

## UZASADNIENIE

W dniu 17 lutego 2015 roku do tut. Sądu wpłynął pozew M. G. przewino K. S. i M. S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W. M.w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych, dla lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z działu III w/w księgi wieczystej wpisu o treści: „Prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) na poziomie II przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...) opisanego w KW (...)”.

W uzasadnieniu wskazano, iż powód jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku numer (...) położonym przy ul. (...) w W.. Z lokalem tym jest związany udział w nieruchomości wspólnej, co do której określono sposób korzystania w ten sposób, iż powodowi będzie przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych numer 17 i 18 znajdujących się na poziomie – II hali garażowej. Umieszczenie stanowisk określać miał szkic stanowiący załącznik do aktu notarialnego – umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu.

W umowie z dnia 27 grudnia 2001 roku powód udzielił pełnomocnictwa (...) sp. z o.o. w W. do podpisywania w jego imieniu z pozostałym współużytkownikami i współwłaścicielami budynku umów określających zasady korzystania ze stanowisk garażowych - bez prawa naruszania praw nabytych.

Na podstawie umowy z dnia 24 października 2003 roku własność lokalu nr (...) nabył G. B. M.. W umowie tej określono, iż każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) przysługiwać będzie prawo korzystania z miejsca garażowego nr (...) znajdującego się na poziomie – II hali garażowej. Dla w/w lokalu jest prowadzona księga wieczysta (...). Od dnia 25 sierpnia 2006 roku właścicielami tego lokalu są pozwani K. S. i M. S..

W ocenie powoda porównanie umiejscowienia stanowisk garażowych utworzonych na podstawie umowy z 27 grudnia 2001 roku oraz umowy z 24 października 2003 roku pozwala na stwierdzenie, że bezpośrednio na miejscach postojowych przysługujących powodowi zostało umieszczone miejsce postojowe należące obecnie do pozwanych, jako właścicieli lokalu nr (...).

Ponadto w ocenie powoda zawierając umowę z poprzednikiem prawnym pozwanych (...) sp. z o.o. w W. w zakresie miejsc postojowych doszło do przekroczenia zakresu umocowania udzielonego przez powoda. Następnie nie została ona potwierdzona, dlatego umowa w zakresie miejsca postojowego nr 19 jest nieważna (pozew k. 1- 11).

W dniu 11 sierpnia 2015 roku Sąd wydał wyrok zaoczny, w którym w pkt. I uzgodnił treść księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W. M.w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych, z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że z działu III w/w księgi wieczystej nakazał wykreślenie wpisu o treści: „prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) na poziomie II przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...) opisanego w KW (...)”. Ponadto w pkt. II sentencji zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda M. G. kwotę 6.617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, a w pkt. III w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w pkt. I wyrokowi zaocznemu nadał rygor natychmiastowej wykonalności (wyrok zaoczny k. 152).

W sprzeciwach od powyższego orzeczenia pozwani wnieśli o jego uchylenie w całości oraz oddalenie powództwa w całości, a ponadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (sprzeciw k. 195-202, 230-237).

W uzasadnieniu w pierwszej kolejności pozwani przyznali, że powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W. oraz że z lokalem tym połączone jest prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych położonych w hali garażowej na poziomie – II o numerach 17 i 18, a także, że pozwani są współwłaścicielami lokalu przy ul. (...) w W.. Pozwani podnieśli jednak, że brak jest podstaw do uznania, że umowa przyznająca każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) miejsca garażowego nr (...) jest nieważna, bowiem

pełnomocnictwo udzielone spółce (...) ją do tego uprawniało – powód jednoznacznie zezwolił spółce na określenie zakresu użytkowania stanowisk garażowych.

Ponadto pozwani podnieśli, że z treści umowy (§ 1.1 lit. e, § 6) wynika, że miejsce garażowe nr (...) na poziomie – II istniało i było wydzielone już w chwili zawierania umowy pomiędzy deweloperem, a powodem. Wydzielając to miejsce spółka nie naruszyła praw nabytych powoda, bowiem w dalszym ciągu dysponuje on dwoma miejscami garażowymi, a nieskrępowane parkowanie pojazdów możliwe jest na wszystkich trzech spornych miejscach bez naruszenia powierzchni sąsiednich miejsc przy prawidłowym wykonaniu przedmiotowego manewru.

Dodatkowo pozwani podnieśli, że na mocy art. 5 w zw. z art. 9 ustawy o księgach wieczystych i hipotece chroni ich rękojmią wiary publicznej (protokół skrócony k. 290).

Przed zamknięciem rozprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska. Powód wniósł o utrzymanie wyroku zaocznego w całości.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

M. G. jest właścicielem samodzielne lokalu numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek, a dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) ( odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 15-29, (...) k. 30, umowa podziału majątku wspólnego z dnia 10 grudnia 2015 roku, Rep. A Nr 21475/2015 i zawiadomieniu o dokonaniu zmiany w dziale II księgi wieczystej nr (...) k.29-32, 38 akt księgi wieczystej nr (...)).

