POUCZENIE

1. Zdający opatruje pracę swoim imieniem i nazwiskiem, numerem legitymacji oraz numerem grupy na pierwszej stronie rozwiązania.

2. Czas na rozwiązanie zadania wynosi 360 minut.

3. Zadanie z zakresu prawa cywilnego zawarte jest na 25 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

INFORMACJE DLA ZDAJĄCEGO

1. Po zapoznaniu się z treścią zadania, jako pełnomocnik powódki Anny Łopackiej adwokat Zbigniew Orczyński (Kancelaria Adwokacka - adwokat Zbigniew Orczyński, ul. Rumiana 29A, 05-121 Warszawa) proszę przygotować apelację od wydanego w sprawie wyroku albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej wniesienia, sporządzić opinię prawną, z uwzględnieniem interesu klientki.
2. Należy założyć, że:
    a. Wszystkie pisma procesowe stron, a także orzeczenia, zarządzenia i protokoły zostały podpisane przez uprawnione osoby oraz wydane/złożone prawidłowo, zaś adnotacje w aktach sprawy odpowiadają rzeczywistości;
    b. Dokumenty wzmiankowane w pismach procesowych jako załączniki do nich, których nie umieszczono w materiałach zadania (lub które umieszczono w postaci wyciągów) zostały złożone, a ich treść nie budzi wątpliwości;
    c. Postanowienie Sądu Okręgowego w kwestii zabezpieczenia, prawidłowo doręczone samej tylko powódce, nie zostało przez nią zaskarżone zażaleniem;
    d. Przewodniczący wydał zarządzenie o niekierowaniu sprawy na posiedzenie przygotowawcze, nadając jej inny właściwy bieg poprzez skierowanie jej do rozpoznania na rozprawie (zarządzenie wydane na mocy art. 205^4 § 3 kpc) oraz zobowiązał pozwanego do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie 14 dni, udzielając mu stosownych pouczeń; wszelka korespondencja sądowa, w tym wezwania na rozprawę, została wyekspediowana prawidłowo; odpowiedź na pozew wpłynęła w zakreślonym terminie; powódka w ustawowym terminie złożyła wniosek o uzasadnienie wyroku.
3. W wypadku sporządzania apelacji należy przyjąć, że sądem drugiej instancji jest Sąd Apelacyjny w Warszawie, Pl. Krasińskich 2/4/6, 00-207 Warszawa.
4. Sporządzając opinię prawną bądź apelację należy wziąć pod uwagę, że **po wydaniu wyroku przez sąd pierwszej instancji z powódką skontaktował się jej były mąż Michał Łopacki informując ją, że dawniej prowadzący interesy z nimi obojgiem Kamil Połykacz właśnie pochwalił się przed nim, że wkrótce odzyska na swoją rzecz własność przedmiotowej nieruchomości ponieważ wygrał proces wytoczony przezeń przeciwko Maciejowi Tokarczykowi o zapłatę kwoty 600.000 złotych i wobec braku u dłużnika innego majątku, wszcznie wkrótce egzekucję komorniczą z działki przezeń nabytej; Michał Łopacki na prośbę powódki sporządził oświadczenie obejmujące te informacje i opatrzył je podpisem poświadczonym notarialnie.**
5. Data pracy zawierającej rozwiązanie powinna wynikać ze stanu faktycznego sprawy.

Pieczęć o treści:
Biuro Podawcze Sądu Okręgowego
wpłynęło dn. 13 grudnia 2024
sekr. sąd Aneta Królik

Warszawa, dnia 12 grudnia 2024 r.

Do
Sądu Okręgowego w Warszawie
Wydział Cywilny
Al. Solidarności 127
00-897 Warszawa

Powódka: Anna Łopacka, PESEL: 75081502506, zam. ul. Hubercka 9A, 05-800 Raszyn

Pozwany: Maciej Tokarczyk, zam. ul. Łowiecka 10 m. 8, 00-213 Warszawa

Wartość przedmiotu sporu: 1.200.000 zł
Opłata sądowa: 60.000 zł – uiszczona przelewem bankowym

POZEW
O USTALENIE NIEWAŻNOŚCI UMOWY

Wnoszę:

1. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Krucze gmina Raszyn przy ulicy Nowej nr 4, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 155 z obrębu Puchały, o powierzchni 22.100 metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA1P/0000581281/5, sporządzonej w dniu 16 grudnia 2023 roku w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A Nr 899/2023 przed Tomaszem Wielgońskim notariuszem w Pruszkowie, w jego Kancelarii Notarialnej przy ulicy Targowej 1 w Pruszkowie, w którym jako sprzedająca została wskazana Anna Łopacka, a jako kupujący został wskazany Maciej Tokarczyk;
2. o dopuszczenie dowodu z treści niżej wskazanych dokumentów dla wykazania faktów następujących:
    a. odpisu aktu notarialnego z dnia 16 grudnia 2023 roku, Repertorium A Nr 899/2023 spisanego przed Tomaszem Wielgońskim notariuszem w Pruszkowie, w jego Kancelarii Notarialnej przy ulicy Targowej 1 w Pruszkowie – dla wykazania faktu sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Krucze gmina Raszyn przy ulicy Nowej nr 4, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 155 z obrębu Puchały, o powierzchni 22.100 metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA1P/0000581281/5, w którym jako sprzedająca została wskazana powódka reprezentowana przez ustanowionego notarialnie pełnomocnika Janinę Słup, zaś kupującym był pozwany;
    b. odpisu aktu notarialnego z dnia 14 grudnia 2023 roku, Repertorium A Nr 850/2023 spisanego przed Tomaszem Wielgońskim notariuszem w Pruszkowie, w jego

