

Sygn. akt I C 1302/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Iwona Wielkanowska

Protokolant: sekretarz sądowy Magdalena Konczewska

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2016 r. w Toruniu

sprawy z powództwa E. G.

przeciwko J. R.

o ustalenie nieważności umowy

1. oddała powództwo w całości
2. zasądza od powódki E. G. na rzecz pozwanej J. R. kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu

**Sygn. akt I C 1302/16**

## UZASADNIENIE

Powódka E. G. , reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika , wniosła przeciwko pozwanej J. R. pozew o:

1. stwierdzenie nieważności umowy darowizny, zawartej w dniu 23 stycznia 2008 r. w Kancelarii Notarialnej w G. D. przed notariuszem A. M., zapisanej w rep. A nr 656/2008, mocą której K. i E. G. darowali J. R. z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Lipnie prowadzi KW nr (...) (dawniej: KW nr (...)), niezabudowane działki nr (...) o powierzchni 6,22 ha jako złożonej dla pozoru, gdyż kryła się pod nią umowa sprzedaży;
2. stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży, ukrytej pod umową darowizny, wskazaną w pkt 1 z uwagi na fakt, iż nie została ona zawarta w przepisanej formie aktu notarialnego.

Pozew zawiera również żądanie zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka m.in. podała, że jest matką pozwanej. Wraz z byłym mężem darowała pozwanej w/w nieruchomość. W tym samym dniu przed w/w notariuszem i przed podpisaniem umowy darowizny pozwana złożyła oświadczenie, iż po 5 latach zobowiązuje się do wypłacenia powódce kwoty o równowartości stanowiącej wartość 3 ha ziemi rolnej klasy V. Oświadczenie to zostało złożone z podpisem notarialnie poświadczonym. Złożenie przez pozwaną oświadczenia o tej treści było warunkiem udzielenia jej „darowizny”. W związku z powyższym należy uznać, iż przedmiotowa umowa darowizny pomiędzy stronami została zawarta dla pozoru (art. 83 § 1 kc), zaś ukryta pod nią została umowa sprzedaży. Pozwana bowiem zobowiązała się zapłacić powódce ustaloną cenę. Czynność ukryta - w tym wypadku umowa sprzedaży - aby mogła zostać uznana za ważną, musi odpowiadać przesłankom zarówno ważności, przewidzianym dla ogółu czynności prawnych, jak i przesłankom ważności przewidzianym dla tego rodzaju czynności prawnych, do których ona należy. W umowie sprzedaży nieruchomości - która po pierwsze powinna zostać

zawarta w formie aktu notarialnego - powinny znaleźć się co najmniej zobowiązanie się sprzedawcy do przeniesienia własności oznaczonej nieruchomości oraz zobowiązanie się kupującego do uiszczenia ceny. Ukryta pod pozorem zawarcia umowy darowizny umowa sprzedaży nie spełnia więc wyżej wskazanych warunków w żadnym zakresie. Należy więc przyjąć, iż umowa sprzedaży, którą wolę zawarcia strony posiadały przy zawieraniu przedmiotowej umowy darowizny, również winna zostać uznana za nieważną i niewywołującą skutków prawnych z uwagi na niezachowanie przepisanej dla niej formy szczególnej.

Powódka przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego próbowała dochodzić od pozwanej zapłaty. Pozwana oświadczyła wówczas, iż zdaje sobie sprawę ze zobowiązania, jednak go nie spełni. Tym samym dała wyraz temu, iż zamiarem obu stron było związanie dokonania przeniesienia własności nieruchomości z powódki na pozwaną ze zobowiązaniem jej do dokonania zapłaty ceny, czyli ukrycia pod pozorem darowizny umowy sprzedaży.

Powódka posiada interes prawny w uzyskaniu wyroku o wnioskowanej treści. Powstała wskutek zawarcia przedmiotowej umowy darowizny sytuacja stanowi rzeczywiste zagrożenie naruszenia jej sfery majątkowej. Zapłata określonej w oświadczeniu ceny przez pozwaną na rzecz powódki miała jej bowiem umożliwić zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Spór dotyczy przy tym nieruchomości o znacznej wartości.

Wyrok stwierdzający nieważność umowy całkowicie i jednoznacznie ureguluje sytuację prawną powódki, usuwając ostatecznie stan niepewności co do przysługującego jej prawa własności nieruchomości.