M. G. wraz z żoną G. G. (2) kupili opisany wyżej lokal na mocy umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 27 grudnia 2001 roku zawartej ze (...) sp. z o.o., sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza w W. Barbarę E. K., repertorium (...). Strony umowy postanowiły w § 6 aktu, określając zasady współużytkowania nieruchomości wspólnej, że każdorazowy właściciel odrębnego lokalu nr (...) będzie korzystał na zasadach wyłączności ze stanowisk garażowych znajdujących się na poziomie oznaczonym – II hali garażowej opisanej w § 1.1 aktu a oznaczonych na szkicu numerami 17 i 18. Przedstawiciel spółki złożył do aktu notarialnego szkic sytuacyjny stanowisk garażowych, na którym przedmiotowe miejsca garażowe zostały oznaczone numerami 17XL i 18XL i kolorem zielonym. Jednocześnie M. G. upoważnił (...) sp. z o.o. do podpisywania w jego imieniu z pozostałymi współużytkownikami wieczystymi działki gruntu i współwłaścicielami budynku umów określających zasady użytkowania stanowisk garażowych znajdujących się na terenie tejże nieruchomości, na warunkach określonych przez pełnomocnika – ale bez prawa naruszenia praw nabytych w tymże zakresie przez mocodawcę (akt notarialny z załącznikiem nr 3 k. 5 i 11 akt księgi wieczystej nr (...)).

W dniu 17 stycznia 2002 roku M. G. potwierdził wszystkie czynności podjęte przez jego pełnomocnika, opisane w akcie notarialnym Rep. (...), w tym w szczególności udzielenie w jego imieniu (...) sp. z o.o. pełnomocnictwa o treści określonej w § 6 tego aktu ( akt notarialny k. 13-14 akt księgi wieczystej nr (...)).

W dziale I-SP księgi wieczystej (...) w dniu 23 kwietnia 2002 roku wpisano prawo związane z własnością nieruchomości – prawo wyłącznego korzystania ze stanowisk postojowych: nr 17 i 18 na poziomie II (dwa) hali garażowej. Prawo to jest wpisane również w dziale III księgi wieczystej (...) (odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 30).

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W., z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek, na mocy umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 24 października 2003 roku został nabyty przez G.ego B. M. na podstawie umowy zawartej ze (...) S.A., sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza w W. Barbarę E. K., repertorium (...). Strony umowy postanowiły w § 6 aktu, określając zasady współużytkowania nieruchomości wspólnej, że każdorazowy właściciel odrębnego lokalu nr (...) będzie korzystał na zasadach wyłączności ze stanowiska garażowego znajdującego się na poziomie oznaczonym – II hali garażowej opisanej w § 1.1 aktu

a oznaczonego na szkicu numerem 19. Przedstawiciel spółki złożył do aktu notarialnego szkic sytuacyjny nr 2 zawierający stanowiska garażowych, na którym przedmiotowe miejsce garażowe zostało oznaczone numerem 19 i kolorem zielonym (akt notarialny z załącznikiem nr 3, k. 5 i 10 akt księgi wieczystej nr (...)).

W dziale III księgi wieczystej nr (...) pod numerem wpisu 78 ujawnione zostało prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) na poziomie II przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...) opisanego w KW (...) (odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 24 verte).

Opisany powyżej lokal mieszkalny nr (...), dla którego Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), został zakupiony przez K. S. i M. S. na podstawie umowy z dnia 25 sierpnia 2006 roku, zawartej przed notariuszem E. P., Repertorium(...) (akt notarialny k. 23-27 akt księgi wieczystej nr (...), odpis zwykły księgi wieczystej k. 31-32).

W imieniu K. S. i M. S. umowę zawarł pełnomocnik, oni sami nie byli przy tym obecni. W trakcie zakupu oraz przez półtora roku po zawarciu umowy mieszkanie było wynajmowane przez Ambasadę Amerykańską. Obecnie lokal również jest wynajęty. K. S. pierwszy raz był w garażu w listopadzie 2014 roku i stał tam wtedy pojazd najemcy. Jego żona nigdy nie była w garażu. Właściciele nigdy nie mieszkali w lokalu ani nie korzystali z miejsca parkingowego nr 19 (zeznania K. S. k. 289-290)

M. G. mieszka na stałe w Holandii. Od 2002 roku do lutego 2015 roku mieszkaniem zajmował się pracownik M. G., A. D., który korzystał z dwóch przydzielonych miejsc postojowych nr 17 i 18. Na posadzce hali garażowej była wymalowana jedna linia wyznaczająca te miejsca.

Przedmiotowy lokal był w stanie deweloperskim do 2013 roku, kiedy to małżonkowie G. zaczęli go wykańczać. Wprowadzili się do niego w marcu 2014 roku i korzystają z niego, gdy są w Polsce.

