

Sygnatura akt I C 558/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2020 roku

Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Olszewska-Kowalska

Protokolant: sek. sąd. Aleksandra Szymańska

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2020 roku w Sopocie,

na rozprawie

sprawy

z powództwa **P. K., M. K. (1) (spadkobierców K. K. (1))**

przeciwko **Z. R., D. J. (1), L. S.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. oddała powództwo wobec Z. R.

II. uzgadnia treść księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sopocie z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, iż w dziale II księgi wieczystej nakazuje wykreślenie D. J. (1) syna W. i Z. nr PESEL (...) oraz wykreślenie L. S. syna A. i R. nr PESEL (...) i wpisanie jako właścicieli P. K. syna K. i K. z domu S. (PESEL (...)) oraz M. K. (1) syna K. i K. z domu S. - każdego z nich w udziale 1/2,

III. zasądza od pozwanego D. J. (1) solidarnie na rzecz powodów P. K. i M. K. (1) kwotę (...) (jeden tysiąc osiemset trzydzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu - zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

IV. zasądza od pozwanego L. S. solidarnie na rzecz powodów P. K. i M. K. (1) kwotę (...) (jeden tysiąc osiemset trzydzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu - zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

V. zasądza od powodów P. K. i M. K. (1) solidarnie na rzecz Z. R. kwotę (...) (jeden tysiąc osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu

VI. zasądza od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Sopocie na rzecz adwokata G. B. kwotę 6.642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złote (w tym VAT) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi K. K. (1) z urzędu, przejmując ten koszt na Skarb Państwa

VII. przyznaje J. N. kuratorowi ustanowionemu dla nieznanego z miejsca pobytu L. S. wynagrodzenie w kwocie 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych, tymczasowo od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Sopocie

VIII. nakazuje ściągnąć od pozwanego D. J. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę 1880 (jeden tysiąc osiemset osiemdziesiąt) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu

IX. nakazuje ściągnąć od pozwanego L. S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę (...) (jeden tysiąc osiemset sześć) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu

X. nakazuje ściągnąć od pozwanego L. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem wynagrodzenia kuratorów dla nieznanego z miejsca pobytu, uiszczonego tymczasowo przez Skarb Państwa

XI. przejmuje na Skarb Państwa kwotę 123,85 zł (sto dwadzieścia trzy złote osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych wynagrodzenia tłumacza języka hiszpańskiego.

Sygn. akt. I C 558/19

UZASADNIENIE

Pismem procesowym z dnia 31 października 2013 r. złożonym w sprawie o sygn. akt I C 458/10 (postępowanie w sprawie o unieważnienie aktu notarialnego) K. K. (1) reprezentowany przez ustanowionego pełnomocnika z urzędu wskazując jako pozwanych Z. R., L. W., D. J. (1) i L. S. wniósł o:

- uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sopocie dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), będącego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, garderoby i korytarza, o powierzchni użytkowej 68,00 m², znajdującego się na czwartej kondygnacji w budynku położonym w S., przy ul. (...), wpisanych jako właścicieli D. J. (1) w udziale 51/100 części i L. S. w udziale 49/100 części i wpisane w ich miejsce jako właściciela K. K. (1), syna Z. i A., posiadającego nr PESEL (...) a na wypadek nieuwzględnienia powyższego żądania o:

- uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sopocie dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...), będącego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, garderoby i korytarza o powierzchni użytkowej 68,00 m² znajdującego się na czwartej kondygnacji w budynku położonym w S., przy ul. (...), wpisanych jako właścicieli D. J. (1) w udziale 51/100 części i wpisanie w jego miejsce jako właściciela K. K. (1), syna Z. i A., posiadającego numer PESEL (...).

W uzasadnieniu wskazano, że pozwany Z. R. nabył od powoda przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w wyniku przestępstwa co stwierdził Sąd Okręgowy w Gdańsku prawomocnym wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2012 r. wydanym w sprawie XIV K 150/11, natomiast Sąd w niniejszym postępowaniu związany jest ustaleniami wydanego w postępowaniu karnym wyroku a zasadzie art. 11 k.p.c. Następnie Z. R. nabyte w wyniku przestępstwa wyżej opisane spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, przeniósł na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej przed notariuszem L. R. A (...), na D. J. (1), który nabywając przedmiotowe prawo działał w złej wierze, bowiem miał on świadomość zarówno stanu psychicznego powoda, jak i faktu, iż zawierana umowa jest dla niego w stopniu rażącym niekorzystna. Nadto obaj mężczyźni znali się wcześniej i razem dokonywali już transakcji związanych z obrotem nieruchomości. Odnosząc się do umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem L. S. a D. J. (1) wskazać należy, że i w tym przypadku strony pod pozorem umowy sprzedaży dokonały darowizny, bo za taką niewątpliwie czynność należy uznać sprzedaż udziału w przedmiotowym prawie w wysokości 49/100 części za cenę 75.000,00 zł podczas gdy biegły wycenił to prawo na kwotę 596.000,00 zł. Samo zaś kupowanie udziału w wysokości 49/100 części, w spółdzielczym prawie własnościowym jest natomiast czymś niespotykanym i wiąże się z problemami dotyczącymi chociażby określenia sposobu korzystania z lokalu, jego współposiadania, wzajemnych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami, ewentualnego zniesienia współwłasności. Dalej pełnomocnik powoda wskazał, że w jego ocenie powyższe okoliczności pozwalają sądzić, że L. S. działał w porozumieniu z D. J. (1) w celu utrudnienia dochodzenia roszczeń przysługujących powodowi. W związku z tym, należy uznać, że znane mu były okoliczności, w jakich D. J. (1) nabył przedmiotowe prawo, a z całą pewnością, z łatwością mógł się o tym dowiedzieć

Pełnomocnik powoda dodał także, iż w chwili zawierania umów wyzbywających się przedmiotowego prawa stan psychofizyczny powoda w świetle opinii wydanych w postępowaniu karnym oraz świadków uniemożliwił mu

prawkłowne funkcjonowanie w aspekcie społecznym, wymagał on wsparcia osób drugich do prowadzenia swoich spraw a jego funkcje intelektualne zostały wtórnie osłabione. Zatem w ocenie powoda niniejszy pozew jest konieczny i uzasadniony. (pismo pełnomocnika powoda k. 4-15)

Przed nadaniem powyższego pisma postanowieniem z dnia 18 lipca 2011 r. dla K. K. (1) został ustanowiony pełnomocnik z urzędu, natomiast postanowieniem z dnia 24 października 2011 r. K. K. (1) został zwolniony od kosztów sądowych w całości. (postanowienie z dnia 18 lipca 2011 r. - k. 40, postanowienie z dnia 24 października 2011 r. - k. 42)

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 r. do udziału w sprawie w charakterze pozwanych wezwano D. J. (1) i L. S.. (postanowienie - k. 77)

W odpowiedzi na pismo z dnia 31 października 2013 r., pełnomocnik pozwanej L. W. w piśmie z dnia 09 grudnia 2013 r. wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do w/w pozwanej wskazując na brak legitymacji procesowej biernej pozwanej.

W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanej wyjaśnił, iż o legitymacji procesowej stron w postępowaniu o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, przesądza treść art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i art. 626² § 5 k.p.c. Natomiast pozwana L. W. nigdy nie była wpisana w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w S., pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), o czym świadczy treść odpisu zupełnego tej księgi wieczystej, załączonego do pisma procesowego powoda z dnia 31 października 2013 r. Co więcej pozwana nie należy także do osób uprawnionych do złożenia wniosku o wpis do tej księgi wieczystej, w związku z czym po stronie pozwanej L. D. występuje całkowity brak biernej legitymacji procesowej do bycia stroną w niniejszym procesie, opartym na przepisie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (pismo procesowe pozwanej - k. 83-87)

Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Sopocie w sprawie I C 458/10 udzielił zabezpieczenia powództwa K. K. (1) przeciwko Z. R., L. W., D. J. (1), L. S. w zakresie roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez nakazanie wpisania w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sopocie dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...) ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. (postanowienie - k. 96-98)

Zarządzeniem z dnia 08 września 2014 r. wyłączono ze sprawy I C 458/10 do odrębnego rozpoznania żądanie zawarte w piśmie z dnia 31 października 2013 r. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przeciwko L. S., Z. R., L. W. oraz D. J. (1). Sprawę zarejestrowano pod sygnaturą I C 479/14. (zarządzenie - k. 1-2 akt)

Zarządzeniem z dnia 21 września 2015 r. Sąd ustanowił dla pozwanego L. S., którego miejsce pobytu nie jest znane kuratora. (zarządzenie z dnia 21 września 2015 r. - k. 356)

Pismem z dnia 24 sierpnia 2016 r. pełnomocnik pozwanego D. J. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda K. K. (1) na rzecz pozwanego D. J. (1) kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany potwierdził, że nabył prawo do przedmiotowego lokalu w dniu 27 października 2010 r. na mocy umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, jednakże wbrew twierdzeniu powoda nabywając przedmiotowe prawo działał w dobrej wierze. Według pozwanego niczym nieuzasadnione jest stanowisko powoda, zgodnie z którym znał on stan powoda wskazujący na niezdolność do należytego pojmowania przedsiębranego działania w czasie gdy prowadził rozmowy zmierzające do nabycia przez niego prawa do lokalu przy ul. (...). W ocenie pozwanego natomiast powód był wtedy w pełni władz umysłowych i żadne z jego zachowań nie dało pozwanemu podstaw do przypuszczeń, że jest osobą niezdolną do samodzielnego działania. Niczym nieuzasadnione są również twierdzenia, jakoby strony w/w umowy sprzedaży dokonały w rzeczywistości umowy darowizny. Powyższe rozważania

stanowią jedynie domysły powoda, które nie znajdują odzwierciedlenia w okolicznościach sprawy, a nadto pozostają nieudowodnione. (pismo pełnomocnika pozwanego D. J. (1) z dnia 24 sierpnia 2016 r. - k. 406-407)