Kancelarii Notarialnej przy ulicy Targowej 1 w Pruszkowie – dla wykazania faktu sporządzenia pełnomocnictwa notarialnego upoważniającego do sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Krucze gmina Raszyn przy ulicy Nowej nr 4, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 155 z obrębu Puchały, o powierzchni 22.100 metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA1P/0000581281/5, w którym jako mocodawczyni została wskazana powódka, a jako pełnomocnik Janina Słup;

c. wydruku zupełnej treści księgi wieczystej Kw Nr WA1P 00016798/8 prowadzonej dla działki sąsiadującej z przedmiotową nieruchomością powódki – dla wykazania faktu, że działka ta została w dniu 22 lipca 2024 roku zbyta przez Juliana Gocuła na rzecz FintiFinti Sp. z o.o.;
d. wydruków z czterech portali internetowych – dla wykazania faktu, że powódka starała się sprzedać przedmiotową nieruchomość posługując się najczęściej stosowanymi środkami w postaci ogłoszeń;
e. następujących dokumentów znajdujących się w aktach postępowania przygotowawczego o sygnaturze 1Ds 223/24/KL Prokuratury Rejonowej w Pruszkowie:
   - zawiadomienia o przestępstwie złożonego przez powódkę
   - protokołu zeznań powódki w charakterze świadka
   - protokołu zeznań notariusza Tomasza Wielgońskiego w charakterze świadka
   - pisma Zarządu Hipo-Zdrowie Sp. z o.o. poświadczającego że powódka w dniu 14 grudnia 2023 r. była w tej prywatnej lecznicy poddana badaniu lekarskiemu przeprowadzonemu w pełnym znieczuleniu;
   - postanowień o przedstawieniu podejrzanym Beacie Borsuk i Janinie Słup zarzutów z art. 286 k.k. w zw. z art. 294 § 1 kk i art. 270 § 1 kk, art. 275 kk oraz art. 11 § 2 kk i art. 12 kk
   - protokołów wyjaśnień podejrzanych Beaty Borsuk i Janiny Słup
   - opinii biegłego grafologa stwierdzającej, że podpis na pełnomocnictwie notarialnym nie został nakreślony przez powódkę
   - postanowienia o umorzeniu postępowania w stosunku do podejrzanej Beaty Borsuk wobec jej śmierci, na mocy art. 322 § 1 kpk w zw. z art. 310 § 1 kpk
   - treści wniosku prokuratora o skazanie oskarżonej Janiny Słup bez rozprawy, w trybie art. 335 § 2 kpk
   - aktu oskarżenia przeciwko Janinie Słup znajdującego się w aktach Sądu Rejonowego w Pruszkowie, w sprawie oznaczonej sygnaturą akt II K 414/24

   dla wykazania faktu sfałszowania podpisu na dokumencie pełnomocnictwa do aktu notarialnego sprzedaży, faktu przebywania przez powódkę w dniu sporządzenia sfałszowanego dokumentu pełnomocnictwa na badaniach lekarskich podczas których mogła ona przejściowo utracić kontrolę nad swoim dowodem osobistym, faktu zakwestionowania przez powódkę ważności umowy sprzedaży oraz faktu uznania przez prokuratora za niewątpliwe okoliczności popełnienia przestępstwa przez Janinę Słup, a także faktu przyznania się przez Beatę Borsuk do posłużenia się dowodem osobistym powódki w celach przestępczych -

   wnoszę aby Sąd Okręgowy w celu przeprowadzenia tego dowodu zwrócił się do Prokuratury Rejonowej w Pruszkowie oraz do Wydziału II

Sądu Rejonowego w Pruszkowie z żądaniem nadesłania opisanych akt; powódka oświadcza iż sama nie może uzyskać urzędowo poświadczonych odpisów lub wyciągów z tych akt, ponieważ Prokuratora Rejonowa w Pruszkowie odmówiła zadośćuczynienia jej żądaniu;

3. o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka Walthera Murnau, zamieszkałego Sibillstrasse 25, 01-069 Dresden, Deutschland-Niemcy, adres e-mail: walther.murnau@dlm.de - dla wykazania faktu iż jako przedstawiciel DIm International GmbH wiosną 2024 roku poszukiwał on nieruchomości do komercyjnej zabudowy i zauważywszy baner ogłoszeniowy na budynku mieszkalnym, zgłosił się do powódki z propozycją zakupu działki lecz pozyskawszy od kancelarii prawniczej informację że działka ta już została sprzedana powiadomił powódkę iż wycofuje się z negocjacji, a także dla wykazania faktu że DIm International GmbH straciła wszelkie zainteresowanie kupnem działek na tym terenie jako że niewykonalny stał się zakup łącznie większego areału pod spójną inwestycję, w szczególności jednoczesny zakup działki dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr WA1P 00016798/8; świadek swobodnie posługuje się językiem polskim i niniejszym domagam się przesłuchania go w formie zdalnej;
4. o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron w celu udowodnienia faktów mających znaczenie dla sprawy, a w szczególności faktu przejściowej utraty przez powódkę posiadania dowodu osobistego na rzecz nieznanej powódce osoby w dniu sporządzenia dokumentu pełnomocnictwa oraz faktu przypadkowego dowiedzenia się przez powódkę o bezprawnym przeniesieniu własności jej nieruchomości na pozwanego;
5. o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w szczególności opłaty sądowej.
6. o **zabezpieczenie powództwa** poprzez wpis do księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości stosownego ostrzeżenia zawierającego informację o postępowaniu sądowym toczącym się z powództwa Anny Łopackiej o ustalenie nieważności umowy sporządzonej w dniu 16 grudnia 2023 roku w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A Nr 899/2023 przed Tomaszem Wielgońskim notariuszem w Pruszkowie.