W 2013 roku żona M. G., chcąc zaparkować swój samochód, zobaczyła, że na jej miejscu parkingowym zaparkowany jest inny samochód. Na recepcji okazano jej rysunek, na którym dorysowano miejsce postojowe nr 19. Ponadto na posadzce wymalowane zostały pasy rozdzielające miejsca nr 17, 18 i 19.

Nikt się nie zwracał wcześniej do właścicieli lokalu nr (...) z ofertą zakupu miejsca parkingowego, nikt też nie ustalał z nimi nowego podziału miejsc postojowych.

Kupując przedmiotowy lokal, małżonkowie G. zdecydowali się na większe niż pozostałe miejsca parkingowe. W załączniku nr 2 (plan miejsc parkingowych) do umowy przedwstępnej (...) z dnia 28 lutego 2001 roku zawartej między S. Rezydencje a M. G. oraz w załączniku do umowy sprzedaży miejsca ta oznaczone były dodatkiem (...) (zeznania A. D. k. 147-148, 286-287, zeznania M. G. k. 148-149, 287-289, umowa (...) z dnia 28 lutego 2001 roku z załącznikiem nr 2 – Plan miejsc parkingowych – k. 82-88).

Zaznaczone na szkicu dołączonym do w/w księgi wieczystej nr (...) miejsce parkingowe nr 19 pokrywa się z miejscem nr 18 zaznaczonym na szkicu dołączonym do księgi wieczystej nr (...) (protokół z oględzin k. 273-274).

Pismem z dnia 16 czerwca 2014 roku M. G. wezwał K. S. i M. S. do zaniechania naruszeń prawa wyłącznego korzystania ze stanowisk garażowych nr (...) (pismo k. 91-93).

W dniu 17 grudnia 2014 roku M. G. złożył oświadczenie, w którym odmówił potwierdzenia umowy z dnia 24 października 2003 roku zawartej pomiędzy G. B. M. i S. Rezydencje określającej zasady korzystania z nieruchomości wspólnej w części dotyczącej utworzenia stanowiska garażowego oznaczonego nr (...) na poziomie drugim hali garażowej (pismo k. 94-101).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów złożonych do akt przez strony. W odniesieniu do dokumentów, które zostały przedłożone w formie zwykłych kserokopii, strony nie zakwestionowały rzetelności ich sporządzenia ani nie żądały złożenia przez stronę przeciwną ich oryginałów (zgodnie z art. 129 kpc). Również i Sąd badając te dokumenty z urzędu, nie dopatrzył się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek

wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń. W ocenie Sądu dowody te, w zakresie, w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą razem zasadniczo spójny i nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Ponadto podstawą ustalenia stanu faktycznego stały się zeznania świadka A. D., powoda M. G. oraz pozwanego K. S., którym dał wiarę w całości. Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne Sąd uwzględnił zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 kpc oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie zaprzeczył w trybie art. 230 kpc.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z 2016 roku, poz. 790 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako „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.

Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest jedynym sposobem obalenia domniemania, wynikającego z art. 3 ukwh, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Podkreślić należy, iż powództwo z art. 10 ukwh nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie z art. 189 kpc. Żądanie powoda nie ogranicza się bowiem do żądania ustalenia istnienia prawa, które nie jest wpisane do księgi wieczystej lub jest wpisane błędnie bądź też ustalenia nieistnienia obciążenia lub ograniczenia dotyczącego prawa powoda wpisanego do księgi wieczystej, ale w istocie obejmuje ono również samo uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (vide: uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 roku, sygn. akt III CZP 106/2005; E. Bałań-Gonciarz, H. Ciepła: Komentarz do art. 10 ukwh [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Lex 2011).

Zgodnie z powołaną uchwałą powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ukwh, art. 626<sup>2</sup> § 5 kpc). Legitymację do wytoczenia powództwa z art. 10 ukwh należy powiązać z legitymacją do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, określoną w art. 626<sup>2</sup> § 5 kpc, skoro w razie uwzględnienia powództwa wydany wyrok stanowi podstawę wpisu. W przeciwnym wypadku osoba, która nie została wskazana w art. 10 ust. 1 ukwh, a ma interes w omawianym uzgodnieniu, po uwzględnieniu powództwa nie mogłaby skutecznie wystąpić z wnioskiem o dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie tego wyroku. W konsekwencji prowadzenie takiego procesu byłoby iluzorycznym środkiem ochrony prawnej podmiotów legitymowanych do wystąpienia z żądaniem opartym na interesie prawnym (vide E. Bałań-Gonciarz, H. Ciepła: Komentarz do art. 10 ukwh [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Lex 2011).

W świetle powyższego zakres legitymacji procesowej czynnej powoda, który występuje z żądaniem usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest zatem w pierwszej kolejności określony przez treść art. 10 ukwh, tzn. z powództwem może wystąpić osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, przy czym osoba ta winna przynależeć do kręgu osób, o których mowa w art. 626<sup>2</sup> § 5 kpc, a zatem osób, które mogą wystąpić do sądu wieczystoksięgowego z wnioskiem o dokonanie wpisu.