Postanowieniem z dnia 14 października 2016 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie z dniem 07 kwietnia 2016 r. na podstawie art. 174 § 1 k.p.c. z uwagi na śmierć pozwanej L. W.. (postanowienie z dnia 14 października 2016 r. - k. 419)

Postanowieniem z dnia 02 marca 2017 r. w związku z cofnięciem pozwu przez powoda w stosunku do pozwanej L. W., Sąd podjął postępowanie w sprawie, umarzając je w stosunku do pozwanej L. W.. (postanowienie z dnia 02 marca 2017 r. - k. 431)

Postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2019 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie z dniem 11 maja 2019 r. z uwagi na śmierć powoda K. K. (1) (postanowienie z dnia 27 sierpnia 2019 r. - k. 943)

Postanowieniem z dnia 15 października 2019 r. Sąd podjął postępowanie w sprawie i wezwał do udziału spadkobierców K. K. (1): P. K. i M. K. (1). (postanowienie z dnia 15 października 2019 r. - k. 957)

W piśmie procesowym z dnia 22 listopada 2019 r. P. K. i M. K. (1) podtrzymali w całości wszystkie dotychczasowe twierdzenia i dotychczasowe wnioski oraz żądania powoda K. K. (1). Jednocześnie z uwagi na śmierć K. K. (1) zmodyfikowali żądanie wynikające z pozwu w ten sposób, że wnieśli o wpisanie jako właściciela w dziele II Księgi Wieczystej następców prawnych K. P. K. (syna K.) pesel (...) oraz M. K. (1), syna K. i K. z domu S.; wnieśli także o zwrot kosztów oraz zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. (pismo powodów z dnia 22.11.2019 r. - k. 989-991)

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Sopocie udzielił zabezpieczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powodom P. K., M. K. (1) wobec pozwanych Z. R., D. J. (1), L. S. poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości – lokalu mieszkalnego znajdującego się w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Sopocie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). (postanowienie – k. 957)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód K. K. (1) przez wiele lat zamieszkiwał Francji. Do Polski wrócił w 2004 r.

Decyzją Sądu francuskiego w dniu 03 września 1999 r. ustanowiono dla K. K. (1) kuratelę, która w dniu 09 października 2000 r. została zamieniona na kuratelę wzmożoną. Kuratela została ustanowiona na wniosek lekarza psychiatry. W ramach kurateli pomagano powodowi m.in. w czynnościach urzędowych, ponieważ stwierdzono że sam tych czynności nie może robić.

Kuratela wzmożona została uchylona w dniu 8 lipca 2011 r. w następstwie stwierdzenia, że K. K. (1) od lat zamieszkuje w Polsce a nie we Francji i dlatego Rzeczpospolita Polska jest państwem właściwym dla zapewnienia ochrony K. K. (1).

Zgodnie z prawem francuskim w przypadku kurateli zaostrojonej wszystkie czynności związane z otrzymywaniem i wydatkowaniem pieniędzy muszą być dokonane przez ustanowionego kuratora. W przypadku kurateli zwykłej jak i zaostrojonej na sprzedaż nieruchomości wymagana jest zgoda kuratora, czynności dokonane bez udziału ustanowionego kuratora mogą stanowić podstawę wniosku o unieważnienie danej czynności.

(dowód: kopia orzeczenia Trybunału Sądowego w R. - k. 26, k. 43-52, 56-69, informacja o prawie obcym, postanowienie o uchyleniu kurateli k. 70-71, opinia sądowno-psychiatryczna k. 667)

K. K. (1) w Polsce posiadał własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 68 m2 w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Mieszkanie to składało się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, garderoby i korytarza.

(okoliczność bezsporna, ponadto dowód: zeznania powoda K. K. (1) - k. 491-493, częściowo zeznania świadka L. S. - k. 212-214, 1141-1143, częściowo zeznania świadka P. J. - k. 997, k. 1042-1046 płyta CD - k. 1047 k. 82v-86v k. 580-581, 599-603 akt XIV K 150/11, protokół obejmujący zeznania świadka Anny Kowalskiej – k. 106-107,315-319, 397-398 akt XIV K 150/11, protokół obejmujący zeznania świadka B. W. - k. 343-348 akt sprawy XIV K 150/11, k. 683 akt sprawy, protokół obejmujący zeznania świadka K. M. k. 400-401 XIV K 150/11, akt notarialny rep A nr 369071/2010 z 03.09.2010 - k. 31-34, k. 36-37 akt KW nr GD1S/00016471/1)

Po powrocie do Polski u K. K. (1) zaczęły pojawiać się coraz częstsze zaniki pamięci, z uwagi na to, jak i na wcześniejszą kuratelę zaczął on leczyć się w (...) w S..

Z opinii pisemnej sądowno – psychiatrycznej sporządzonej z dnia 17 kwietnia 2003 r. na potrzeby sprawy Sądu Okręgowego w G. I C 825/02 wynika, że K. K. (1) cierpi od wielu lat a co najmniej od 1999 na zaburzenia psychiczne których nasilenie stopniowo narasta. Całość dokumentacji wskazuje na następowanie u powoda ciężkiego zespołu psychoorganicznego z cechami otępiennymi uwarunkowanymi licznymi urazami głowy i nadużywaniem alkoholu. Czynnikiem współetiologicznym może być też wiek i miażdżyca. W trakcie badania powoda nie stwierdzono objawów depresji, choć nie można wykluczyć, że kiedyś one były. Nie ma to zresztą zasadniczego znaczenia. Objawy zespołu psychoorganicznego istniały z całą pewnością w 2000 roku. Polegają one głównie na bezkrytycyzmie, zaniku adekwatnych umiejętności społecznych, naiwności życiowej i osłabieniu kontroli sfery popędowej. K. K. (1) ma obniżoną inteligencję emocjonalną, umiejętność abstrahowania i wyciągania wniosków. Cała linia życiowa K. K. (1) w ostatnich 10 latach, jego funkcjonowanie społeczne i rodzinne wskazują na znaczną bezradność i bezkrytycyzm. Dodatkowo K. K. (1) nadużywa benzodwazepin które wtórnie osłabiają hamulce intelektualne, prowadzą do bierności, zaniku samokontroli i dyscypliny życiowej. K. K. (1) w roku 2000 przyjmował duże dawki benzodwazepin - leków uspokajających. Biegły sądowy w opinii wskazał także, że z powodów psychopatologicznych K. K. (1) nie ma możliwości prowadzenia swoich spraw życiowych w sposób dla właściwy i racjonalny. Może stać się obiektem oszustw i nadużyć ze strony osób trzecich. K. K. (1) w roku 2000 prezentował znacznie nasilone objawy zespołu psychoorganicznego, które uniemożliwiały mu racjonalne i adekwatne prowadzenie swoich spraw życiowych, w tym świadome podejmowanie decyzji formalno-prawnych zarówno w postaci działania jak i jego zaniechania. Stan zdrowia psychicznego obecnie pogarsza się stopniowo ze względu na upływ czasu, nadużywanie substancji psychoaktywnych i być może miażdżycę. W chwili sporządzania opinii K. K. (1) prezentował znaczne nasilenie zaburzeń psychicznych a rokowanie na przyszłość było niepomyślne.

Decyzją z dnia 25 listopada 2008 r. (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w G. orzekł, iż K. K. (1) posiada znaczny stopień niepełnosprawności.

Od 2008 r. K. K. (1) korzystał z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w S. w związku ze znacznymi problemami w prowadzeniu spraw związanych z codziennym funkcjonowaniem, w tym z urzędowymi procedurami.

Powód pomocy w ośrodku poszukiwał między innymi w związku z kłopotami finansowymi. K. K. (1) często zawierał niekorzystne umowy z bankami czy pożyczkodawcami. Miał także zaległości w Spółdzielni Mieszkaniowej. K. K. (1) podczas spotkań w ośrodku często nie pamiętał i nie rozumiał treści zawieranych umów, był zdziwiony gdy odbierał urzędową korespondencję, w tym wezwania do zapłaty. W ocenie pracowników ośrodka udzielających porad nie był on w stanie w racjonalny sposób ocenić podejmowanych przez siebie działań.

dowód: protokół obejmujący zeznania świadka Anny Kowalskiej – k. 106-107,315-319, 397-398 w sprawie XIV K 150/11, protokół obejmujący zeznania świadka B. W. w sprawie k. 343-348, XIV K 150/11 protokół obejmujący zeznania świadka K. M. k. 400-401 XIV K 150/11, opinia sądowno – psychiatryczna z dnia 17 kwietnia 2003 r, k. 91-98 akt XIV K 150/11, 667-674 akt sprawy)

K. K. (1) miał zamiar założenia księgi wieczystej dla posiadanego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, gdyż chciał pożyczyć pewną kwotę pieniędzy, zabezpieczając umowę na przedmiotowej nieruchomości, a nadto chciał posiadane przez siebie mieszkanie przepisać w przyszłości na syna.

W 2010 r. K. K. (1) zapoznał się w z ogłoszeniem prasowym zamieszczonym przez Z. R. w gazecie (...), z którego wynikało, iż dzwoniąc pod numer (...) otrzyma pomoc w założeniu księgi wieczystej do posiadanego przez siebie mieszkania.

K. K. (1) skontaktował się telefonicznie ze Z. R. i umówił na spotkanie. Następnie po spotkaniu i uzyskaniu stosownych dokumentów – w tym zaświadczenia ze spółdzielni – razem udali się do kancelarii notarialnej L. W. w G.. K. K. (1) był przeświadczony o tym, iż celem wizyty jest założenie księgi wieczystej dla jego mieszkania.

(dowód: zeznania powoda K. K. (1) - k. 491-493)

W dniu 08 kwietnia 2010 r. K. K. (1) przed notariuszem L. W. zawarł ze Z. R. przedwstępną umowę sprzedaży, w której K. K. (1) zobowiązał się sprzedać Z. R. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego przy ulicy (...) wraz z udziałem członkowskim i wkładem budowlanym, za cenę 73.700,00 zł. Zgodnie z treścią tego aktu notarialnego stawający oświadczyli, że cena odpowiada wartości rynkowej, cała cena sprzedaży została już zapłacona a umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 24 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Wydanie lokalu nastąpi po podpisaniu umowy przyrzeczonej. W akcie notarialnym wskazano, że lokal jest zadłużony kwotą 49.647,54 zł wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

Jednocześnie K. K. (1) aktem notarialnym Rep A 2199/2010 zawartym przed notariuszem L. W. udzielił Z. R. pełnomocnictwa do sprzedaży w/w nieruchomości.