Informuję Sąd, iż przed wniesieniem powództwa powódka próbowała załatwić sprawę polubownie i w tym celu skontaktowała się osobiście z pozwanym, lecz ten na spotkaniu w cztery oczy odmówił prowadzenia wszelkich pertraktacji ugodowych tłumacząc, że zapłacił cenę za nieruchomość i ma na to dowód w postaci stosownego oświadczenia w akcie notarialnym, zatem w jego ocenie nie jest to jego problem.

Zasadnicze twierdzenia powódki znajdujące rozwinięcie w uzasadnieniu niniejszego pozwu są następujące:

- Powódka przypadkowo dowiedziała się o tym, iż rzekomo w jej imieniu została sporządzona umowa sprzedaży należącej do niej niezabudowanej nieruchomości, którą powódka sama zamierzała zbyć
- W postępowaniu karnym na etapie postępowania przygotowawczego okazało się, że kobieta podszywająca się pod powódkę i najprawdopodobniej posługująca się dowodem osobistym powódki, bez jej zgody i wiedzy udzieliła pełnomocnictwa notarialnego innej kobiecie do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i odbioru ceny fałszując podpis powódki, a następnie owa rzekoma pełnomocniczka stanęła do transakcji notarialnej z pozwanym i odebrała odeń cenę w wysokości 1.200.000 zł

- Powódka nigdy nie zaakceptowała zmiany właściciela nieruchomości i pragnie odwrócić w niniejszym procesie prawne skutki transakcji, a w przyszłości również ubiegać się w ramach odpowiedzialności deliktowej o odszkodowanie za utracone korzyści.

U z a s a d n i e n i e

Powódka otrzymała w drodze zawartej w dniu 2 września 1999 roku notarialnie ugody pozasądowej której stronami byli poza powódką Kamil Połykacz oraz Michał Łopacki (ówczesny mąż powódki, z którym rozwiodła się następnie w 2001 roku), jako rekompensatę od Kamila Połykacza za utracony zysk w nieudanym wspólnym przedsięwzięciu gospodarczym, nieruchomość niezabudowaną położoną w miejscowości Krucze gmina Raszyn przy ulicy Nowej nr 4, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 155 z obrębu Puchały, o powierzchni 22.100 metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA1P/0000581281/5. W ewidencji gruntów działka ta figuruje jako rolna, lecz w aktualnym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego została przeznaczona na cele budowlane. Powódka zdecydowała się wystawić ją na sprzedaż. Wiosną 2024 roku, po paru miesiącach braku zainteresowania na rynku, niespodziewanie poza wszelkimi agencjami zgłosił się do niej potencjalny kontrahent który pozyskał wiedzę o jej ofercie z treści banera reklamowego który powódka sama wywiesiła na ogrodzeniu swego domu mieszkalnego, z dala od przedmiotowej nieruchomości. Ów kontrahent – firma DIm International GmbH będąca częścią międzynarodowego koncernu – zaoferował cenę 2.000.000 złotych, znacznie przewyższającą ceny za jakie w tamtym czasie zbywano okoliczne tereny – a to dlatego, że zamierzał równocześnie kupić sąsiednią działkę od Juliana Gocuła i tym samym pozyskać duży atrakcyjny teren do spójnego zagospodarowania. Kontrahent wkrótce po pierwszej rozmowie powiadomił jednak powódkę, że nie będzie z nią dalej negocjował albowiem zaangażowana przez reprezentowaną przezeń firmę kancelaria prawnicza sprawdziła, że działka oferowana przez powódkę została już przez nią zbyta.

Powódka udała się bezzwłocznie do sądu wieczystoksięgowego gdzie ustaliła, że istotnie w aktach księgi wieczystej znajduje się odpis aktu notarialnego sporządzonego w dniu 16 grudnia 2023 roku, mocą którego własność jej nieruchomości została przeniesiona za cenę 1.200.000 zł na pozwanego, zaś do aktu notarialnego stanęła jako notarialnie ustanowiona, do sprzedaży i do odbioru ceny, pełnomocniczka sprzedającej Janina Słup. W księdze wieczystej wpisu prawa własności na rzecz pozwanej na dzień wniesienia niniejszego pozwu jeszcze nie dokonano, figuruje jedynie wzmianka o wniosku zawartym w treści aktu sprzedaży.

Powódka pozyskała z kancelarii notarialnej gdzie umowa została sporządzona, odpis tej umowy i pełnomocnictwa notarialnego którego rzekomo miałaby udzielić Janinie Słup. W rozmowie z notariuszem powódka uzyskała informację, że dowód osobisty przedłożony przy udzielaniu pełnomocnictwa w dniu 14 grudnia 2023 roku nie wzbudził żadnych wątpliwości co do autentyczności i że legitymowała się nim kobieta wyglądem odpowiadająca osobie wyobrażonej na fotografii umieszczonej w dokumencie.