Powódka dodała, iż wartość przedmiotu sporu odzwierciedla wartość darowanej nieruchomości, przy przyjęciu średnich cen zakupu/sprzedaży użytków rolnych w I kwartale 2016 r., obowiązujących od 16 maja 2016 r., ustalonych przez Główny Urząd Statystyczny, z uwzględnieniem jakości gruntu i przyjęciem, iż darowana nieruchomość odznacza się słabą jakością (klasa V), obliczoną poprzez pomnożenie wielkości gruntu (6,22 ha) przez jego cenę dla województwa (...) (37.381 zł/ha).

W odpowiedzi na pozew (k. 52-60) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Motywuując powyższe stwierdziła m.in., iż błędnie wskazano wartość przedmiotu sporu, albowiem stronami czynności prawnej umowy darowizny byli K. i E. G.. Niniejszy pozew wniosła jedynie E. G. domagając się ustalenia pozorności umowy darowizny - odnosząc to żądanie do całej przekazanej umową darowizny nieruchomości. Dalej pozwana podniosła zarzut braku właściwości Sądu Okręgowego w Toruniu powołując się na art. 34 kpc. Pozew dotyczy nieruchomości położonych w gminie K., powiat L., dlatego sądem właściwym do rozpoznania przedmiotowej sprawy winien być Sąd Okręgowy we Włocławku.

Pozwana potwierdziła fakt zawarcia w/w umowy darowizny oraz złożenia przed podpisaniem aktu notarialnego w/w oświadczenia. Pozwana zaprzeczyła jakoby złożenie przedmiotowego oświadczenia było warunkiem udzielenia jej darowizny. Faktycznym powodem powstania tego oświadczenia była okoliczność, iż powódka nie chciała zapisywać na pozwaną całego gospodarstwa. Jej rzeczywistą wolą było to, aby zostało wydzielone siedlisko i to siedlisko zostało pozostawione do użytku jej oraz jej męża K. G.. Siedlisko do dnia dzisiejszego użytkuje K. G.. W kwietniu 2008 r. darczyńcy K. i E. G. rozwiedli się. Powódka E. G. wyjechała do W., gdzie zamieszkuje i przebywa do chwili obecnej. W 2010 r. E. G. zawarła związek małżeński z F. C. z którym zamieszkuje do chwili obecnej. W okresie kiedy był sporządzany akt notarialny powódka przebywała już we W., a do Polski przyjechała tylko na krótki okres czasu, po to aby załatwić formalności związane z podpisaniem dokumentu. W krótkim okresie czasu po dokonaniu darowizny sytuacja życiowa powódki oraz ojca pozwanej K. G. zmieniła się. Powódka zawarła nowy związek małżeński, wyprowadziła się na stałe do W., w Polsce przebywała bardzo rzadko. Pozwana do chwili obecnej pomaga finansowo ojcu K. G. w ponoszeniu kosztów utrzymania domu/siedliska tj. opłaca prąd, podatek od nieruchomości, zakup węgla, ponosi także koszty remontów. Powódka w roku 2014 przyjechała do Polski i podjęła działania w celu uzyskania wcześniejszej emerytury rolniczej. Skoro zatem zdaniem powódki akt notarialny został zawarty jako czynność pozorna, w takim razie również nie mogłby jako bezwzględnie nieważny wywołać innych skutków - jak choćby prawa uzyskania przez powódkę wcześniejszej emerytury. W ocenie pozwanej samo zawarcie umowy darowizny

spowodowało wygaśnięcie określonych praw w postaci m. in. obowiązku zapłaty kwoty pieniężnej wynikającej z oświadczenia złożonego przez pozwaną. Zarzut pozorności zawartej umowy darowizny jest zupełnie niezrozumiały. Pozwana zaprzeczyła, aby w jakikolwiek sposób została poinformowana o tym, że umowa darowizny będzie czynnością zawartą dla pozorów, oraz żeby w jakikolwiek sposób wyrażała ona zgodę na zawarcie takiej pozornej czynności. Ponadto - w ocenie pozwanej - z uwagi ostateczną nowelizację ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r. powódka, która praktycznie od 2005 nie przebywa w kraju, nie ma obecnie prawnej możliwości ponownego objęcia gospodarstwa rolnego.

