdzenia aby jej oświadczenie woli w tym zakresie miało być obarczone jakąkolwiek wadą uwzględniając, że przy zawarciu umowy niewątpliwym było, które części budynku przypaść mają poszczególnym właścicielom bądź pozostać jako części wspólne.

Bez znaczenia pozostają także podnoszone w apelacji zarzuty odnoszące się do kwestii, iż poszczególne pomieszczenia wchodzące w skład wydzielanych lokali znajdowały się na odrębnych piętrach czy też oddzielone były pomieszczeniami wspólnymi – jest to sytuacja całkowicie dopuszczalna i ma np. miejsce w przypadku lokalu dwupoziomowego z piwnicą jako pomieszczeniem przynależnym w podziemnej kondygnacji budynku. Na marginesie, choć z niżej wywiedzionych powodów nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia, wskazać należy, że nie ma znaczenia że np. wydzielany następnie lokal nr (...) nie ma samodzielnego we skoro takie we pozostawiono się w częściach wspólnych. Lokal mieszkalny bowiem to co do zasady izba lub zespół izb.

Skoro brak podstaw do stwierdzenia nieważności umowy zawartej w dniu 03 lutego 1998 r. uznać należy, że Sąd okręgowy prawidłowo wywiódł, że brak było interesu prawnego powódek w odniesieniu do żądań dotyczących oświadczenia M. S. (1) z dnia 19 maja 1998 r., oraz umowy sprzedaży z dnia 15 stycznia 1999 r. Ani powódka, ani zmarła A. Ż. nie były stronami żadnej z wyżej wymienionych czynności prawnych, czynności te nie wywarły także skutków w sferze praw i obowiązków powódek. Oświadczenie M. S. (1) z dnia 19 maja 1998 r. wywołało skutki prawne jedynie w zakresie praw składającej to oświadczenie, jego skutkiem był bowiem podział nieruchomości stanowiącej wyłączną własność M. S. (1). Powtórzyć należy za Sądem Okręgowym, że nawet jeżeli czynność ta byłaby wadliwa, to interes prawny w ustaleniu jej nieważności nie przysługuje osobie trzeciej, której praw i obowiązków zaskarżona czynności prawna nie zmienia. Wskutek podziału nieruchomości lokalowej zwiększyła się ilość współwłaścicieli nieruchomości

wspólnej. Podział nie wywołuje żadnych skutków w sferze praw majątkowych powódki, nadal pozostaje ona bowiem współwłaścicielką nieruchomości wspólnej w dotychczasowym udziale i podziały lokali innych współwłaścicieli nie zmieniają niczego jeżeli chodzi o zakres praw i obowiązków powódki. Fakt pojawienia się kolejnych współwłaścicieli, których udziały jednak łącznie sumują się do wysokości udziału dotychczasowego właściciela, nie wpływa zatem na sferę prawną powódki, a może obejmować jedynie interes faktyczny polegający na konieczności ułożenia relacji współwłaścicielskich z nowymi współwłaścicielami. Interes faktyczny nie stanowi jednakże wystarczającej przesłanki do wytoczenia powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego na podstawie art. 189 k.p.c., a brak interesu prawnego skutkuje oddaleniem powództwa.