(dowód: akt notarialny rep A nr 2195/2010 z dnia 08.04.2010 r. - k. 27-30, k. 2-3 akt GD1S/00016471/1)

K. K. (1) podpisał przedmiotowy akt notarialny bez zapoznawania się z jego treścią, co uczynił dopiero po powrocie do domu, wtedy to powziął wątpliwości co do jego brzmienia. Z uwagi na powyższe udał się do poradni Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w S., z którego pomocy korzystał. Pracownicy ośrodka wyjaśnili wówczas K. K. (1), iż przedmiotowym aktem notarialnym zobowiązał on się do sprzedaży mieszkania. Następnie pracownicy podjęli próbę kontaktu ze Z. R., który jednak odmówił telefonicznej rozmowy.

(dowód: zeznania powoda K. K. (1) - k. 491-493 protokół obejmujący zeznania świadka B. W. w sprawie - k. 343-348, XIV K 150/11)

Z. R. od dłuższego czasu znał się z D. J. (1), gdyż w W. prowadzili obok siebie działalność gospodarczą. Następnie kilkakrotnie współpracowali przy obrocie nieruchomościami. Z. R. był pośrednikiem w kupnie bądź sprzedaży około dziesięciu transakcji z udziałem D. J. (1). Były to mieszkania i działki znajdujące się na terenie T. m.in. mieszkanie w G. przy ul. (...), mieszkanie w G. przy ul. (...) o powierzchni ok. 60 m², jak również dom w W., działki w R. i gospodarstwo rolne. W części transakcji uczestniczył także ich znajomy L. S..

L. S. m.in. figurował w operacie ewidencji gruntów i budynków jako właściciel nieruchomości lokalowej dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) od dnia 08.03.2011r. gdzie wpis do ewidencji gruntów i budynków został dokonany na podstawie umowy sprzedaży rep. (...) z dnia 09.08.2010 r. zawartej przed notariuszem L. S. do dnia 31.03.2011 r.

Od dnia 17.02.2015 r. właścicielem tej nieruchomości jest D. J. (1).

W związku nabyciem przez D. J. (1) od Z. R. na podstawie umowy sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w G., toczy się postępowanie karne.

W dniu 27 lipca 2010 r. w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem L. S., Z. R. w imieniu Rozkwity M. K. (2) dokonał sprzedaży na swoją rzecz lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) o pow. 26,76 m² za cenę 32.400 zł.

W dniu 08 sierpnia 2010 r. w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem L. S., Z. R. dokonał sprzedaży na rzecz L. S. lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) za cenę 32.400 zł.

W dniu 14 października 2010 r. w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem L. W., L. S. dokonał sprzedaży na rzecz L. Z. lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) za cenę 111.000,00 zł.

W dniu 14 stycznia 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem A. T., L. Z. dokonał sprzedaży na rzecz U. K. lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) za cenę 117.000 zł.

(dowód: informacja z Urzędu Miejskiego w G. - k. 526,528, wydruk z Kw nr (...) - k. 1276-1281, cz ęściowo zeznania świadka L. S. - k. 212-214, 1141-1143, częściowo zeznania świadka P. J. - k. 997, k. 1042-1046 płyta CD k. 1047, k. 82v-86v, k. 580-581, 599-603 akt XIV K 150/11, informacja z Urzędu Miasta G. - k. 522, wydruk z KW nr (...) - k. 1262-1275, akt notarialny z dnia 27.07.2010 r. Rep A 303249/2010, - k. 1294-1295v, akt notarialny z dnia 08.08.2010 r. Rep A 324700/2010 - k. 1296-1297, akt notarialny z dnia 14.10.2010 r. Rep A nr 5906/2010 - k. 1298-1299, akt notarialny z dnia 14.01.2013 r. Rep A nr 209/2013 - k.1300-1302)

W dniu 15 lipca 2010 r. w G. Z. R. zawarł z D. J. (1) w formie pisemnej przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 68 m2, w której strony oświadczyły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 31 października 2010 r. za cenę 75.700 zł i uiścił tytułem zadatku kwotę 30.000 zł. W umowie D. J. (1) oświadczył, iż zgadza się na wpis służebności dożywotniej dla K. K. (1), który zamieszkuje przedmiotowy lokal.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego - k. 117-121 akt XIV K 150/11, k. 662-663, zeznania K. K. (1) k. 491-493)

W dniu 03 września 2010 r. Z. R. przed notariuszem L. S., działając w imieniu własnym i K. K. (1), na podstawie pełnomocnictwa z dnia 08 kwietnia 2010 r rep A 2199/2010 L. W. notariusza w G., działając w imieniu K. K. (1) sprzedał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. wraz z wkładem budowlanym i roszczeniem o zwrot udziału członkowskiego za cenę 73.700 zł na swoją rzecz. Z. R. oświadczył, że cena została zapłacona przy akcie notarialnym rep A nr 2195/2010, stawający wyjaśnił przy tym, że jest już w wyłącznym posiadaniu nabytego lokalu.

W akcie notarialnym znalazło się również oświadczenie złożone przez Z. R. w imieniu K. K. (1), iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wolne jest od wszelkich obciążeń finansowych i praw osób trzecich oraz nie ma żadnych ograniczeń w jego rozporządzaniu, zaś K. K. (1) jest dłużnikiem osobistym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

(dowód akt notarialny rep A nr 369071/2010 z 03.09.2010 - k. 31-34, k. 36-37 akt Kw nr GD1S/00016471/1)

W dniu 27 października 2010 r. przed notariuszem L. S. Z. R. oraz D. J. (1) zawarli umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w S., zgodnie z którą D. J. (1) kupił w/w prawo wraz z wkładem budowlanym za cenę 75.700 zł. Zgodnie z treścią aktu notarialnego Z. R. pokwitował odbiór od D. J. (1) całej kwoty, stawający oświadczyli natomiast, że wydanie lokalu kupującemu już nastąpiło.

W akcie notarialnym wskazano także, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wolne jest od wszelkich obciążeń finansowych i praw osób trzecich oraz nie ma żadnych ograniczeń w jego rozporządzaniu.

(dowód akt notarialny rep A nr 440822/2010 z 27.10.2010 r. - k. 35-37, k. 50-51 akt GD1S/00016471/1, zeznania świadka L. S. - k. 212-214, 1141-1143, częściowo zeznania świadka P. J. - k. 997, k. 1042-1046 płyta CD - k. 1047 , częściowo protokoły z zeznań P. J. - k. 82v-86v k. 580-581, 599-603sygn. akt XIV K 150/11)

W dniu 24 stycznia 2013 roku D. J. (1) zawarł z L. S. – przed notariuszem L. S. - umowę sprzedaży, zgodnie którą D. J. (1) sprzedał udział wynoszący 49/100 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego numer (...), przy ul. (...) w S., objętym księgą wieczystą Kw. nr (...) Sądu Rejonowego w Sopocie wraz z odpowiednim udziałem

we wkładzie budowlanym, za cenę 75.000,00 zł, L. S., Zgodnie z § 4 aktu notarialnego D. J. (1) pokwitował odbiór od L. S. całej ceny, stawający oświadczyli, że dopuszczenie L. S. do współposiadania i korzystania z przedmiotowego lokalu już nastąpiło.

(dowód: akt notarialny rep A 493/2013 z 24.01.2013 r - k. 19-22, częściowo zeznania świadka L. S. - k. 212-214, k. 1141-1143)

Właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), przy ul. (...) w S. obecnie są D. J. (1) i L. S..

(dowód: księga wieczysta (...)) - k. 16-18, k. 486-488)

Powyższe transakcje odbywały się bez wiedzy K. K. (1), który pomimo oświadczeń składanych w treści aktów notarialnych cały czas mieszkał w przedmiotowym lokalu.

D. J. (1) pismem z dnia 27 maja 2011 r. wezwał K. K. (1) do zapłaty kwoty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w okresie od 27 października 2010 r. do dnia 27 maja 2011 r. oraz poniesionych przez siebie kosztów eksploatacyjnych obciążających tenże lokal w wysokości 18.917,41 zł. Ponadto wezwał w/w do zapłaty miesięcznie kwoty 2.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz kosztów eksploatacyjnych według zużycia począwszy od dnia 01 czerwca 2011 r. do dnia wydania lokalu.

(dowód: częściowo zeznania świadka D. J. (1) - k. 1155-1162, wezwanie do zapłaty - k. 387, 701)

W opinii sądowo – psychologicznej sporządzonej w dniu 23 listopada 2010 r. na potrzeby postępowania karnego wskazano, że u K. K. (1) zdiagnozowano zespół neurastyczny na podłożu organicznym. Na dzień 23 listopada 2011 r. wydaje się, że K. K. (1) nie powinien samodzielnie występować toku postępowania karnego jako strona. Według biegłej analiza wypowiedzi K. K. (1) oraz danych zawartych w aktach sprawy pozwala stwierdzić, że K. K. (1) nie jest w stanie, szczególnie w aspekcie życia społecznego, funkcjonować samodzielnie. Wymaga pomocy (wsparcia) osób drugich do prowadzenia swoich spraw. pozwoliłoby to uniknąć ewentualnych innych, dalszych niekorzystnych decyzji finansowych, społecznych i urzędowych.

(dowód: opinia sądowo – psychologiczna A. W. z dnia 23 listopada 2010 r. - k. 56-58, k. 348-349 akt XIV K 150/11, 675-677 akt sprawy)

Według opinii sądowo psychiatrycznej z dnia 11 czerwca 2011 r. K. K. (1) nie był w momencie jej sporządzania chory psychicznie w rozumieniu psychozy, w przeszłości opisywano u niego objawy psychozy maniako-depresyjnej. Wyjściowo funkcje intelektualne opiniowanego mieściły się orientacyjnie w granicach wysokiej normy, uległy wtórnemu osłabieniu. U K. K. (1) stwierdzono objawy zespołu psychoorganicznego w postaci organicznych zaburzeń osobowości i funkcji poznawczych o złożonej etiologii (przebyte prawdopodobnie nadużywanie alkoholu i leków nasennych, naturalne procesy związane z wiekiem badanego).