Dowód: odpis aktu notarialnego umowy sprzedaży
odpis aktu notarialnego pełnomocnictwa
wydruk zupełnej treści Kw Nr WA1P/0000581281/5
zeznania świadka Walthera Murnau
zeznania powódki w charakterze strony

Powódka złożyła do właściwej miejscowo Prokuratury Rejonowej zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa wyjaśniając w jego treści że nie wie kto wszedł przejściowo w posiadanie jej dokumentu tożsamości lecz przypuszcza, że mogło się to wydarzyć 14 grudnia 2023 roku, który to dzień spędziła w prywatnej klinice gdzie była poddawana badaniom lekarskim w znieczuleniu ogólnym i z tej przyczyny przez kilka godzin nie miała kontroli nad tym, co dzieje się z zawartością jej torebki. Wszczęte zostało postępowanie przygotowawcze, w toku którego szybko ustalono iż osobą która podała się w kancelarii notarialnej za powódkę, legitymując się w sposób nieuprawniony dowodem osobistym należącym do powódki była Beata Borsuk (osoba niemająca zresztą nic wspólnego z kliniką w której badano powódkę, skądinąd z wyglądu podobna do powódki). Beacie Borsuk oraz Janinie Słup postawiono zarzuty nieuprawnionego posługiwania się cudzym dowodem osobistym i następnie posłużenia się sfałszowanym pełnomocnictwem, a także doprowadzenia czynem ciągłym wspólnie i w porozumieniu z nieustalonymi osobami do niekorzystnego rozporządzenia mieniem powódki, a także - poprzez wprowadzenie w błąd nabywcy co do tożsamości osoby sprzedającej - zawarcie z nim umowy sprzedaży nieruchomości bez posiadania do tego uprawnień. Środka zapobiegawczego nie zastosowano.

Obydwie podejrzane przyznały się do popełnienia zarzucanych im czynów. W tydzień po postawieniu zarzutów podejrzana Beata Borsuk zginęła w wypadku drogowym i postępowanie wobec niej umorzono. Biegły grafolog któremu zlecono przygotowanie opinii dla potrzeb postępowania przygotowawczego jednoznacznie stwierdził, że podpis złożony na akcie notarialnym pełnomocnictwa nie został nakreślony przez powódkę.

Wobec Janiny Słup postępowanie karne nadal się toczy: do tutejszego Sądu Rejonowego wpłynął przeciwko niej akt oskarżenia, lecz termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Dowód: dokumenty z akt prokuratorskich oraz z akt sprawy karnej wskazane w petitum

Powódka nie ma podstaw by przypuszczać, że pozwany był w zmowie z Beatą Borsuk i Janiną Słup, zwłaszcza że jej nieruchomość była przez nią samą wystawiona na sprzedaż na parę miesięcy przed popełnieniem opisanych wyżej przestępstw, na kilku portalach internetowych specjalizujących się w obrocie ziemią. Powódka jest zatem zdania, że pozwany na równi z nią padł ofiarą oszustwa.

Dowód: wydruki z czterech różnych portali internetowych ofert sprzedaży nieruchomości
zeznania powódki w charakterze strony

Powódka podkreśla że nigdy nie zaakceptowała umowy sporządzonej rzekomo w jej imieniu, czego wyrazem stało się niezwłoczne powiadomienie przez nią prokuratury. Ze względu na wymogi prawa powódka nie ma jednakże teraz innej drogi jak tylko wytoczenie powództwa przeciw osobie która formalnie nabyła jej nieruchomość w dobrej wierze, z żądaniem zasądzenia kosztów postępowania albowiem żaden inny podmiot nie może powódce zwrócić tych kosztów.

Dążeniem powódki jest przede wszystkim odzyskanie możliwości swobodnego zbycia na rynku przedmiotowej nieruchomości. Powódce zależy na wyeliminowaniu z obrotu prawnego umowy sprzedaży ponieważ na skutek machinacji nie tylko że przestało jej służyć domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a także dlatego iż bezpowrotnie utraciła ona możliwość sprzedaży swej działki za cenę wyższą od przeciętnych rynkowych cen w tej okolicy, jako że DIm International GmbH całkowicie wycofał się z zamiaru kupna terenów w tym miejscu, a właściciel sąsiedniej działki Julian Gocuł w lipcu 2024 roku sprzedał swoją nieruchomość innemu podmiotowi to jest FintiFinti Sp. z o.o. Powódce służą zatem roszczenia odszkodowawcze których źródłem jest odpowiedzialność deliktowa.

Dowód: zeznania świadka Walthera Murnau

wydruk zupełnej treści księgi wieczystej Kw Nr WA1P 00016798/8

Powódka wnosi o udzielenie jej zabezpieczenia poprzez wpisanie do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości ostrzeżenia o toczącym się niniejszym postępowaniu. Okoliczności uzasadniające taki wniosek zostały w niniejszym pozwie uwiarygodnione. Samo roszczenie o unieważnienie umowy zostało uprawdopodobnione poprzez zaoferowanie dowodów wskazanych w niniejszym pozwie. Natomiast interes prawny powódki w uzyskaniu zabezpieczenia wynika stąd, że istnieje uzasadniona obawa zbycia przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego, co będzie skutkować niemożliwością odzyskania tej nieruchomości przez powódkę.

W tym stanie rzeczy powództwo jest w pełni uzasadnione.