W piśmie procesowym z dnia 14 września 2016r. (k. 116-120) powódka podtrzymała swoje stanowisko oraz stwierdziła, iż dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie ma znaczenia fakt pomocy ojcu, jest to naturalna potrzeba, ewentualnie obowiązek względem rodzica. Nieprawdziwe lub niezrozumiałe są pozostałe okoliczności powołane w odpowiedzi na pozew, w szczególności dotyczące:

a) „nie kwestionowania ważności umowy” - fakt, iż powódka od kilku lat domagała się jej zrealizowania jej faktycznych warunków, tj. zapłaty ustalonego wynagrodzenia świadczy wprost przeciwnie;

b) twierdzeń, iż samo zawarcie umowy darowizny „spowodowało wygaśnięcie określonych praw w postaci m.in. obowiązku zapłaty kwoty pieniężnej wynikającej z oświadczenia złożonego przez pozwaną” - znów sprzeczne, a jednocześnie znów uznające roszczenie, oświadczenie - wprost wiążące oświadczenie Pozwanej z umową „darowizny”.

Twierdzenia w zakresie przeszkód wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego świadczą zaś – w ocenie strony powodowej - o absolutnej ignorancji przedmiotu i skutków przedmiotowego powództwa, tj. ustalenia nieważności umowy ex tunc.

Strony podtrzymały swoje stanowiska w dalszym toku sprawy a Sąd wobec zarzutu błędnego wskazania wartości przedmiotu sporu ustalił tę wartość na kwotę 116 255 ,00 zł ( vide k. 126 verte akt).

Właściwość miejscowa Sądu Okręgowego w Toruniu wynikała z treści art. 27 kpc.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powódka E. G. jest matką pozwanej J. R.. Wraz z byłym mężem, K. G., w dniu 23 stycznia 2008 r. darowała pozwanej niezabudowane działki nr (...) o powierzchni 6,22 ha, wchodzące w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Lipnie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (dawniej: KW nr (...)). Umowę Strony zawarły w formie aktu notarialnego (Rep. A nr 656/2008) przed notariuszem A. M. w Kancelarii Notarialnej w G. - D..

Przed podpisaniem w/w aktu notarialnego – w tym samym dniu tj. 23 stycznia 2008 r. pozwana złożyła oświadczenie, którym stwierdziła, o iż „po 5 latach zobowiązuje się do wypłacenia swojej matce E. G.(...) równowartości stanowiącej 03.00.00 ha (trzy hektary) ziemi rolnej klasy V”. Oświadczenie to zostało złożone z podpisem notarialnie poświadczonym.

Powódka sfinansowała koszty podziału geodezyjnego z działki numer (...), z której została wydzielona geodezyjnie działka numer (...) oraz działka numer (...). Dla nieruchomości będącej siedliskiem (działka numer (...))- Sąd Rejonowy w Lipnie prowadzi księgę wieczystą o numerze: (...).

Działka (...) zgodnie z treścią notarialnego aktu darowizny przypadła pozwanej, zaś działka numer (...)o powierzchni 0,3034 ha położona K. D. przypadła powódce oraz K. G.. Siedlisko do dnia dzisiejszego użytkuje K. G..

W kwietniu 2008 r. darczyńcy K. i E. G. rozwiedli się. Powódka E. G. wyjechała do W., gdzie zamieszkuje i przebywa do chwili obecnej. W 2010 r. E. G. zawarła związek małżeński z F. C., z którym zamieszkuje do chwili obecnej.

(okoliczności bezsporne – k. 3-10, 52-60, 116-120)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny był bezsporny (por. k. 126v.). Dlatego na mocy z art. 229 i 230 kpc Sąd uznał za bezsporne te okoliczności faktyczne przytoczone w pozwie, odpowiedzi na pozew i dalszych pismach procesowych, którym strona przeciwna nie zaprzeczyła, gdyż nie budziły wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy i znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale procesowym zgromadzonym w sprawie.

Rozstrzygnięcie sprawy sprawdzało się do analizy konstrukcji powództwa z art. 189 kpc pod kątem istnienia u powódki interesu prawnego. Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Jest to w istocie przepis materialnoprawny. Zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* przepis art. 189 kpc, jako ogólny, nie znajduje zastosowania w przypadku jeżeli przepisy szczególne przewidują odrębne powództwa, których treścią jest ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa.