Objawy nasilonych zaburzeń o tym obrazie opisywano również w opinii z 2003 r. w latach poprzednich poziom zaburzeń prezentowanych przez opiniowanego był na tyle wysoki, że Sądy we Francji podjęły decyzję o zastosowaniu kurateli. (w odróżnieniu od Polski – we Francji jest 3 – stopniowy system ochrony osób nieporadnych prawnie, kuratela zwykła i wzmożona odpowiada wg informacji uzyskanych w Ambasadzie w W. ubezwłasnowolnieniu częściowemu). Stopień kurateli podniesiono mimo stosowanego leczenia, świadczy to pośrednio o miernych efektach leczenia i postępującej niezdarności opiniowanego.

W opinii wskazano, że zaburzenia te mają charakter przewlekły, postępujący w sposób wyraźny wpływając na funkcjonowanie opiniowanego, sprowadzając wyraźne ograniczenia w funkcjonowaniu a w szczególności wyraźnie obniżony krytycyzm – opiniowany mimo wyjściowo niewątpliwie wysokiego intelektu nie potrafi właściwie odnieść się do swojej sytuacji prawnej, skonfrontować się z rzeczywistością prawną, nie jest zainteresowany ważnymi aspektami prawnymi swego życia, snuje mało realne plany na przyszłość. W zakresie aspektu prawnego swjej sytuacji życiowej

oraz samej sprawy objętej aktualnym dochodzeniem opiniowany jest w stanie podać oderwane szczegóły, nie udaje się osiągnąć syntezy ani głębszej refleksji nad faktami z przeszłości.

Zdolność pokierowania swym postępowaniem w rozumieniu racjonalnego i adekwatnego prowadzenia swoich spraw życiowych, świadomego podejmowania decyzji formalno-prawnych oraz zdolności do szczegółowej analizy faktów prawnych z przewidywaniem ich dalekosiężnych skutków była u powoda zniesiona.

Biegły wyjaśnił, iż powód jest zdolny do samoobsługi, pomoc osób drugich dotyczyć powinna głównie aspektów prawnych i finansowych oraz działań długookresowych wymagających planowania i analizy złożonych sytuacji.

(dowód: opinia sądowo – psychiatryczna biegłego K. K. (5) z dnia 11 czerwca 2011 r. - k. 185-187 akt XIV K 150/11, k. 678-680 akt sprawy)

Według opinii sądowo – psychiatrycznej z dnia 02 stycznia 2014 r. sporządzonej na podstawie badania z 12 grudnia 2013 r. K. K. (1) nie był chory psychicznie w rozumieniu psychozy jednak w przeszłości opisywano u niego objawy psychozy maniakalno – depresyjnej. Prawdopodobnie jego funkcje intelektualne mieściły się w granicach wysokiej normy, obecnie uległy wtórnemu osłabieniu. Stwierdzono u K. K. (1) także objawy zespołu psychoorganicznego w postaci organicznych zaburzeń osobowości i funkcji poznawczych o złożonej etiologii, wskazano przy tym, iż zaburzenia te „mają charakter przewlekły, postępujący, w sposób wyraźny wpływając na funkcjonowanie badanego, sprowadzając wyraźne ograniczenia w funkcjonowaniu, w szczególności znacznie obniżony krytycyzm - mimo wyjściowo wysokiego intelektu. K. K. (1) nie jest w stanie właściwie odnieść się do swojej sytuacji prawnej, nie jest zainteresowany ważnymi aspektami prawnymi swego życia (ubezwłasnowolnienie). W zakresie samej sprawy – przedtem karnej, obecnie cywilnej - jest w stanie podać oderwane szczegóły, bez osiągnięcia syntezy ani głębszej refleksji nad faktami z przeszłości. Stan zdrowia psychicznego K. K. (1) umożliwia mu złożenie zeznań przed sądem dotyczących okoliczności sporządzenia aktu notarialnego- w sensie uzyskania od niego relacji powtórzenia sytuacji zaistniałej w przeszłości, natomiast nie jest możliwe aktywne uczestniczenie opiniowanego w postępowaniu, zwłaszcza na rozprawie, w czasie której występuje konieczność podejmowania decyzji w zależności, od zmieniających się czynników, faktów podawanych przez strony lub sąd. K. K. (1) nie jest w stanie racjonalnie ocenić rzeczywistości, wyciągnąć prawidłowych wniosków i przewidywać konsekwencji zdarzeń, nie jest w stanie analizować fakty prawne z przewidywaniem ich skutków.

(dowód: opinia biegłego sądowego psychiatry z dnia 02.01.2014 r. - k. 111-119)

Wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2012 r. wydanym przez Sąd Okręgowy w Gdańsku Wydział XIV Karny, Z. R. został uznany za winnego tego, że działając z góry powziętym zamiarem, w celu uzyskania korzyści majątkowej doprowadził K. K. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w postaci mieszkania o powierzchni 68 m² położonego w S. przy ul. (...) o wartości nie mniejszej niż 440.811,00 zł w ten sposób, że wyzyskując niezdolność do należytego pojmowania przedsiębranego działania zawarł w dniu 08 kwietnia 2010 r. w G. umowę przedwstępną sprzedaży w/ w mieszkania i udzielił pełnomocnictwa dla Z. R. do zawarcia umowy sprzedaży na rzecz samego siebie, bądź innych osób przez niego wskazanych po czym w dniu 03 września 2010 r. zawarł umowę z samym sobą na podstawie, której Z. R. nabył własność mieszkania o powierzchni 68 m² położonego w S. przy ul. (...) za kwotę 73.700 zł, której to kwoty nie uiścił i uznał go za winnego występku kwalifikowanego z art. 286 § 1 k.k. w związku z art. 294 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k. skazał go na karę dwóch lat pozbawienia wolności.

Wyrok ten na skutek wniesionej apelacji wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku II Wydział Karny z dnia 05 grudnia 2012 r., został utrzymany w mocy.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku, Wydział XIV Karny, sygn. akt XIV K 150/11- k. 601- 648, k. 739-771, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku II Wydział Karny sygn. akt II Aka 415/12 - k. 833-847)

Biegły - w sprawie Sądu Okręgowego w G. XIV K 150/11 - na podstawie oględzin nieruchomości, informacji o dokonanych transakcjach, danych z księgi wieczystej, ewidencji gruntów, danych planistycznych, badań rynku

lokalowego wycenił wartość przedmiotowego lokalu na kwotę 595.000,00 zł. Nadto, biegły w toku postępowania sądowego dokonał opinii uzupełniającej, w której oszacował wartość nieruchomości z uwzględnieniem służebności dla K. K. (1). Biegły stosując metody porównawcze oraz rachunkowe polegające na oszacowaniu okresu dożywocia uznał, iż w przedmiotowej sprawie wartość w/w prawa na kwotę 155.189,00 zł. Tak więc biegły wskazał, iż wartość przedmiotowego lokalu położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 68 m² wynosiła 440.811,00 zł.

(dowód: opinia biegłego D. T. - k. 141-175 XIV K 150/11, 702- 737, opinia uzupełniająca biegłego D. T. - k. 398-400 akt XIV K 150/11, k. 699-700 akt sprawy)

K. K. (1) zmarł w dniu 11 maja 2019 r.

Postanowieniem z dnia 09 sierpnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Sopocie w sprawie I Ns 148/19 stwierdził, że spadek po K. K. (1), synu Z. i A., zmarłym dnia 11 maja 2019 r. na podstawie ustawy, z dobrodziejstwem inwentarza nabyli: syn P. K. w 1/2 części spadku oraz syn M. K. (1) w 1/2 części spadku.

(dowód: kserokopia skróconego aktu zgonu – k. 929, postanowienie – k. 959)

Sąd zważył co następuje:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, aktach księgi wieczystej o numerze (...), zeznań K. K. (1) i pozwanych słuchanych w charakterze stron.

Sąd zaliczył w poczet materiału dowodowego dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Okręgowego w Gdańsku XIV K 150/11 w szczególności w postaci: wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 31 sierpnia 2012 r. wraz z uzasadnieniem, wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 05 grudnia 2012 r. na okoliczność uznania Z. R. za winnego doprowadzenia K. K. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci mieszkania położonego w S. przy ul. (...), protokołów zeznań świadka D. J. (1) na okoliczność twierdzeń w nich podniesionych, protokołów zeznań pracowników MOPS w S. - Anny Kowalskiej, B. W. oraz K. M. na okoliczność udzielanej K. K. (1) pomocy ze strony ośrodka oraz rozeznania K. K. (1) w podejmowaniu przez niego działań w sferze prawno – formalnej, a także opinii sądowo – psychologiczno – psychiatrycznych sporządzanych na potrzeby postępowania XIV K 150/11 oraz opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego D. T.. Na podstawie wskazanych opinii Sąd uzyskał wiedzę w zakresie stanu psychicznego K. K. (1) w okresie przed i po dokonaniu sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz Z. R. oraz wartości lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego D. J. (1) o dopuszczenie dowodu z akt sprawy Sądu Rejonowego w Sopocie o sygn. I Nc 430/98, bowiem w ocenie Sądu przeprowadzenie dowodów z dokumentów znajdujących się w ww. aktach nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd zważył, iż sprawa ta toczyła się od 14.12.1998 r. do 23.09.1999 r. i zakończyła się wydaniem prawomocnego nakazu zapłaty.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego D. J. (1) o przesłuchanie świadków: Franza B. oraz M. D. albowiem przeprowadzenie tych dowodów ma na celu wykazanie faktów nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, nadto dowody te były nieprzydatne do wykazania sprawności intelektualnej i stanu zdrowia K. K. (1), miały na celu wykazanie faktów nieistotnych z punktu widzenia przesłanek badanych przez Sąd w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Poza tym okoliczności, na które świadkowie mieliby być przesłuchiwać, w ocenie Sądu, zostały już dostatecznie wyjaśnione. Sąd dysponuje licznymi opiniami sądowo – psychologiczno – psychiatrycznymi opisującymi stan zdrowia psychicznego K. K. (1) w spornym okresie. Podkreślić należy, że ocena stanu zdrowia psychicznego, sprawności intelektualnej wymagała wiedzy specjalnej.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda K. K. (1) w zakresie w jakim opisał on okoliczności dotyczące sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Przy ocenie zeznań powoda Sąd wziął pod uwagę opinie sądowo – psychiatryczne zgromadzone w sprawie XIV K 150/11, a także opinię wydaną na potrzeby postępowania I C 458/10 (z którego niniejsza sprawa została wyłączona). Sąd dał wiarę twierdzeniom K. K. (1), iż nie miał zamiaru sprzedaży