W przedmiotowej sprawie nie ulegała wątpliwości legitymacja czynna powoda M. G., będącego właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu nr (...) położonego w W., dzielnica W., przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla W. M.w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz którego wpisano do działu III tejże księgi prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych numer 17 i 18 znajdujących się na

poziomie – II hali garażowej. Prawo powoda zostało dotknięte wpisem zamieszczonym w dziale III księgi wieczystej nr (...), w którym ujawniono prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) na poziomie II przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...). Wpis ten na mocy art. 17 ukwh uzyskał rozszerzoną skuteczność względem osób trzecich.

Stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej to stan wynikający z treści wpisów, które zawierają informacje o cechach (przedmiotowych i podmiotowych) praw rzeczowych, praw osobistych i roszczeń oraz ograniczeń odnośnie do tej nieruchomości. Obejmuje on własność tej nieruchomości oraz ustanowione na niej użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe. Zawiera również określenie praw osobistych i roszczeń, które – zgodnie z art. 16 ust. 1 ukwh – wpisano do księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości lub bezpodstawnie je wykreślono. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości to stan praw i obowiązków wynikających z istniejących stosunków materialnoprawnych dotyczących nieruchomości. Możliwe są sytuacje, w których niezgodność powstaje wskutek wpisu w księdze wieczystej, gdy wpis ten nie znajduje odzwierciedlenia w stosunkach materialnoprawnych. Dokonanie wpisu powoduje zatem rozbieżność treści księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym (Czech T., Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, LexisNexis, 2014). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 roku, V CSK 189/10, „powództwo przewidziane w art. 10 ukwh służy ochronie interesu osoby niewpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej, a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej były nieważne”.

W realiach niniejszej sprawy strona powodowa wywodziła swoje twierdzenie, iż wskazany w pozwie wpis jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, z zarzutu nieważności umowy zawartej w dniu 24 października 2003 roku w zakresie postanowienia określającego zasady współużytkowania nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdorazowy właściciel lokalu nr (...) będzie korzystał ze stanowiska garażowego nr (...) – wobec przekroczenia zakresu umocowania przez pełnomocnika (...) sp. z o.o.

Zgodnie z art. 95 § 1 kc z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, można dokonać czynności prawnej przez przedstawiciela. Czynność prawna dokonana przez przedstawiciela w granicach umocowania pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. Stosownie do art. 103 § 1 kc jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta.

Zawarcie umowy z osobą podającą się za pełnomocnika, a niemającą umocowania albo przekraczającą jego zakres, powoduje, że czynność prawna jest niezupełna (*negotium claudicans*) i zachodzi wobec niej stan bezskuteczności zawieszony. Ważność czynności zależy wówczas od jej potwierdzenia przez osobę, w imieniu której została zawarta. Osoba niemająca umocowania, lecz działająca jako pełnomocnik, jest tzw. fałszywym pełnomocnikiem (*falsus procurator*). W art. 103 § 1 nie chodzi o pełnomocnika, którego pełnomocnictwo istniało i zostało odwołane albo wygasło, lecz o osobę podającą się za pełnomocnika i od początku niemającą pełnomocnictwa albo której pełnomocnictwo było nieważne, ***a także o pełnomocnika, który zawarł umowę z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa***. Skuteczność umowy zawartej przez rzekomego pełnomocnika jest zawieszona dopóty, dopóki nie nastąpi jej potwierdzenie albo odmowa potwierdzenia przez osobę, w której imieniu ją zawarto. Potwierdzenie może być dokonane w dowolnej formie, nawet przez czynności konkludentne, przy założeniu, że osoba, w której imieniu umowę zawarto, wie o jej zawarciu. Potwierdzenie konwaliduje wadliwą umowę i nadaje jej pełną skuteczność z mocą wsteczną od daty jej zawarcia (*ex tunc*). ***Brak potwierdzenia powoduje, że jest ona nieważna*** (Rudnicki S., Trzaskowski R. [w:] Gudowski J. [red.], Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część Ogólna, LexisNexis, 2014, Kopaczyńska-Pieczniak K. [w:] Kidyba A. [red.], Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, WKP, 2012; vide: uchwała Sądu Najwyższego z 14 marca 2006 roku, III CZP 7/2006, OSNC 2007, nr 1, poz. 7, LEX nr 176319, z glosą Z. Kuniewicz, OSP 2007, nr 10, poz. 117, wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 października 2010 roku, IV CSK 95/10, LEX nr 898261, z dnia 28 listopada 2007 roku, V CSK 288/07, LEX nr 488983; inaczej Robaczyński W. [w:] Księżak