Anna Łopacka

Załączniki:

1) *dowód uiszczenia przelewem bankowym opłaty sądowej od pozwu*
2) *odpis aktu notarialnego umowy sprzedaży*
3) *odpis aktu notarialnego pełnomocnictwa*
4) *wydruk zupełnej treści Kw Nr WA1P/0000581281/5*
5) *wydruk zupełnej treści Kw Nr WA1P 00016798/8*
6) *wydruki z czterech portali internetowych ofert sprzedaży nieruchomości*
7) *odpis pozwu z załącznikami*

Sygn. akt XXX C 718/24

POSTANOWIENIE

22 grudnia 2024 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXX Wydział Cywilny
W składzie:
Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Barbara Mariańska
po rozpoznaniu 22 grudnia 2024 roku w Warszawie
na posiedzeniu niejawnym
sprawy
z powództwa Anny Łopackiej
przeciwko Maciejowi Tokarczykowi
o ustalenie

w przedmiocie wniosku o zabezpieczenie

postanawia

oddalić wniosek.

Zasadnicze powody rozstrzygnięcia (art. 357 § 5 kpc)

Zgodnie z art. 730^1 § 1 kpc udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Wniosek o udzielenie zabezpieczenia zatem może odnieść skutek tylko jeżeli łącznie uprawdopodobnione zostaną dwie przesłanki: zasadność dochodzonego roszczenia i interes prawny w uzyskaniu zabezpieczenia.

W ocenie sądu powódka uprawdopodobniła, że zasadne jest jej żądanie ustalenia nieważności umowy, gdyż zaoferowanymi dowodami uprawdopodobnione zostały przez nią fakty mogące przemawiać za tym, iż umowa jest dotknięta nieważnością.

Powódka nie uprawdopodobniła jednakże drugiej przesłanki która powinna zachodzić kumulatywnie, mianowicie swego interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia. Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wszak wówczas, kiedy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub też w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie (art. 730^1 § 2 kpc). Powódka nie wskazała, skąd miałaby płynąć obawa zbycia przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego i nie przedłożyła jakichkolwiek dowodów które wspierałyby to jej twierdzenie.

Należy zauważyć, że ocena przesłanek udzielenia zabezpieczenia inaczej kształtuje się w wypadku roszczeń z art. 189 kpc, inaczej zaś w przypadku oparcia żądań pozwu o treść art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wobec braku uprawdopodobnienia interesu prawnego powódki w uzyskaniu zabezpieczenia, sąd wniosek w kwestii zabezpieczenia oddalił.

/ SSO Barbara Mariańska/

Pieczęć o treści:
Biuro Podawcze Sądu Okręgowego
wpłynęło dn. 22 maja 2025
sekr. sąd Aneta Królik

HENRYK MIGOCKI
ADWOKAT

KANCELARIA ADWOKACKA
03-001 Warszawa, ul. Błękitnej Armii 2 lok. 30
Tel (00 48 22) 777 77 77
e-mail: henryk.migocki@adwokatura.pl

Warszawa, dnia 22 maja 2025 r.

Do
Sądu Okręgowego w Warszawie
XXX Wydział Cywilny
Al. Solidarności 127
00-897 Warszawa

Powódka: Anna Łopacka

Pozwany: Maciej Tokarczyk, reprezentowany przez adw. Henryka Migockiego, Kancelaria Adwokacka adw. Henryk Migocki, Al. Błękitnej Armii 2 lok. 30, 03-001 Warszawa

(adresy stron w aktach sprawy)

Sygn. akt XXX C 718/24

ODPOWIEDŹ NA POZEW

Składając dokument pełnomocnictwa wraz z dowodem uiszczenia należnej opłaty skarbowej, ustanawiam się pełnomocnikiem pozwanego w niniejszej sprawie i w jego imieniu wnoszę:

A. O oddalenie powództwa w całości
B. O obciążenie powódki całością kosztów postępowania, w tym w szczególności o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa adwokackiego
C. O dopuszczenie następujących dowodów na niżej wskazane fakty:
    i. dowodu z przesłuchania świadka Michała Łopackiego, zam. ul. Perły 8 m. 2, 00-218 Warszawa – dla wykazania faktu iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła w istocie

własność nie samej tylko powódki, ale była ona przedmiotem współwłasności powódki i Michała Łopackiego;

ii. dowodu z treści aktu notarialnego - ugody pozasądowej z dnia 2 września 1999 roku znajdującej się w aktach księgi wieczystej Kw Nr WA1P/0000581281/5 – załączam do niniejszej odpowiedzi na pozew jej kopię poświadczoną za zgodność przez sąd wieczystoksięgowy – dla wykazania faktu iż przedmiotowa nieruchomość weszła drogą ugody w skład majątku wspólnego ówczesnych małżonków Anny i Michała Łopackich;

iii. dowodu z przesłuchania stron dla wykazania faktu iż pozwany nie miał świadomości że osoba która stawała do aktu notarialnego przeniesienia własności była fałszywym pełnomocnikiem, faktu iż powódka nigdy nie zakwestionowała ważności umowy sprzedaży wobec pozwanego, a także faktu iż powódka w istocie nabyła nieruchomość ugodą pozasądową do majątku wspólnego wraz ze świadkiem Michałem Łopackim.

D. O pominięcie wniosków dowodowych zawartych w pozwie w punktach 2 c i 2 d oraz 3, jako wskazujących dowody nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy. Na wypadek zaś gdyby mimo to Sąd zamierzał dopuścić dowód wskazany w pozwie w pkt 3 - oświadczam, że nie wyrażam zgody na przesłuchanie świadka Walthera Murnau w formie zdalnej.