mieszkania, bowiem materiał dowody zebrany w sprawie wykazał, iż zdolność pokierowania swym postępowaniem w rozumieniu racjonalnego i adekwatnego prowadzenia swoich spraw życiowych, świadomego podejmowania decyzji formalno-prawnych oraz zdolności do szczegółowej analizy faktów prawnych z przewidywaniem ich dalekosiężnych skutków była u powoda zniesiona. Sąd uwzględnił również okoliczność, na którą powoływał się powód, iż pozwany L. S. nie interesował się spornym lokalem. K. K. (1) podczas przyjęcia ustnego zawiadomienia o przestępstwie i przesłuchania w charakterze świadka w dniu 03 kwietnia 2015 r., podobnie jak podczas przesłuchania w niniejszej sprawie – wskazał, iż w lokalu mieszka sam. (k.540-541v). W toku całego postępowania K. K. (1) konsekwentnie wskazywał, że nie zna A. S., "nie ma świadomości spotkania go osobiście" (k. 491-492).

Oceniając zeznania pozwanego L. S. należy wskazać, iż Sąd uznał te zeznania w przeważającym zakresie za niewiarygodne. Zeznania pozwanego w znacznej części były sprzeczne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Przede wszystkim Sąd nie uwzględnił zeznań pozwanego w zakresie, w jakim wskazał na fakt wspólnego zamieszkiwania pozwanego w lokalu mieszkalnym z K. K. (1). Okolicznościom tym przeczą zeznania K. K. (1) złożone na rozprawie w dniu 20 września 2017 r., w których K. K. (1) oświadczył, że sam zamieszkuje lokal mieszkalny. Dalej, oceniając wiarygodność zeznań pozwanego w tej części Sąd miał na względzie, iż w piśmie z dnia 31 października 2013 r. stanowiącym pozew w niniejszej sprawie K. K. (1) oznaczył miejsce zamieszkania L. S. jako: G., ul. (...). Na rozprawie w dniu 20 października 2014 r. Przewodniczący poinformował strony, że podane w pozwie adresy zamieszkania pozwanych są nieaktualne oraz zobowiązał K. K. (1) do wskazania aktualnych adresów pozwanych. Na sali rozpraw obecny był wówczas K. K. (1), słyszał zatem zobowiązanie Sądu i w żadnym momencie rozprawy nie wskazał, że adres zamieszkania L. S. jest mu znany i jest to adres: S., ul. (...). Podkreślić należy, że mając na uwadze zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, gdyby K. K. (1) znał adres zamieszkania pozwanego L. S. i byłby to faktycznie adres, pod którym sam zamieszkuje to z całą pewnością podałby go Sądowi mając na względzie że wpłynęło by to na przyspieszenie zakończenia postępowania sądowego. Podkreślić należy, że K. K. (1) wielokrotnie prosił o przyspieszenie rozpoznania sprawy. Pełnomocnik powoda w toku postępowania zwrócił się do Centrum Personalizacji Dokumentów MSW, gdzie uzyskał informację, że L. S. zamieszkuje pod adresem S., ul. (...), jednakże okolicznościom tym stanowczo zaprzeczył K. K. (1) wskazując, że nie jest mu znany adres zamieszkania L. S.. Wyżej wymienione okoliczności skutkowały ustanowieniem dla pozwanego L. S. kuratora procesowego (postanowienie – k. 327-328).

Jak już wskazano powyżej, K. K. (1) podczas składania ustnego zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa w dniu 03 kwietnia 2015 r., podobnie jak podczas przesłuchania w niniejszej sprawie – wskazał, iż lokal zamieszkuje sam (k.540-541v).

Sąd nie uwzględnił zeznań pozwanego L. S. również w zakresie w jakim wskazał, że nigdy nie poznał Z. R., nie zna takiej osoby. Okolicznościom tym przeczy choćby dołączony do akt sprawy akt notarialny z dnia 09 sierpnia 2010 r., na podstawie którego Z. R. sprzedał pozwanemu L. S. nieruchomości lokalową położoną w G. przy ul. (...). Powyższe potwierdza, że już w 2010 r., a zatem w tym samym czasie, w którym została zawarta umowa sprzedaży z K. K. (1), pozwani znali się (mieli ze sobą kontakt), co więcej przedmiotowa sprzedaż odbyła się na zasadach zbliżonych jak w przypadku K. K. (1).

Odnosząc się do oceny zeznań pozwanego D. J. (1) należy wskazać, iż zasady doświadczenia życiowego nie pozwalają na uznanie zeznań pozwanego za prawdziwe i wiarygodne. Na taką ocenę zeznań pozwanego wskazuje przede wszystkim zestawienie jego zeznań składanych w toku postępowania karnego w sprawie XIV K 150/11, w których pozwany nie orientował się w cenach nieruchomości, nie potrafił podać wartości za jakie nabywał i sprzedawał nieruchomości. Natomiast w niniejszej sprawie, pozwany D. J. (1) zgłosił się do sprawy i brał w niej czynny udział dopiero po śmierci K. K. (1), choć o toczącym się postępowaniu wiedział co najmniej w lutym 2015 r., kiedy to do postępowania przystąpił jego pełnomocnik adw. S. S.. Zeznania pozwanego w toku postępowania karnego były nieprecyzyjne, podczas gdy w niniejszej sprawie pozwany złożył obszerne zeznania, których treść - jak sam wskazał - bardzo dobrze przemyślał. Co więcej pozwany starał się w sposób logiczny wyjaśnić jak została skalkulowana cena spornej nieruchomości, przedstawiając szczegółowe wyliczenia i tok rozumowania. Podkreślić należy stanowczo, że te szerokie wyjaśnienia nie korespondują z zeznaniami złożonymi w postępowaniu karnym zarówno przez pozwanego D. J. (1) jak i Z. R.,

który w jeszcze inny sposób wyjaśniał jak doszło do transakcji z K. K. (1). Zaznaczenia wymaga, iż Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego L. S., na które powoływał się D. J. (1) aby uprawdopodobnić swoją wersję zdarzeń. W ocenie Sądu, w myśl zasad logicznego rozumowania, trudno doszukiwać się przypadku, że podobną transakcją, między tymi samymi stronami - co do której toczy się postępowanie karne - D. J. (1) zawarł w odniesieniu do nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Nadto Sąd zważył, iż zeznania pozwanego pozostają niekonsekwentne w stosunku do formułowanych przez niego oświadczeń zawartych w pismach procesowych składanych w toku niniejszej sprawy. W piśmie procesowym z dnia 24 sierpnia 2016 r. pozwany wskazywał, że w dniu podpisywania przez niego umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w S., nie miał wiedzy o okolicznościach zbycia w/w prawa przez K. K. (1) na rzecz Z. R.. Natomiast podczas składanych w dniu 24 czerwca 2020 r. zeznań pozwany wskazał, iż podczas przygotowywania dokumentów do sporządzenia umowy sprzedaży lokalu tj. w dniu 23 października 2010 r. dowiedział się, że właścicielem lokalu jest nie K. K. (1), a Z. R., co więcej z zeznań wynika że Panowie R. i J. byli ze sobą w kontakcie.

Zeznania świadka L. S. (notariusza) Sąd uznał za wiarygodne, jednak nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy - były ogólnikowe a świadek nie pamiętał okoliczności sporządzenia aktów notarialnych, o które był pytany.

Sąd uznał za mało przekonujące zeznania świadka M. L.. Jak wskazał pełnomocnik pozwanego L. S. miały one pomóc w zweryfikowaniu wiarygodności zeznań pozwanego L. S.. Jednak zeznaniom L. S. Sąd z znacznej mierze odmówił wiarygodności.

Analogicznie należało ocenić zeznania świadka K. R.. Co do okoliczności związanych ze stanem psychicznym i umysłowym K. K. (1) należy zwrócić uwagę, że wymagały one wiedzy specjalnej i w tym zakresie brak było podstaw do dokonania oceny na podstawie zeznań w/w świadka.

Sąd zważył, że wg M. L. i K. R. mogło być tak, że L. S. mieszkał około roku 2013 z K. K. (1). W ocenie Sądu nawet gdyby tak było, okoliczność ta nie miała istotnego znaczenia dla sprawy w świetle przesłanek z art 6 i 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, skoro miała miejsce już po dokonaniu sprzedaży udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu na rzecz L. S..

Sąd uznał żądanie powodów za uzasadnione w stosunku do pozwanych D. J. (1) oraz L. S..

W odniesieniu do pozwanego Z. R. powództwo należało oddalić z uwagi na brak legitymacji procesowej biernej.

W niniejszej sprawie powodowie jako następcy prawni K. K. (1) domagali się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sopocie dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...), wpisanych jako właścicieli D. J. (1) w udziale 51/100 części i L. S. w udziale 49/100 części i wpisane w ich miejsce jako właścicieli powodów – P. K. oraz M. K. (1), każdego z nich w udziale 1/2.