Można bronić poglądu, iż takim szczególnym, odrębnym powództwem jest instytucja unormowana w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2016.790 j.t. ze zm. – dalej: ukwh). Wedle ust. 1 art. 10 ukwh 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 orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, iż gdy powodowi przysługuje roszczenie określone w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., nie ma on - co do zasady - interesu prawnego w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. w odniesieniu do przedmiotu tego roszczenia (por. np. wyroki SN: z 5 grudnia 2002 r., III CKN 943/99, OSNC 2004, nr 3, poz. 48; z 27 sierpnia 2008 r., II CSK 105/2008, Lexis.pl nr 1941267; z 16 lutego 2011 r., I CSK 305/2010, OSNC-ZD 2012, nr A, poz. 7; z 4 marca 2011 r., I CSK 351/2010, Lexis.pl nr 2573728; z 7 marca 2013 r., IV CSK 469/2012, Lexis.pl nr 6713864; wyroki SA: w Poznaniu z 30 października 2012 r., I ACa 679/2012, Lexis.pl nr 4966743)

Jak na przykład wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 5 grudnia 2002 r. (III CKN 943/99, LexisNexis nr 365714, OSNC 2004, nr 3, poz. 48): „Małżonek nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności umowy nabycia przez osobę trzecią od współmałżonka własności nieruchomości, jeżeli na jej podstawie osoba trzecia została wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości. W takiej sytuacji małżonek może zwalczać wpis własności w drodze powództwa o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”.

W doktrynie wskazuje się, iż interes prawny z art. 189 kpc zachodzi wówczas, gdy powód w innej drodze (procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego lub poprzez uzyskanie orzeczenia o charakterze deklaracyjnym) nie może osiągnąć w pełni ochrony swoich praw. Czyli z reguły powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa jest uzasadnione w sytuacji, gdy zgłoszone żądanie zmierza - w większej mierze niż inne mogące wchodzić w rachubę postępowania - do zapewnienia ochrony praw osoby zainteresowanej (por. Tadeusz Żywnowski: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-366. LEX 2013, Komentarz do art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, teza 7 in fine).

Reasumując dla uwzględnienia powództwa nie jest wystarczające stwierdzenie, że - zgodnie z twierdzeniem strony powodowej - określony stosunek prawny istnieje lub nie istnieje (np. jak w rozpatrywanym przypadku - umowa darowizny jest nieważna). Prócz tego niezbędne jest istnienie interesu prawnego tzn. stanu, w którym: po pierwsze, nie istnieje inny środek prawny, przy użyciu, którego powód uzyskać może skuteczną ochronę prawną, a po drugie, orzeczenie ustalające wydane w oparciu o art. 189 k.p.c. taką skuteczną ochronę prawną powodowi zapewni.

W tym miejscu wskazać należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwa stanowiska co do zagadnienia, czy usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić tylko w ramach powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., czy również w postępowaniu wieczystoksięgowym przez wykazanie tej niezgodności orzeczeniem sądu lub innym odpowiednim dokumentem (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.).

Pierwsze stanowisko, wyrażone w uzasadnieniach uchwał siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010/6/ 84 i z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09 OSNC 2010/10/ 31, a także w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 r., V CSK 450/12, Lex nr 1415129 oraz w postanowieniu z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 108/02, LEX nr 457975 opowiada się za drogą postępowania określoną w art. 10 u.k.w.h.

Drugie, mniejszościowe stanowisko, nie wyklucza możliwości usunięcia omawianej niezgodności na podstawie orzeczenia sądu lub innych odpowiednich dokumentów, bez konieczności wszczęcia postępowania określonego w art. 10 u.k.w.h. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, Lex nr 172465, z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11, Lex nr 1102262 i z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 13/11, LEX nr 1111005 oraz postanowienia: z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 344/06, OSNC 2008/1/ 2, z dnia 10 października 2007, I CSK 232/07, Lex nr 621132, z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 169/08, Lex nr 560498 i z dnia 25 sierpnia 2011 r. II CSK 665/10, OSNC-ZD 2012/3/50).

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę przychyliła się i popiera pierwsze stanowisko, a zatem właściwym środkiem służącym ochronie praw powodów jest roszczenie oparte na przepisie art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym przepisem w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Księga wieczysta powinna, bowiem dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości. W pewnych sytuacjach jednak powstanie niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest nieuniknione, a uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest sposobem obalenia domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h.