Z tych samych powodów powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 15 stycznia 1999 r. Powódka, ani jej matka, nie były stronami zaskarżonej umowy i jej zawarcie nie wywarło wpływu na zakres praw i powódki. Przeniesienie praw i obowiązków nastąpiło pomiędzy stronami umowy pozostając bez wpływu na zakres uprawnień powódki. Okoliczność ta wskazuje na brak interesu powódki w domaganiu się ustalenia nieważności wskazanych wyżej czynności prawnych. Powyższe sprawa, że zbędnym jest dokonywanie ustaleń czy umowy dotyczące przeniesienia własności lokali nr (...) zawarte zostały z ewentualnym naruszeniem przepisów ustawy z dnia 24.03.1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Niezasadne także są zarzuty powódki odnoszące się do niewłaściwego oznaczenia w kwestionowanych czynnościach prawnych przedmiotu współwłasności jako działek (...). Przedmiotowa nieruchomość składała się początkowo z jednej działki nr (...), podzielonej następnie, już po wybudowaniu budynku, na trzy działki o numerach (...), z których jedna wskutek wywłaszczenia stała się własnością Skarbu Państwa. Pozostałe działki o numerach (...) pozostały nadal współwłasnością dotychczasowych właścicieli i są objęte jedną księgą wieczystą, stanowiąc jedną nieruchomość. Jak prawidłowo wskazał Sąd Okręgowy do czasu ewentualnego podziału tej nieruchomości należy przyjąć, że każdorazowy właściciel jednego z wyodrębnionych lokali pozostaje równocześnie współwłaścicielem nieruchomości wspólnej obejmującej działki o numerach (...). Również ewentualne błędne określenie powierzchni tych działek nie skutkuje nieważnością umowy, która określa jedynie wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, a nie jej wymiary, kształt, czy powierzchnię.

Wskazać nadto należy, że za dominujące należy uznać stanowisko, zgodnie z którym powód nie ma interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., gdy przysługuje mu roszczenie o uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem nieruchomości na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Istnienie roszczenia z art. 10 ust. 1 wyłącza interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie. W okolicznościach niniejszej sprawy ewentualne wady umowy z dnia 03 lutego 1998 r. odnoszące się do wyliczenia wysokości udziałów powódek w nieruchomości wspólnej czy też zarzuty odnoszące się do ewentualnego wadliwego włączenia nieruchomości wspólnych w skład poszczególnych lokali mogą być wykazywane i oceniane w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie zaś w niniejszym postępowaniu z uwagi na brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Kwestia legitymacji czynnej w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym była przedmiotem rozbieżności w orzecznictwie w zależności od przyjętej koncepcji charakteru postępowania z art. 10 ust. 1 uokwh. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów SN z 15 marca 2006 r. (III CZP 106/2005, OSNC 2006, nr 10, poz. 160, LexisNexis nr 402604) stwierdził, że 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. Należy się jednak zgodzić z poglądem, że krąg osób legitymowanych czynnie do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym określa samodzielnie art. 10 ust. 1, bez potrzeby odwoływania się do art. 626⁽²⁾ § 5 k.p.c. wymieniającego osoby uprawnione do złożenia wniosku. Krąg osób uprawnionych według art. 626⁽²⁾ § 5 k.p.c. i art. 10 ust. 1 nie pokrywa się w pełni, ponieważ art. 626⁽²⁾ § 5 k.p.c. przyznaje legitymację do złożenia wniosku o wpis osobie, na której rzecz wpis ma nastąpić, np. wierzycielowi, który zawarł umowę o ustanowienie hipoteki z właścicielem nieruchomości, zaś art. 10 ust. 1 za legitymowaną uważa osobę, której prawo nie jest wpisane. Przyjmuje się również, że legitymację czynną ma

także każdy ze współuprawnionych, gdyż wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stanowi czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. Dotyczy to także współwłaścicieli niewpisanych w księdze wieczystej – J. Pisuliński (red.) Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, LexisNexis 2014

Podkreślić jednakże należy, że zarzuty powódek podnoszone w pozwie w znacznej mierze sprowadzały się do kwestionowania stanu, który nastąpił na podstawie umowy z dnia 03 lutego 1998 r., poprzez wskazanie odmienności sposobu wydzielenia lokali, opisu i przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń w stosunku do wcześniej zawartych umów, podczas gdy umowa ta stwarzała nowy i samodzielny stan prawny w tym zakresie i której wadliwości powódki w niniejszym postępowaniu nie wykazały.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny, na zasadzie art. 385 k.p.c., apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 §1 k.p.c., ich wysokości ustalając na podstawie §2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2018.1500 ze zm).

SSA Andrzej Żelazowski