Na gruncie przedmiotowej sprawy w pierwszym rzędzie należy zwrócić uwagę na kwestię legitymacji procesowej w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

O istnieniu czy też braku legitymacji procesowej decyduje prawo materialne związane z konkretną sytuacją będącą przedmiotem sporu między stronami. Strona ma legitymację procesową wówczas, gdy na podstawie przepisów prawa materialnego jest uprawniona do występowania w określonym procesie cywilnym w charakterze powoda lub pozwanego, to jest gdy z wiążącego strony procesu stosunku prawnego wynika zarówno uprawnienie powoda do zgłoszenia konkretnego żądania, jak również obowiązek pozwanego do jego spełnienia. Dlatego też fakty, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie (tworzące prawo podmiotowe), powinien co do zasady dowieść powód.

Legitymacja procesowa stanowi przesłankę materialnoprawną, sąd dokonuje oceny jej istnienia w chwili orzekania co do istoty sprawy (wyrokowania), a brak legitymacji procesowej – czynnej bądź biernej – prowadzi do oddalenia powództwa (por. wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z 09.05.2014r. w sprawie II Ca 1255/13).

W rozpoznawanej sprawie powód, a w dalszej kolejności jego następcy prawni winni nie tylko wykazać swoje prawo, ale także skierować pozew przeciwko podmiotowi, który - na dzień orzekania - przynajmniej potencjalnie stwarza zagrożenie dla ich prawnie chronionych interesów. W procesie o ustalenie nie można bowiem pozywać kogokolwiek, lecz tylko podmiot, który jest prawnie zainteresowany wynikiem postępowania (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09; z dnia 6 grudnia 2013 r., I CSK 146/13).

Sporna nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą, w związku z czym należy przyjąć, że osobami prawnie zainteresowanymi wynikiem tego postępowania są osoby ujawnione w niej jako właściciele nieruchomości.

Na dzień orzekania, w księdze wieczystej nr (...) dotyczącej lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) jako właściciele nieruchomości lokalowej widnieją D. J. (1) oraz L. S.. Pozwany D. J. (1) nabył przedmiotową nieruchomość od pozwanego Z. R. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 października 2010 r., po czym na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24 stycznia 2013 r. sprzedał na rzecz L. S. udział 49/100 w spółdzielczym własnościowym prawie do ww. lokalu mieszkalnego.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności należało przyjąć, że pozwany Z. R. utracił legitymację procesową bierną do występowania w niniejszej sprawie po stronie pozwanej w momencie sprzedaży lokalu mieszkalnego, które nastąpiło jeszcze przed zainicjowaniem niniejszego postępowania. Powyższa okoliczność sama z siebie stanowi wystarczającą podstawę do oddalenia dochodzonego powództwa w stosunku do pozwanego Z. R., o czym Sąd orzekł w pkt. I wyroku.

W stosunku natomiast do pozostałych pozwanych tj. D. J. (1) oraz L. S. powództwo wytoczone przez powodów opierało się na treści art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2019.2204, dalej: u.k.w.i.h.) zgodnie z którym, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

W myśl art. 5 u.k.w.i.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Zdarzają się sytuacje, gdy osoba nieuprawniona do rozporządzania rzeczą, ale wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona, zbywa tę właśnie rzecz albo dokonuje innego rozporządzenia rzeczą (np. ustanawia na niej ograniczone prawo rzeczowe). Powstaje w takiej sytuacji pytanie o skutki czynności prawnej rozporządzającej dokonanej przez osobę nieuprawnioną do rozporządzania rzeczą, bowiem jedną z podstawowych zasad prawa cywilnego, także polskiego, jest ukształtowana jeszcze w prawie rzymskim zasada, zgodnie z którą nikt nie może przenieść więcej praw, niż sam posiada (*nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*).

Polski ustawodawca uznał, że większe znaczenie ma ochrona dobrej wiary nabywcy, a tym samym pewności obrotu, co skutkowało wprowadzeniem instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5).

Rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest instytucją prawa cywilnego mającą podstawę w teorii legitymacji zbywcy, umożliwiającą nabycie przez osobę w dobrej wierze nieruchomości bądź prawa od osoby nielegitymowanej materialnie do rozporządzania, lecz legitymowanej formalnie przez jej ujawnienie w księdze wieczystej jako uprawnionej. Działanie rękojmi skutkuje tym, że możliwe jest nabycie prawa od podmiotu, któremu prawo to nie przysługuje, z przełamaniem zasady *nemo plus iuris*.

Rękojmia działa z mocy prawa, ze względu na domniemanie dobrej wiary oraz rozkład ciężaru dowodu to strona przecząca działaniu rękojmi musi wykazać złą wiarę nabywcy bądź nieodpłatność rozporządzenia wyłączające działanie rękojmi. (por. Pisuliński Jerzy (red.), Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz, LexisNexis 2014).

W myśl art. 6 ust. 1 i 2 cytowanej ustawy, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, regulacja zawarta w art. 6 ust. 2 u.k.w.i.h. pozwala przypisać nabywcy nieruchomości złą wiarę jedynie w sytuacji, w której mógł on dowiedzieć się o niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z łatwością, tzn. podejmując czynności mieszczące się w granicach staranności, jakiej każdy powinien dołożyć przy prowadzeniu własnych spraw. Dokonując wykładni sformułowania „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć” trzeba mieć na względzie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*, skorzystanie zatem z dobrodziejstwa rękojmi pociąga za sobą utratę prawa przez osobę, której prawo to w rzeczywistości przysługiwało, chociaż nie była ona ujawniona w księdze. Nie można zatem dokonywać wykładni prowadzącej do zbyt szerokiego przyjmowania dobrej wiary po stronie nabywcy. Z drugiej zaś strony, księgi wieczyste stanowią urzędowe rejestry nieruchomości prowadzone w celu ustalenia ich stanu prawnego, treść ksiąg jest jawna, a ponadto obowiązuje domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje (art. 1, art. 2, art. 3 u.k.w.i.h.). Nie można więc przyjmować, że same tylko wątpliwości co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym uzasadniają przypisanie nabywcy złej wiary. Powstanie podejrzeń i wątpliwości co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z księgi powoduje, że nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do ich wyeliminowania. Nie chodzi tu o czynności wymagające szczególnej staranności, lecz o czynności mieszczące się w granicach przeciętnej staranności; wyższa staranność wymagana jest jednak od profesjonalnego nabywcy. (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 14 maja 2010 r. II CSK 66/10, Legalis nr 381534). Przy przenoszeniu własności nieruchomości - ze względu na zasadę uczciwego obrotu i brak konstytucyjnego charakteru wpisu - można i należy wymagać, aby nabywca nieruchomości, zapoznał się, chociażby we własnym dobrze rozumianym interesie, nie tylko z treścią księgi wieczystej, ale także z tym, w czym posiadaniu nieruchomości się znajduje. Trzeba bowiem mieć na uwadze to, że nieaktualne wpisy w wielu księgach wieczystych nie są zjawiskiem rzadkim, ponieważ pozaksięgowe zmiany właściciela są rezultatem szeregu zdarzeń, a powszechność ksiąg wieczystych nie istnieje. Dlatego można wymagać od nabywcy, który chce skorzystać z rękojmi, aby dochował nie tylko zwykłej staranności, ale także, gdy wymagają tego okoliczności, zasięgnął informacji np. w organach administracji rządowej lub samorządowej. (wyrok SN z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03 Legalis nr 76042).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy zdaniem Sądu należało przyjąć, że w sprawie nie zachodziły przesłanki uzasadniające nabycie przez pozwanych – D. J. (1) i L. S. własności nieruchomości w świetle przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.i.h.). Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie skutecznie obalił domniemanie dobrej wiary ustanowione na rzecz osób nabywających prawo w okolicznościach przewidzianych w art. 5 u.k.w.i.h.

Sąd zważył, iż ocena poszczególnych czynności podejmowanych przez pozwanych L. S. i D. J. (1) w zakresie sprzedaży i kupna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) dają podstawy do stwierdzenia, iż obaj pozwani działali w złej wierze.

Sąd miał na względzie sekwencje umów sprzedaży spornego lokalu mieszkalnego, które po kolei były zawierane i w konsekwencji których w dziale II KW nr (...) D. J. (1) widnieje jako właściciel w udziale 51/100 własności, natomiast L. S. w udziale 49/100. Co do pozwanego Z. R. Sąd nie miał wątpliwości, iż zawarcie zarówno umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 08 kwietnia 2010 r. sporządzonej przez notariusza L. W. Rep A 2195/2010 jak również umowy sprzedaży z dnia 03 września 2010 r. sporządzona przez notariusza L. R. A (...) stanowiły realizację przez pozwanego

Z. R. przestępstwa określonego w art. 286 § 1 k.k. Powyższe znalazło odzwierciedlenie w wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 31 sierpnia 2012 r. wydanym w sprawie XIV K 150/11, w którym Z. R. został uznany za winnego tego, że działając z góry powziętym zamiarem w celu uzyskania korzyści majątkowej doprowadził K. K. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w postaci mieszkania położonego w S. przy ul. (...) o wartości nie mniejszej niż 440.811,00 zł w ten sposób, że wyzyskując niezdolność do należytego pojmowania przedsiębranego działania zawarł w dniu 08.04.2010 r. w G. umowę przedwstępną sprzedaży ww. mieszkania i udzielił pełnomocnictwa dla Z. R. do zawarcia umowy sprzedaży na rzecz samego siebie bądź innych osób przez niego wskazanych, po czym w dniu 03.09.2010 r. zawarł umowę z samym sobą, na podstawie której nabył własność mieszkania za kwotę 73.700 zł, której to kwoty nie uiścił.