Stosownie do obowiązku wynikającego z art. 128^1 kpc w imieniu pozwanego twierdzę w skrócie, że:

- powództwo powinno ulec oddaleniu w całości ze względu na brak po stronie powódki interesu prawnego w wytoczeniu sprawy o ustalenie nieważności umowy ponieważ powódce – gdyby nawet przyznać jej rację w sporze – służyłoby dalej idące roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym
- powództwo nawet w wypadku przekształcenia go przez powódkę w żądanie z art. 10 § 1 ukwh zasługiwać będzie na oddalenie ponieważ nie występują po stronie powodowej wszystkie osoby których łączny udział w sprawie jest konieczny
- powództwo, nawet sformułowane jako żądanie ustalenia nieważności umowy nie może zostać uwzględnione ponieważ powódka nigdy nie odmówiła potwierdzenia umowy zawartej przez rzekomego pełnomocnika, wobec czego pozwany bez wątpienia jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości;
- to, że cena została przez pozwanego uiszczona do rąk fałszywego pełnomocnika powinno skłonić powódkę do poszukiwania ochrony swoich faktycznych interesów materialnych w sporze nie z pozwanym, lecz z osobą bądź osobami, które bezpodstawnie wzbogaciły się na transakcji zawartej przez rzekomego pełnomocnika.

U z a s a d n i e n i e

Pozwany przyznaje, że przed wytoczeniem powództwa powódka poprosiła go o rozmowę w toku której zażądała współpracy w rozwiązaniu jej problemu wskazując na to, że padła ofiarą oszustwa. Pozwany nie zanegował faktu poniesienia szkody przez powódkę, wskazał jednak, że umowa została zawarta w sposób ważny. Powódka nigdy nie unicestwiła żadnym swoim działaniem skutku w postaci przejścia prawa własności na pozwanego w wyniku transakcji której pozwany dokonał z fałszywą – jak się okazuje – pełnomocniczką. Pozwany nie był wzywany jako świadek w dochodzeniu w sprawie karnej i przed rozmową z powódką nie wiedział, że osoba która przedstawiła się przy akcie notarialnym jako pełnomocnik, w istocie takim pełnomocnikiem nie była. Informację o tym, że działka jest na sprzedaż pozyskał od mężczyzny który zgłosił się do niego przedstawiając się jako agent w obrocie nieruchomościami; mężczyzna ten, o nieznanej pozwanemu tożsamości, skontaktował go z kobietą mającą pełnomocnictwo do sprzedaży i nigdy więcej nie telefonował on do pozwanego ani się z nim nie spotykał.
Dowód: zeznania pozwanego w charakterze strony

Powódka w wytoczonym pozwie nie domaga się naprawienia szkody, choć opisane przez nią okoliczności i niektóre zgłoszone dowody wskazują na taką jej intencję. Jedynym żądaniem powódki jest wydanie przez Sąd wyroku stwierdzającego nieważność umowy sprzedaży zawartej w jej imieniu przez fałszywą pełnomocniczkę. Wobec tego należy zauważyć, że – niezależnie od tego, iż pozwany podtrzymuje swoją argumentację jak wyżej – powódka

nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa opartego na treści art. 189 kpc, ponieważ jej interesy zabezpieczyłoby powództwo dalej idące, to znaczy domaganie się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sankcją za błędnie wskazanie żądania pozwu powinno być oddalenie powództwa w całości.

Po zapoznaniu się, jako osoba mająca w tym interes prawny z racji pozwania go w niniejszym procesie, z aktami księgi wieczystej Kw Nr WA1P 00016798/8 strona pozwana stwierdza, że trójstronna czynność prawna w postaci notarialnie spisanej ugody pozasądowej która została ujawniona jako podstawa wpisu prawa własności powódki w księdze wieczystej, w istocie przeniosła własność przedmiotowej nieruchomości na oboje ówczesnych małżonków Annę i Michała Łopackich ponieważ w sformułowaniach ugody brak jest oświadczenia, iż nabycie następuje do majątku osobistego Anny Łopackiej i potwierdzenia tego przez Michała Łopackiego.
Dowód: kopia ugody z dnia 2 września 1999 roku
zeznania świadka Michała Łopackiego

Gdyby zatem powódka nawet zmieniła w toku sprawy żądanie na domaganie się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to powództwo tak sformułowane również zasługiwałoby na oddalenie albowiem w sprawie z art. 10 § 1 ukwh po stronie powodowej powinny występować wszystkie osoby, na rzecz których prawo powinno być wpisane. Tymczasem powódka wystąpiła z pozwem sama, nie wskazując jako drugiego powoda swego byłego męża Michała Łopackiego. Tym samym, z ostrożności procesowej na wypadek przedmiotowej zmiany powództwa podnoszę niniejszym zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej.

Gdyby zaś powódka obstawała przy dotychczasowych żądaniach pozwu to w imieniu pozwanego wskazuję, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje bezpowrotnie utracona możliwość osiągnięcia przez powódkę – wedle jej twierdzeń – unikalnie wyższej ceny za nieruchomość, gdyby powódka mogła ją zbyć na rzecz międzynarodowej firmy. Przedmiotem niniejszego procesu nie jest odpowiedzialność odszkodowawcza. Z roszczeniami deliktowymi o wynagrodzenie wszelkiej szkody – i w postaci *damnum emergens,* i *lucrum cessans* – powinna się powódka kierować ku osobom które doprowadziły do transakcji sprzedaży bez jej wiedzy.

Dlatego też wnoszę jak na wstępie.