P. [red.], Pyziak-Szafnicka M. [red.], Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, LEX, 2014, przyjmując, iż umowa staje się wówczas bezskuteczna ex tunc).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że postanowienie umowne zawarte w § 6 umowy z dnia 24 października 2003 roku, określające zasady współużytkowania nieruchomości wspólnej, że każdorazowy właściciel odrębnego lokalu nr (...) będzie korzystał na zasadach wyłączności ze stanowiska garażowego znajdującego się na poziomie oznaczonym – II hali garażowej opisanej w § 1.1 aktu a oznaczonego na szkicu numerem 19, było nieważne. Ustalając powyższe zasady ówczesny pełnomocnik powoda przekroczył bowiem zakres pełnomocnictwa, które ograniczało w działaniu do podpisywania umów określających zasady korzystania ze stanowisk garażowych **bez prawa naruszenia praw nabytych M. G.** Niewątpliwie prawem nabytym powoda było prawo korzystania na zasadach wyłączności ze stanowisk garażowych nr (...). Zarówno stanowiska nr 17 i 18, jak i stanowisko nr 19, zostały oznaczone na szkicach dołączonych do umów. W wyniku porównania tych szkiców okolicznościami nie budziło wątpliwości Sądu to, że:

1. **po pierwsze - szkice te różniły się od siebie,**

2. **po drugie - stanowisko nr 19 wyznaczone na szkicu stanowiącym załącznik do umowy z 24 października 2003 roku pokrywało się ze stanowiskiem nr 18 opisanym na szkicu dołączonym do umowy z 27 grudnia 2001 roku.**

Zatem ukształtowanie prawa nabywcy lokalu nr (...) do korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) ustanowionego na istniejącym już prawie powoda wyłącznego korzystania ze stanowisk nr 17 i 18 - naruszyło jego prawo nabyte.

Powód M. G. nigdy nie potwierdził ważności powyższej umowy z 24 października 2003 roku zawartej przez podpisującą ją w jego imieniu spółką (...) z przekroczeniem umocowania. Pismem z dnia 17 grudnia 2014 roku odmówił jej potwierdzenia, co spowodowało jej nieważność. Jednocześnie należy stwierdzić, że nie było możliwości, by powód w sposób dorozumiany potwierdził powyższe postanowienie umowne. Jak bowiem wynika z ustalonego stanu faktycznego, powód dowiedział się o fakcie wyodrębnienia stanowiska garażowego nr (...) dopiero w 2013 roku i od tego czasu można było w ogóle mówić o wiedzy powoda o takim sposobie korzystania z nieruchomości przez najemców lokalu nr (...). W niniejszej sprawie nie było natomiast sporną okolicznością, że powód powyższego stanu rzeczy nie zaakceptował, czego wyrazem było m.in. wezwanie pozwanych do zaniechania naruszeń i ostatecznie – niniejsze powództwo.

Pozwani podnieśli, że chroni ich rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 ukwł w zw. z art. 9 ukwł. Zgodnie z powyższym przepisem, 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 (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Stosownie do art. 9 ukwł, przepisy art. 5-8 stosuje się także w wypadkach niewymienionych w art. 5 rozporządzeń prawami jawnymi z księgi wieczystej oraz gdy na podstawie wpisanego prawa zostaje spełnione świadczenie na rzecz osoby uprawnionej według treści księgi. Stosownie do art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ukwł w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, w szczególności roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników.

Część przedstawicieli doktryny prawa cywilnego wyraża stanowisko, iż przepis art. 9 rozszerza zakres zastosowania rękojmi także na rozporządzenia prawami osobistymi i roszczeniami, które na podstawie art. 16 mogą zostać ujawnione w księdze wieczystej, oraz na przypadek, gdy na podstawie wpisanego prawa zostaje spełnione świadczenie na rzecz osoby uprawnionej według treści księgi. Kwestia ta jednakże pozostaje kontrowersyjna. Idąc za poglądem wyrażonym m.in. przez E. G. (System prawa prywatnego, t. 3, s. 202), T. Czecha (Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, LexisNexis, 2014) i B. J.-J. (Pisuliński J. [red.], Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz, LexisNexis, 2014) i powołaną przez nich literaturą, Sąd w składzie orzekającym stoi na stanowisku, że przepis art. 9 ukwł nie obejmuje rozporządzeń dotyczących praw osobistych

i roszczeń, które ujawnia się w księdze wieczystej. Pomijając szerokie omówienie powyższego zagadnienia, należy tylko przytoczyć częściowo argumentację wyżej wymienionych komentatorów, że za takim stanowiskiem przemawia wykładnia systemowa i celowościowa art. 9. Pod względem systemowym przepis ten należy interpretować w zgodzie z konstrukcją art. 5, tj. że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych dotyczy rozporządzeń, których przedmiotem jest własność lub inne prawo rzeczowe (art. 5 in fine). Celem art. 9 jest rozszerzenie zakresu rozporządzeń, które podlegają rękojmiami, o rozporządzenia niewymienione w art. 5, ale przepis art. 9 – mimo odmiennej redakcji językowej – nie zmierza do modyfikacji przedmiotu tych rozporządzeń w porównaniu do art. 5 (tj. rozszerzenia przedmiotów o prawa osobiste i roszczenia). Księgi wieczyste są bowiem publicznymi rejestrami prowadzonymi w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, a nie praw osobistych i roszczeń. Zasadą jest, że ujawnia się w nich prawa rzeczowe, natomiast prawa innego rodzaju jedynie w przypadkach wskazanych w ustawie, przy tym celem ujawnienia tych ostatnich praw nie jest co do zasady ustalenie stanu prawnego nieruchomości.