Oceniając postępowanie pozwanego D. J. (1) w świetle treści art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Sąd miał na względzie okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej i możliwość oceny stanu psychicznego/zachowania K. K. (1) nie tylko przez Z. R. ale i przez pozwanego D. J. (1). D. J. (1) w toku postępowania konsekwentnie wskazywał, że w jego ocenie K. K. (1) w trakcie podejmowanych czynności był w pełni władz umysłowych i żadne z jego zachowań nie dało pozwanemu podstaw do przypuszczeń, że jest osobą niezdolną do samodzielnego działania. Tymczasem twierdzenia pozwanego D. J. (1) na okoliczność stanu zdrowia psychicznego K. K. (1) nie korelują w żadnej mierze z pozostałymi dowodami zebranymi na potrzeby niniejszego postępowania w postaci zeznań świadków – pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w S. przesłuchanych w sprawie XIV K 150/11 oraz opinii biegłych sądowych wydanych na potrzeby wskazanego postępowania. Jak wynika z zeznań pracowników MOPS w S. (Anna Kowalska, B. W., K. M.), K. K. (1) od 2008 roku korzystał z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w S. w związku ze znacznymi problemami w prowadzeniu spraw związanych z codziennym funkcjonowaniem, w tym z urzędowymi procedurami. K. K. (1) poszukiwał pomocy w ośrodku między innymi w związku z kłopotami finansowymi. K. K. (1) często zawierał niekorzystne umowy z bankami czy pożyczkodawcami. Miał także zaległości w Spółdzielni Mieszkaniowej. Podczas spotkań w ośrodku często nie pamiętał i nie rozumiał treści zawieranych umów, był zdziwiony gdy odbierał urzędową korespondencję, w tym wezwania do zapłaty. W ocenie pracowników ośrodka udzielających porad nie był on w stanie w sposób racjonalny ocenić podejmowanych przez siebie działań, przede wszystkim w zakresie formalno – prawnym. Uwagę zwracają także zeznania świadków – pracowników MOPS, z których wynika, że przy pierwszym kontakcie K. K. (1) wydawał się osobą ekscentryczną, można było wyczuć że „coś jest z tym Panem nie tak”, mimo że sprawiał wrażenie osoby wykształconej, elokwentnej jednak nie radził sobie ze sprawami urzędowymi. W ocenie Sądu zeznania te oddają sposób zachowania się K. K. (1), co Sąd stwierdził z urzędu – prowadząc niniejszą sprawę a także inne sprawy przeciwko K. K. (1) związane niekorzystnymi dla niego umowami.

Okoliczności w/w zostały potwierdzone również w opiniach sądowo – psychologiczno – psychiatrycznych sporządzanych przez biegłych sądowych na potrzeby postępowania karnego XIV K 150/11. Biegła psycholog stwierdziła, iż z punktu widzenia psychologicznego K. K. (1) nie jest w stanie, szczególnie w aspekcie życia społecznego, funkcjonować samodzielnie. Wymagał on pomocy i wsparcia osób innych do prowadzenia swoich spraw, co zapewne pozwoliłoby uniknąć podejmowania przez K. K. (1) niekorzystnych dla niego decyzji finansowych. Biegły psychiatra stwierdził, że K. K. (1) w 2000 roku prezentował znacznie nasilone objawy zespołu psychoorganicznego, które uniemożliwiały mu racjonalne i adekwatne prowadzenie swoich spraw życiowych, w tym świadome podejmowanie decyzji formalno – prawnych zarówno w postaci działania jak i jego zaniechania. Przy czym jego stan zdrowia psychicznego ulegał dalszemu, stopniowemu pogorszeniu ze względu na upływ czasu, nadużywanie substancji psychoaktywnych i być może miazdżycę. W chwili sporządzania opinii badany prezentował znaczne nasilenie zaburzeń psychicznych a rokowanie na przyszłość biegły określił jako niepomyślne. Według opinii sądowo psychiatrycznej z dnia 11 czerwca 2011 r. wyjściowo funkcje intelektualne K. K. (1) mieściły się orientacyjnie w granicach wysokiej normy, uległy jednak wtórnemu osłabieniu. U opiniowanego stwierdzono objawy zespołu psychoorganicznego w postaci organicznych zaburzeń osobowości i funkcji poznawczych o złożonej etiologii (przebyte prawdopodobnie nadużywanie alkoholu i leków nasennych, naturalne procesy związane z wiekiem badanego). Objawy nasilonych zaburzeń o tym obrazie opisywano również w opinii z 2003 r. w latach poprzednich poziom zaburzeń prezentowanych przez opiniowanego był na tyle wysoki, że Sądy we Francji podjęły decyzję o zastosowaniu kurateli (kuratela zwykła i wzmożona odpowiada ubezwłasnowolnieniu częściowemu). Stopień kurateli podniesiono mimo stosowanego

leczenia, świadczy to pośrednio o miernych efektach leczenia i postępującej niezdarności K. K. (1). W opinii wskazano, że zaburzenia te mają charakter przewlekły, postępujący w sposób wyraźny wpływając na funkcjonowanie opiniowanego, sprowadzając wyraźne ograniczenia w funkcjonowaniu a w szczególności wyraźnie obniżony krytycyzm – opiniowany mimo wyjściowo niewątpliwie wysokiego intelektu nie potrafi właściwie odnieść się do swojej sytuacji prawnej, skonfrontować się z rzeczywistością prawną, nie jest zainteresowany ważnymi aspektami prawnymi swego życia, snuje mało realne plany na przyszłość. W zakresie aspektu prawnego swej sytuacji życiowej opiniowany jest w stanie podać oderwane szczegóły, nie udaje się osiągnąć syntezy ani głębszej refleksji nad faktami z przeszłości. Biegły stwierdził jednoznacznie, iż zdolność pokierowania swym postępowaniem w rozumieniu racjonalnego i adekwatnego prowadzenia swoich spraw życiowych, świadomego podejmowania decyzji formalno-prawnych oraz zdolności do szczegółowej analizy faktów prawnych z przewidywaniem ich dalekosiężnych skutków była u K. K. (1) zniesiona. Biegły wyjaśnił, iż K. K. (1) jest zdolny do samoobsługi, pomoc osób innych dotyczyć powinna głównie aspektów prawnych i finansowych oraz działań długookresowych wymagających planowania i analizy złożonych sytuacji.

Zdaniem Sądu, ocena powyższych okoliczności winna prowadzić do niebudzących wątpliwości wniosków, że pozwany D. J. (1) mógł z łatwością dostrzec, że K. K. (1) nie jest w stanie racjonalnie prowadzić swoich spraw życiowych. Zeznania pozwanego D. J. (2) zakresie odnoszącym się do sposobu bycia i zachowania się K. K. (1), jego przebiegłości w podejmowanych działaniach Sąd uznał za niewiarygodne.

W dalszej części, oceniając postawę pozwanych D. J. (1) oraz L. S., Sąd miał na względzie, iż na mocy umowy z dnia 27 października 2010 r. Z. R. dokonał sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. na rzecz D. J. (1) wraz z wkładem budowlanym za cenę 75.700 zł. Wskazana kwota w rażącym stopniu nie odpowiadała realnej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w S.. Potwierdzeniem powyższych okoliczności są również wnioski opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości sporządzonej na potrzeby postępowania XIV K 150/11, w której to opinii biegły na podstawie oględzin nieruchomości wycenił wartość lokalu na kwotę 596.000,00 zł. i dodatkowo w uzupełniającej opinii oszacował wartość tej nieruchomości z uwzględnieniem ewentualnej służebności na rzecz K. K. (1) na kwotę 440.811,00 zł. Z samego już porównania kwoty za jaką Z. R. dokonał sprzedaży prawa do lokalu D. J. (1) na mocy umowy z dnia 27 października 2010 r. (75.700 zł) a realnej wartości lokalu wskazanej przez biegłego (co najmniej 440.811,00 zł) wynika, iż cena ta daleko odbiegała od realnej wartości tego prawa. W ocenie Sądu zarówno pozwany Z. R. jak i D. J. (1) mieli świadomość jaką realnie wartość sprzedawany lokal przedstawia. Z zebranego materiału dowodowego wynika, odmiennie niż przedstawiali to pozwani, że Z. R. od dłuższego czasu znał się z D. J. (1). K. współpracowali przy obrocie nieruchomościami. Z. R. był pośrednikiem w kupnie bądź sprzedaży około dziesięciu transakcji z udziałem D. J. (1). Były to mieszkania i działki znajdujące się na terenie T. m.in. mieszkanie w G. przy ul. (...), mieszkanie w G. przy ul. (...) o powierzchni ok. 60 m², jak również dom w W., działki w R. i gospodarstwo rolne. W części transakcji uczestniczyli także ich znajomy - pozwany L. S.. Sąd nie miał żadnych wątpliwości, że zarówno D. J. (1) jako kupujący, a Z. R. jako sprzedający byli świadomi rażąco zaniżonej ceny, za jaką dokonują transakcji i że wskazana cena nie odpowiada w żadnej mierze realnej wartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

W ocenie Sądu już sama sekwencja zawartych umów powinna budzić uzasadnione wątpliwości pozwanego D. J. (1), który przecież jak sam wskazywał w swoich zeznaniach, zajmował się obrotem nieruchomościami i posiadał wiedzę w tym zakresie. Należy zauważyć, iż umowa przedwstępna sprzedaży D. J. (1) lokalu mieszkalnego z dnia 15 lipca 2010 r. została zawarta zanim jeszcze Z. R. stał się właścicielem tego lokalu. Nie mogło umknąć uwadze Sądu, iż Z. R. i D. J. (1) brali udział w innych podobnych transakcjach, które budzą wątpliwości i są w kręgu zainteresowania organów ścigania. W szczególności chodzi tutaj o nieruchomość położoną w G. przy ul. (...).