Henryk Migocki, adwokat

Załączniki:
- pełnomocnictwo z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej
- odpis ugody z 2 września 1999 roku
- odpis niniejszego pisma z załącznikami

Repertorium A Nr 1291/1999

AKT NOTARIALNY

WYCIĄG

Dnia drugiego września tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiątego dziewiątego roku (02.09.1999 r.) przede mną, Elżbietą Model, notariuszem w Warszawie, prowadzącą swą kancelarię w Warszawie przy ulicy Piotrowina 8 lok. U7 stawili się:

MICHAŁ ŁOPACKI, syn Tadeusza i Gabrieli, PESEL 70022402777, zamieszkały w Warszawie, 03-033 przy ulicy Wiślanej 22

i jego żona

ANNA CECYLIA ŁOPACKA używająca imienia Anna**,** córka Zbigniewa i Marii, PESEL 72013108988, zamieszkała w Warszawie, 00-033 przy ulicy Wiślanej 22

oraz

KAMIL POŁYKACZ, syn Antoniego i Anieli, PESEL 69031205552, zamieszkały w Pruszkowie, 05-802, ul. Ładna 1

(...)

UGODA

§ 1. 1. Michał Łopacki, Anna Łopacka i Kamil Połykacz zgodnie oświadczają, że w dniu 22 lipca 1995 roku w Warszawie zawarli w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi umowę wspólnego przedsięwzięcia.

2. Michał Łopacki i Anna Łopacka oświadczają, że w dacie zawierania umowy wspólnego przedsięwzięcia oboje byli stanu wolnego i Anna Łopacka nosiła wtedy nazwisko panieńskie Jóźwik, zaś w dniu 16 sierpnia 1997 roku zawarli związek małżeński.

3. Michał Łopacki, Anna Łopacka i Kamil Połykacz zgodnie oświadczają, że przed zawarciem małżeństwa z Michałem Łopackim, Anna Łopacka nosząca w dacie podpisywania umowy wspólnego przedsięwzięcia nazwisko Jóźwik, wniosła do tego przedsięwzięcia kwotę jednego miliona złotych (1.000.000 zł) w gotówce, Michał Łopacki zobowiązał się dostarczyć koncept biznesowy, zaś Kamil Połykacz zobowiązał się zajmować stroną organizacyjną przedsięwzięcia.

(...)

§ 2. 1. Kamil Połykacz oświadcza, że służy mu prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości Krucze gmina Raszyn przy ulicy Nowej nr 4, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 155 z obrębu Puchały, o powierzchni 22.100 metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA1P/0000581281/5 – o wartości jednego miliona złotych (1.000.000 zł).

(...)

§ 3. Michał Łopacki, Anna Łopacka i Kamil Połykacz zgodnie oświadczają, że z dniem popisania niniejszej Ugody rozwiązują umowę wspólnego przedsięwzięcia podpisaną w dniu 22 lipca 1995 roku.

§ 4. 1. Tytułem rozliczenia nakładu pieniężnego w kwocie jednego miliona złotych (1.000.000 zł) który był wniesiony do wspólnego przedsięwzięcia przez Annę Łopacką noszącą wówczas nazwisko Jóźwik, Kamil Połykacz przenosi na Annę Łopacką własność nieruchomości opisanej w

§ 2. 1. niniejszej ugody, zaś Anna Łopacka oświadcza że wyraża zgodę na przeniesienie na nią własności tej nieruchomości a nadto oświadcza, że wartość nieruchomości odpowiada kwocie jednego miliona złotych (1.000.000 zł).

2. Strony wnoszą o dokonanie w księdze wieczystej Kw Nr WA1P/0000581281/5 w Dziale II wykreślenia prawa własności Kamila Połykacza (...) i wpis w to miejsce prawa własności na rzecz Anny Łopackiej (...)

(...)

§ 5. Michał Łopacki, Anna Łopacka i Kamil Połykacz zgodnie oświadczają, że z dniem podpisania niniejszej Ugody wygasają wszelkie roszczenia każdego spośród z nich w stosunku do każdego z pozostałych i że żadne z nich nie będzie w przyszłości rościło żadnych pretensji z tytułu rozwiązanego wspólnego przedsięwzięcia zawiązanego umową z dnia 22 lipca 1995 roku w Warszawie.

(...)

Sygn. akt XXX C 718/24

PROTOKÓŁ

16 września 2025 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSO Barbara Mariańska

Protokolant: sekr. sąd. Marian Barbarski

rozpoznał 16 września 2025 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawę z powództwa Anny Łopackiej

przeciwko Maciejowi Tokarczykowi

o ustalenie nieważności czynności prawnej

Posiedzenie rozpoczęto o godz. 10:39

Przewodnicząca powiadomiła strony, że przebieg rozprawy nie będzie utrwalany za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk z powodu braku uprawnień protokolanta do obsługi systemu.

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Powódka osobiście.

Pozwany osobiście wraz z pełnomocnikiem, adwokatem Henrykiem Migockim.

Powódka oświadcza, że otrzymała odpowiedź na pozew wraz z załącznikami.

Powódka popiera powództwo.

Na pytanie sądu powódka oświadcza, że nie zmienia żądania pozwu i nie domaga się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Na pytanie sądu oświadcza, że rozumie różnicę pomiędzy roszczeniami z art. 189 kpc i z art. 10 ukwh ponieważ ukończyła studia prawnicze choć wykonuje inny zawód, a w tej kwestii po otrzymaniu odpisu odpowiedzi na pozew konsultowała się z adwokatem specjalistą od spraw cywilnych.