Ponadto, za powyższą wykładnią przemawia również zasada, aby wyjątków, tj. rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych, nie interpretować rozszerzająco (*exceptiones non sunt extendae*). Ustawodawca jedynie wyjątkowo pozwala na ujawnienie w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń, a skutek ich ujawnienia regulowany jest wyłącznie w art. 17 i następnych. Dzięki ujawnieniu w księdze wieczystej roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (*actio in personam*) przekształcają się w roszczenia przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomościami (*actio in rem scripta*).

Strona pozwana powołała się w tym zakresie na stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w uzasadnieniu wyroku z 13 lipca 2005 roku (I CK 28/2005, LEX nr 356092), w którym stwierdził on, że art. 9 „rozszerza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami niż wymienione w art. 5 (przeniesienie własności lub innego prawa rzeczowego) oraz roszczenia wynikające z takich rozporządzeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym rękojmia chroni nabycie tych roszczeń na korzyść uprawnionego”. Jak słusznie jednak zauważono w piśmiennictwie, z uzasadnienia tego wyroku zdaje się jednak wynikać, że Sąd Najwyższy łączy działanie rękojmiami na podstawie art. 9 ze skutkiem ujawnienia w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia uregulowanym w art. 17. W istocie chodzi więc o to, że prawo osobiste lub roszczenie ujawnione w księdze wieczystej jest skuteczne wobec nabywcy, co jednak nie ma żadnego związku z działaniem instytucji rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych (B. Jelonek-Jarco [w:] Pisuliński J. [red.], Ustawa...).

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe poglądy, Sąd w składzie orzekającym uznał, iż prawo pozwanym korzystania z nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nie jest chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie można zatem uznać, by nabyli oni to prawo skutecznie. Wobec dokonanego przez Sąd ustalenia, że umowa, na podstawie której wpisano to prawo do księgi wieczystej, była nieważna, omawiany wpis należało uznać sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym.

Tym niemniej nawet gdyby teoretycznie przyjąć przeciwny pogląd za prawidłowy, tj. że prawo korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, to i tak w odniesieniu do pozwanym została ona wyłączona na podstawie art. 6 ust. 1 i 2 ukwh. Treść tego przepisu przewiduje, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest natomiast ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że pozwani przed zawarciem umowy sprzedaży, której przedmiotem był lokal mieszkalny wraz udziałem we współwłasności, nie zapoznali się ze stanem faktycznym nieruchomości. Pozwany K. S. pierwszy raz był w garażu dopiero w listopadzie 2014 roku, a pozwana nigdy tam nie była. Tymczasem w dacie zakupu, zgodnie z tym, co zeznawali w sprawie świadek A. D. i powód, na posadzce hali garażowej nie było jeszcze wymalowanych miejsc 17, 18 i 19, które pojawiły się dopiero w 2013 roku. Od pozwanym, jako nabywców nieruchomości można i należy wymagać, by dochowali zwykłej w tych okolicznościach staranności, tj. zapoznali się z treścią księgi wieczystej i ustalili elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomość posiada (vide:

wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03, LEX nr 424443, z dnia 26 stycznia 2011 roku, IV CSK 285/10, LEX nr 784968, z dnia 14 maja 2010 roku, II CSK 66/10, LEX nr 1298069), co wystarczyłoby, by powzięli wiadomość co do tego, że stanowisko garażowe oznaczone na szkicu jako nr 19 nie odpowiada stanowi rzeczywistemu posiadania nieruchomości, bowiem nie było ono nawet faktycznie wydzielone. Ponadto, zgodnie z tym, co ustalono w toku postępowania dowodowego – w tym choćby w czasie oględzin, zaparkowanie trzech samochodów w części hali garażowej przeznaczonej na miejsca nr 17, 18 i 19 jest niemalże niemożliwe i nie zdarzyło się, by parkowały tam trzy pojazdy. Ponieważ zaś prawo korzystania z miejsc nr 17 i 18 było również ujawnione zarówno w księdze wieczystej nieruchomości – działki przy ul. (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem, jak również w księdze wieczystej wyodrębnionego lokalu nr (...), pozwani nie mogą się zasłaniać nieznaną im wpisów (art. 2 ukwh), a więc także stanu prawnego nieruchomości, który z nich wynika i co do którego istnieje domniemanie, że jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ukwh). Pozwani nie wykazali się tą przeciętną starannością, wobec czego uznać ich należało za nabywców **w złej wierze**. Tym samym nie chroniła ich rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w zakresie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) prawa wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...) opisanego w KW (...).