Umowa nieważna nie może stanowić podstawy do dokonania jakichkolwiek wpisów w księgach wieczystych. Dokonanie takich wpisów powoduje niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie objętym wpisem. Osoba, której prawo zostało naruszone, może żądać usunięcia niezgodności na podstawie art. 10 ww. ustawy. Uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega, więc na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego poprzez uzyskanie w formie wyroku nakazu dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej dotkniętej taką niezgodnością. W przeciwieństwie do powództwa ustalającego, w art. 10 u.k.w.h. mamy, więc do czynienia z merytoryczną zmianą wpisów o charakterze prawnomaterialnym, dla której ustalenie ich niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym jest tylko przesłanką rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 grudnia 2007 r. (w sprawie II CSK 361/07, LEX 492164) stwierdził, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego, a nie odmianą powództwa o ustalenie prawa. W takiej sprawie powód nie domaga się bowiem tylko ustalenia istnienia lub nieistnienia swego prawa bądź stosunku prawnego, lecz wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi (zob. też wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 168/00, LEX nr 52666, i z dnia 19 lutego 2003 r., V CKN 1614/00, LEX nr 83826).

Tymczasem w rozpoznawanej sprawie powódka, opierała żądanie pozwu o art. 189 k.p.c. żądając usunięcia ostatecznego stanu niepewności co do przysługującego jej prawa własności nieruchomości. Skoro jednak przysługiwało jej dalej idące powództwo - o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to możliwość zgłoszenia takiego żądania spowodowała brak interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy zamiany nieruchomości.

Jak już wspomniano Sąd Najwyższy wypowiedział się już w przeszłości w tym przedmiocie (zob. również wyrok z dnia 4 marca 2011, I CSK 340/10, LEX nr 785271; postanowienie z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 500/10, LEX nr 1103622; wyrok z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, LEX nr 798231 i powołane tam orzeczenia), wielokrotnie stwierdzając, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.), a nie powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.) jest właściwym

instrumentem prawnym dla rozstrzygnięcia sporu odnośnie praw właścicielskich do nieruchomości, m.in. w razie nieważności umowy, będącej podstawą wpisu w księdze wieczystej.

W sytuacji, gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma zatem interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11, LEX nr 1102262; z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 351/10, LEX nr 785272).

W powołanych orzeczeniach Sąd Najwyższy wskazywał, iż powództwo z art. 10 u.k.w.h. jest środkiem dalej idącym aniżeli powództwo z art. 189 k.p.c. Ma złożony charakter, bo chociaż w jego konstrukcji dominują elementy decydujące o zakwalifikowaniu go do powództw zmierzających do ustalenia prawa, to jednak pozwala ono uprawnionemu na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co osiąga on ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu (jak w sprawie o ustalenie), lecz w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu, w stosunku do których może powoływać się na treść księgi wieczystej i domniemanie z art. 3 u.k.w.h.

W przedmiotowej sytuacji procesowej inne mogące wchodzić w rachubę postępowanie – powództwo na podstawie art. 10 ukwh – jest wobec żądania strony powodowej środkiem idącym dalej. Powódka dąży bowiem nie tylko do ustalenia, ale też i weryfikacji zapisów w księdze wieczystej. Jak bowiem wywiedziono w uzasadnieniu pozwu, powódka chce, aby wyrok stwierdzający nieważność umowy całkowicie i jednoznacznie uregulował jej sytuację prawną, usuwając ostatecznie stan niepewności co do przysługującego jej prawa własności nieruchomości. Takie powództwo przy uwzględnieniu jego zasadności, kategorycznie, konstytutywnie rozstrzygnie i wyeliminuje stan niepewności związany z własnością przedmiotowej nieruchomości. Warto podkreślić, że wyrok sądu stwierdzającego nieważność przedmiotowej umowy uzależniony byłby od stanu nieruchomości na chwilę rozpoznania wniosku o wpis do księgi wieczystej a więc dalej panowałby stan niepewności.

Z powyższych względów Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 kpc w myśl zasady odpowiedzialności za wynik postępowania oraz uwzględniwszy ustaloną przez siebie wartość przedmiotu sporu (116.255zł). Powódka przegrała proces i powinna ponieść koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego pozwanej w wysokości 7.200zł (por.: § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) oraz opłaty od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17zł (por.: uchwała SN z dnia 12 marca 2003r. III CZP 2/03, OSNC 2003/12/161).