Do podobnych wniosków należy dojść, gdy przeanalizuje się treść umowy sprzedaży zawartej pomiędzy L. S. a D. J. (1) w dniu 21 kwietnia 2013 r. W tym przypadku, na mocy wskazanej umowy D. J. (2) dokonał sprzedaży udziału wynoszącego 49/100 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego numer (...), przy ul. (...) w S. wraz z odpowiednim udziałem we wkładzie budowlanym za cenę 75.000,00 zł na rzecz L. S.. Podobnie jak we wcześniej omawianej umowie sprzedaży z dnia 27 października 2010 r. cena ww. udziału została

określona na rażąco niską kwotę 75.000,00 zł, podczas gdy wartość nieruchomości została określona na kwotę 596.000,00 zł a co najmniej 440.811,00 zł w razie uwzględnienia służebności dla K. K. (1). Dodatkowo, już sama konstrukcja sprzedaży udziału 49/100 udziału budzi uzasadnione wątpliwości Sądu, bowiem niespotykanym jest nabywanie udziału mniejszościowego w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. W ocenie Sądu za zupełnie nieprawdopodobne uznać należy wyjaśnienia pozwanego co do przyczyn nabycia udziału 49/100 we własności lokalu. Całokształt okoliczności sprawy wskazuje na konieczność podzielenia stanowiska strony powodowej, że transakcja sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w udziale 49/100 na rzecz pozwanego L. S. miała na celu utrudnienie dochodzenia roszczeń przez powoda, a w dalszej kolejności przez jego spadkobierców, zwłaszcza że transakcja między pozwanym D. J. (1) a L. S. miała miejsce już po zainicjowaniu postępowania cywilnego przez K. K. (1) i bezpośrednio po zakończeniu postępowania karnego, w którym został skazany Z. R.. Należy zwrócić uwagę, iż Sąd nie miał wątpliwości, że zeznania pozwanego L. S. nie były zgodne z prawdą. Sąd zważył, iż L. S. w tym samym okresie (rok 2010) zawarł podobną transakcję wspólnie ze Z. R. przed tym samym notariuszem, podczas gdy w swoich zeznaniach pozwany twierdził że nigdy nie poznał pozwanego. Okolicznościom tym przeczą zebrane w sprawie dokumenty. Jak wynika z nadesłanych do akt sprawy aktów notarialnych – umów sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), w dniu 27 października 2010 r. Z. R. w imieniu Rozkwity M. K. (2) dokonał sprzedaży na swoją rzecz lokalu mieszkalnego za cenę 32,400 zł, w dniu 08 sierpnia 2010 r. sprzedał ww. nieruchomość na rzecz pozwanego L. S. za cenę 32.400 zł, po czym pozwany dokonał sprzedaży ww. lokalu na rzecz osoby trzeciej. Transakcja ta również była poniżej wartości rynkowej tej nieruchomości. W ocenie Sądu występował tutaj podobny mechanizm sprzedaży lokalu mieszkalnego jak w przypadku K. K. (1). Sąd nie miał wątpliwości, że pozwani wszyscy się znali i działali w porozumieniu, wykorzystując położenie K. K. (1).

Jeszcze raz należy podkreślić, że z licznych opinii psychiatrycznych wynika, że K. K. (1) od lat leczył się psychicznie, u K. K. (1) zniesiona była zdolność pokierowania swoim postępowaniem w rozumieniu racjonalnego i adekwatnego prowadzenia swoich spraw życiowych, świadomego podejmowania decyzji formalno-prawnych oraz zdolność do szczegółowej analizy faktów prawnych z przewidywaniem ich dalekosiężnych skutków. Nie może być wątpliwości, że umowa sprzedaży z dnia 8.04.2010 r. zawarta między K. K. (1) a Z. R. była nieważna, sprzeczna z ustawą (art 58 par 1 k.c.), nie ma wątpliwości, że Z. R. zawierając tą umowę dopuścił się przestępstwa, za które został prawomocnie skazany.

W takiej sytuacji nabycie własności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przez D. J. (1) od Z. R. należy uznać za nabycie pochodne prawa od osoby nieuprawnionej do rozporządzenia tym prawem - zbywca rozporządza prawem, które mu nie przysługuje, natomiast swoją legitymację do rozporządzenia nim czerpie z faktu wpisu do księgi wieczystej. Osoba nabywająca prawo w konsekwencji działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych nabywa co do zasady dokładnie takie samo prawo, jakie przysługiwało faktycznie uprawnionemu. Co więcej – przy w/w konstrukcji prawnej - jest to dokładnie to samo prawo, a jedynie stroną umowy jest inna osoba niż ta, której prawo w rzeczywistości przysługuje, gdyż ma miejsce skuteczne rozporządzenie przez nieuprawnionego prawem przysługującym osobie trzeciej. Wynika z tego wniossek, że co do zasady nabywca jest następcą prawnym osoby, której prawo faktycznie przysługiwało, a nie tej, z którą zawarł umowę (tak też M. Pyziak-Szafnicka, w: System PP, t. 1, red. M. Safjan, 2007, s. 763; B. Jelonek-Jarco, Rękojmia..., s. 512 i n.).

W ocenie Sądu - mając na uwadze powyższe rozważania - D. J. (1) nie tylko działał w złej wierze ale i należy stwierdzić, że nabycie przez niego od Z. R. spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. stanowiło czynność prawną sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, która w świetle art. 58 §2 k.c. jest nieważna. W ten sam sposób należy ocenić umowę sprzedaży udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu między D. J. (1) i L. S..

W ocenie Sądu przytoczone okoliczności pozwalają stwierdzić, że zarówno pozwany D. J. (1) jak i L. S. działali w złej wierze i w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że zachodzą podstawy do uwzględnienia powództwa w stosunku do pozwanych D. J. (1) oraz L. S. i orzekł jak w pkt. 1 wyroku uzgadniając treść księgi wieczystej o nr (...) w ten sposób, że w dziale II księgi

wieczystej nakazano wykreślenie D. J. (1) oraz L. S. i wpisanie jako właścicieli następców prawnych K. K. (1): P. K. oraz M. K. (1) – każdego z nich w udziale 1/2.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Wobec uwzględnienia powództwa w stosunku do pozwanych D. J. (1) oraz L. S., stroną wygrywającą proces byli powodowie. A zatem pozwani powinni zwrócić na ich rzecz koszty przez nich poniesione. Sąd zważył nadto, iż powodowie byli reprezentowani przez tego samego pełnomocnika, niemniej jednak w istocie roszczenie każdego z powodów ujmować należy jako dwie odrębne sprawy. Dlatego też Sąd zasądził koszty procesu osobno dla każdego z powodów.

Na koszty poniesione przez powodów składały się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie po 1.800 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa. Wynagrodzenie pełnomocnika powodów ustalono na podstawie § 6 pkt. 6 w zw. z § 8 pkt. 8 Rozporządzenia 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, obowiązującego w dacie wniesienia pozwu. Przy obliczaniu wysokości wynagrodzenia Sąd wziął pod uwagę wartość przedmiotu sporu w wysokości oznaczonej w sprawie I C 458/10 (z której wyłączono sprawę o uzgodnienie treści księgi wieczystej) i przyjął ją w wysokości 73.700 zł (pkt. III i IV wyroku).

Wobec oddalenia powództwa w stosunku do pozwanego Z. R., uznać należało, iż w tej części to powodowie przegrali proces i winni zwrócić pozwanemu koszty przez niego poniesione. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie 1.800 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Wynagrodzenie pełnomocnika zostało ustalone na podstawie § 6 pkt. 6 w zw. z § 8 pkt. 8 Rozporządzenia 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, obowiązującego w dacie wniesienia pozwu (pkt. V wyroku).

K. K. (1) w toku postępowania był reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata. Wynagrodzenie pełnomocnika zostało ustalone na kwotę 6.642 zł (w tym VAT) na podstawie § 2 w zw. z § 6 pkt. 6 w zw. z § 8 pkt. 8 Rozporządzenia 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, obowiązującego w dacie wniesienia pozwu, w wysokości trzykrotności stawki minimalnej (1800 x 3). Nadmienić należy, iż orzekając o kosztach pomocy prawnej z urzędu Sąd nie uwzględnił wniosku pełnomocnika adw. G. B. o przyznanie wynagrodzenia w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej. Wpływ na taką decyzję sądu miała analiza nakładu pracy pełnomocnika - liczba złożonych pism procesowych, ilość terminów posiedzeń sądowych oraz przyczynienie się pełnomocnika powoda do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy. W ocenie Sądu znaczną część czynności istotnych dla sprawy dokonał wyznaczony z urzędu poprzednik adw. G. B., tj r.pr. M. U. (który otrzymał wynagrodzenie w sprawie I C 458/10), rozpoznanie niniejszej sprawy nie wymagało znacznego nakładu pracy od adw. G. B. a długość postępowania była związana z poszukiwaniem pozwanych, ustalaniem ich miejsca zamieszkania i problemami z przeprowadzeniem dowodu z przesłuchania stron, koniecznością zawieszenia postępowania, nie wynikała ze stopnia skomplikowania sprawy (pkt. VI wyroku).

Postanowieniem z dnia 05 września 2018 r. kuratorem dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego L. S. wyznaczono pracownika Sądu Rejonowego w Sopocie – J. N.. Kurator podjął w sprawie szereg czynności, w tym zmierzających do ustalenia adresu pobytu pozwanego. Mając na względzie nakład pracy kuratora należało przyznać kuratorowi wynagrodzenie w kwocie 1.800 zł na podstawie § 5 pkt. 8 w zw. z § 2 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) w zw. z § 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U.2018.536).

W pkt. VIII i IX Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych D. J. (1) i L. S. kwoty po 1880 zł i 1806 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

W przypadku pozwu wniesionego przeciwko pozwanemu D. J. (1) wartość przedmiotu sporu określono na kwotę 37.587 zł (73.700 zł z 51/100 udziału) zatem opłata od pozwu wynosi 1880 zł (37.587 zł x 5 %). W przypadku pozwu wniesionego przeciwko pozwanemu L. S. wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 36.113 zł (73.700 zł z 49/100 udziału) zatem Sąd Rejonowy uznał, że opłata od pozwu wynosi 1806 zł (36.113 zł x 5 %). Z uwagi na fakt, iż opłaty od pozwu nie zostały uiszczone przez powoda, który korzystał ze zwolnienia od kosztów Sąd nakazał ściągnięcie opłat od pozwu od pozwanych.

W pkt. IX Sąd – na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – nakazał ściągnąć od pozwanego L. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę 3.600 zł tytułem kosztów sądowych tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa. Na koszty te składało się przyznane 2 kuratorom ustanowionym dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego wynagrodzenie w kwocie po 1.800 zł.

W pkt. XI wyroku Sąd przejął na Skarb Państwa kwotę 123,85 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych wynagrodzenia tłumacza języka hiszpańskiego.

SSR Anna Olszewska - Kowalska