Ponadto, w doktrynie i orzecznictwie powszechnie aprobowany jest pogląd, że **jeżeli w różnych księgach wieczystych prowadzonych dla jednej nieruchomości zamieszczono sprzeczne informacje dotyczące jej stanu prawnego, rękojmia zostaje wtedy automatycznie wyłączona**. Zgodnie z art. 2 zd. 2 ukwh nabywca nie może zasłonić się nieznaną im treścią tych ksiąg. W uchwale z dnia 24 października 2003 roku (sygn. akt III CZP 70/03, OSNC 2004/12/192, LEX nr 81289) Sąd Najwyższy stwierdził, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 ukwh jest wyłączona w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele. W przypadku odmiennych wpisów w księgach wieczystych rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona. Trudno bowiem wówczas przyjąć istnienie domniemania, że ujawnione w księdze wieczystej prawo jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 roku, III CKN 405/99, OSNC 2002/11/142, LEX nr 53722)

Wpis ujawniający prawo każdorazowego właściciela lokalu nr (...) wyłącznego korzystania ze stanowisk postojowych: nr 17 i 18 na poziomie II hali garażowej został zamieszczony zarówno w dziale I-SP księgi wieczystej (...), jak również w dziale III księgi wieczystej (...), a analogiczny wpis dotyczący korzystania ze stanowiska garażowego nr (...) przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...) – w dziale III księgi wieczystej (...). Rozbieżność tych wpisów wynika z odpowiadających im treści faktycznie wydzielonych miejsc postojowych określonych umowami z 27 grudnia 2001 roku i 24 października 2003 roku. Zatem prawo korzystania z dokładnie tej samej fizycznie przestrzeni garażowej było objęte dwoma różnymi księgami wieczystymi.

Dodatkowo Sąd w całości podziela argumentację strony powodowej, że skoro rękojmia jest wyłączona w przypadku rozbieżności między wpisami dotyczącymi jednej nieruchomości, a znajdujących się w różnych księgach wieczystych, to o tym bardziej uzasadnione jest jej wyłączenie w przypadku rozbieżnych wpisów w jednej księdze wieczystej (jak wskazano wyżej, w księdze wieczystej prowadzonej dla budynku stanowiącego odrębną nieruchomość przy ul. (...), znajdują się dwa wpisy ujawniające prawa na rzecz każdorazowych właścicieli lokalu nr (...) oraz lokalu nr (...) dla tego samego fizycznie miejsca postojowego).

Wszystkie powyższe argumenty przemawiały za ustaleniem, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od wykreowanego opisaną w pozwie treścią księgi wieczystej, co obliżowało Sąd do jego zmiany.

Zgodnie z art. 347 kpc po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

Mając na względzie powyższe rozważania, Sąd po ponownym rozpoznaniu sprawy utrzymał wyrok zaoczny z dnia 11 sierpnia 2015 roku w części dotyczącej punktu I. W pozostałej części tj. co do kosztów procesu i rygoru natychmiastowej wykonalności wyrok podlegał uchyleniu.



Należy podkreślić, że dla powyższego rozstrzygnięcia nie było istotne, czy istnieje realna możliwość wydzielenia trzech miejsc parkingowych. Przedmiotem niniejszego procesu było ustalenie, czy istnieje niezgodność stanu prawnego nieruchomości wynikającego z treści księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym, na co powyższe nie miało żadnego wpływu.

Rozważając zasadność uwzględnienia powództwa Sąd miał również na względzie, że pozwanym K. S. i M. S. przysługują inne roszczenia związane z nabyciem przez nich lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z prawem korzystania z miejsca postojowego.

Po pierwsze pozwanym przysługuje im roszczenie z tytułu rękojmi za wady prawne nieruchomości. Stosownie do art. 556 i 556<sup>3</sup> kc sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę prawną (rękojnia), tj. jeżeli stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej, a także jeżeli ograniczenie w korzystaniu lub rozporządzaniu rzeczą wynika z decyzji lub orzeczenia właściwego organu; w razie sprzedaży prawa sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie prawa (wada prawna). Art. 576 kc przewiduje natomiast, że do wykonywania uprawnień z tytułu rękojmi za wady prawne rzeczy sprzedanej stosuje się przepisy art. 568 § 2-5, z tym że bieg terminu, o którym mowa w art. 568 § 2 (tj. przedawnienia roszczenia o usunięcie wady lub wymianę rzeczy sprzedanej na wolną od wad), rozpoczyna się od dnia, w którym kupujący dowiedział się o istnieniu wady, a jeżeli kupujący dowiedział się o istnieniu wady dopiero na skutek powództwa osoby trzeciej – od dnia, w którym orzeczenie wydane w sporze z osobą trzecią stało się prawomocne. Zgodnie z § 3 tego artykułu w terminach określonych w § 2 kupujący może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej. Jeżeli kupujący żądał wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady, bieg terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny rozpoczyna się z chwilą bezskutecznego upływu terminu do wymiany rzeczy lub usunięcia wady.

W niniejszej sprawie pozwani dowiedzieli się o roszczeniu powoda dopiero na skutek wydania wyroku zaocznego w sprawie, zatem nie upłynął jeszcze termin przedawnienia ich roszczenia względem sprzedawcy nieruchomości przysługującego im z tytułu rękojmi za wadę prawną przedmiotu umowy. Nie ulega bowiem wątpliwości, że nabyta nieruchomość jest obciążona prawem powoda korzystania ze stanowiska garażowego, które w tych samych granicach nabyła strona pozwana.

Ponadto na podstawie umowy sprzedaży z 25 sierpnia 2006 roku pozwanym przysługuje prawo związane z własnością nieruchomości – udział wynoszący (...) we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Zatem na podstawie art. 206 kc przysługuje im roszczenie o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z hali garażowej w związku z przysługującym im udziałem. Nieważność umowy w zakresie ustanowienia prawa do korzystania z miejsca postojowego nie oznaczała, iż nieważna była umowa w zakresie dotyczącym nabycia udziału we współwłasności w/w lokalu. Zgodnie z art. 58 § 3 kc nieważnością może być dotknięta jedynie część czynności prawnej.

Zgodnie z art. 348 kpc koszty rozprawy zaocznej i sprzeciwu ponosi pozwany, choćby następnie wyrok zaoczny został uchylony, chyba że niestawiennictwo pozwanego było niezawinione lub że nie dołączono do akt nadesłanych do sądu przed rozprawą wyjaśnień pozwanego. Należy podkreślić, że w zakresie ponoszenia kosztów postępowania sądowego zasadą jest zasądzenie ich od strony przegrywającej sprawę (art. 98 § 1 kpc). Wyjątkiem od tej zasady jest możliwość dana sądowi zasądzenia tylko części kosztów albo nie obciążanie strony przegrywającej w ogóle kosztami, jeśli występuje szczególnie uzasadniony wypadek (art. 102 kpc). Zgodnie z utrwaloną wykładnią art. 102 kpc zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie zastosowanie tego przepisu należy wyłącznie do sądu rozpoznającego sprawę i do uznania, czy zachodzi w niej sytuacja, którą można zakwalifikować jako wyjątkową dla nieobciążania strony przegrywającej kosztami postępowania (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 roku, III CK 221/05, LEX nr 439151 i z dnia 3 lutego 2010 roku, II PK 192/09, LEX nr 584735).

W art. 102 kpc ustawodawca odwołuje się do pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”. Takie sformułowanie wprawdzie nie jest klauzulą generalną, jednak opiera się na zwrocie niedookreślonym, który może odsyłać również do argumentów natury aksjologicznej. Regulacja ta znajdzie zastosowanie w wyjątkowych sytuacjach, gdy z uwagi

na okoliczności konkretnej sprawy, zastosowanie reguł ogólnych kpc dotyczących zwrotu kosztu procesu byłoby nieuzasadnione (podobnie uznał Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 18 kwietnia 2013 roku, III CZ 75/12, LEX nr 1353220, oraz z dnia 13 grudnia 2007 roku, I CZ 110/07, LEX nr 621775).

Do okoliczności uzasadniających zastosowanie powyższego przepisu należy również **precedensowy charakter sprawy** (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 1973 roku, I PR 188/73, OSNC 974/3/59, LEX nr 15351, postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 11 sierpnia 2010 roku, I CZ 51/10, LEX nr 737252, z dnia 28 czerwca 2011 roku, II UZ 19/11, LEX nr 1068050).

W ocenie Sądu niniejsza sprawa miała charakter precedensowy, co uzasadnia zastosowanie art. 102 kpc i rozstrzygnięcie o nie obciążaniu pozwanych kosztami procesu. Za takim uznaniem przemawia stan faktyczny sprawy oraz powstałe na skutek jego zaistnienia liczne i skomplikowane zagadnienia prawne, które podlegały badaniu przez Sąd w toku postępowania. Analogiczne stany faktyczne czy problemy prawne nie pojawiają się często w praktyce orzeczniczej.

Nie bez znaczenia był także fakt, iż podmiotem, który w istocie doprowadził do sporu pomiędzy stronami była w istocie osoba trzecia – tj. (...) sp. z o.o. w W., który sprzedał dwóch podmiotom prawo do korzystania z tej samej przestrzeni garażowej. Zarówno powód, jak i poprzednik prawny pozwanego, mieli prawo oczekiwać, iż w/w podmiot jako przedsiębiorca, działa z należytą starannością – zgodnie z art. 355 § 2 kc. W ocenie Sądu sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i krzywdzące byłoby obciążanie pozwanych negatywnymi konsekwencjami działań dewelopera i zasądzenie od nich wobec powoda kosztów procesu.

**Zarządzenie:** (...)