Na pytanie sądu oświadcza, że uważa iż ma interes prawny w domaganiu się ustalenia nieważności umowy, wypływa on z niepewności co do ważności samej transakcji rozpatrywanej z osobna, a nie jako przesłanki wpisu do księgi wieczystej – zwłaszcza że wpisu jeszcze dotąd nie dokonano. Oświadcza ponadto, że jej interes prawny w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży polega również na uchyleniu stanu niepewności co do tego, czy będzie mogła następnie ubiegać się o odszkodowanie z tytułu utraty możliwego do osiągnięcia zysku przenoszącego cenę sprzedażną.

Pełnomocnik pozwanego wnosi w jego imieniu o oddalenie powództwa z zasądzeniem od powódki na rzecz pozwanego całości kosztów postępowania. Podnosi, że powództwo z art. 189 kpc zasługuje na oddalenie w całości.

Pełnomocnik pozwanego składa do akt wydruk z systemu EKW z dnia 15 września 2025 roku dla księgi wieczystej Kw Nr WA1P 00016798/8, którego kopię Sąd doręcza powódce – i wskazuje, że z wydruku tego wynika, iż w czasie trwania niniejszego postępowania nastąpił już wpis prawa własności na rzecz pozwanego.

Na pytanie sądu powódka ponownie oświadcza, że służy jej interes prawny w samym ustaleniu nieważności umowy i że pomimo dokonanego przez sąd wieczystoksięgowy wpisu prawa własności pozwanego nie ma zamiaru zmieniać żądania pozwu ponieważ wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie usunąłby w pełni stanu niepewności co do skutków umowy, zaś wyrok ustalający będzie mógł stać się podstawą ponownego wpisu w Dziale II księgi wieczystej na rzecz powódki.

Powódka oświadcza nadto, że dla uniknięcia wszelkich wątpliwości co do tego, kto powinien figurować jako właściciel przedmiotowej nieruchomości przyłącza się co wniosku strony pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadka jej byłego męża Michała Łopackiego, z tym że wnosi o pominięcie dowodu z jego zeznań w zakresie tezy dowodowej zakreślonej przez stronę pozwaną, żąda natomiast dopuszczenia dowodu z zeznań tego świadka dla wykazania faktu, że zgodny zamiar stron ugody pozasądowej z 1999 roku był taki, aby przedmiotowa nieruchomość weszła do majątku osobistego powódki.

Sąd postanowił wysłuchać informacyjnie strony.

Staje powódka Anna Cecylia Łopacka, lat 53, dowód osobisty AAU 156284, z zawodu dziennikarka, niekarana za składanie fałszywych zeznań.

Działkę we wsi Krucze otrzymałam na wyłączną moją własność w drodze ugody pozasądowej w 1999 roku zawartej pomiędzy mną, moim ówczesnym mężem Michałem Łopackim i Kamilem Połykaczem. Z mężem pozostawaliśmy we wspólności ustawowej małżeńskiej. W dwa lata później został orzeczony rozwód naszego związku, bez orzekania o winie, nie mieliśmy wspólnych dzieci. Wcześniej prowadziliśmy razem z Kamilem Połykaczem skomplikowane wspólne przedsięwzięcie biznesowe, do którego przystąpiliśmy w roku 1995 czyli jeszcze przed moim ślubem z Michałem, który odbył się w 1997 roku. Do tego interesu wniosłam wtedy, w 1995 roku, jeszcze jako panna, dużą kwotę pieniędzy którą otrzymałam od moich rodziców jako przyszłe wiano. Ostatecznie Kamil Połykacz okazał się człowiekiem nieuczciwym i znacznie przeceniającym swoje umiejętności biznesowe. Zdecydowaliśmy wraz z Michałem po czterech latach, że trzeba się wycofać z interesów z Kamilem, a ponieważ kwota pieniężna którą w to przedsięwzięcie włożyłam okazała się już niemożliwa do odzyskania, zażądałam rekompensaty – i Kamil Połykacz zaoferował przeniesienie na mnie własności jego działki w Kruczach. Rozliczyliśmy tą notarialną ugodą pozasądową wszelkie nasze trójstronne roszczenia, Sąd zresztą ma tekst tej ugody w aktach.

Na pytanie sądu powódka odpowiada: Nigdy nie przeznaczałam pieniędzy stanowiących moje wiano na wspólne majątkowe cele małżeńskie. Gdyby przedsięwzięcie biznesowe z Kamilem Połykaczem przyniosło zyski, to zamiar był taki, że najpierw ja „wyjęłabym z powrotem” moje

zainwestowane pieniądze, a dopiero rzeczywisty zysk wchodziłby do majątku wspólnego mojego i Michała. A na początku ugody z 1999 roku widnieje oświadczenie wszystkich trzech jej stron, że wniosłam do wspólnego przedsięwzięcia konkretnie wskazaną kwotę z mojego majątku i że miało to miejsce przed zawarciem małżeństwa z Michałem.

Powódka w dalszym ciągu zeznaje: Nieruchomość w Kruczach od początku miała i ma charakter rolny. Ja w formie dzierżawy bezczynszowej udostępniałam ją sąsiadowi który w pobliżu prowadzi gospodarstwo rolne, on ją obsiewał przez jakiś czas żytem, a później tylko roślinami na paszę dla zwierząt gospodarskich, w ostatnich latach działka ta z wyglądu była nieużytkiem, tylko od czasu do czasu koszonym. W aktualnym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ten teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszaną – mieszkalną i usługową. Dlatego uznałam, że to właściwy moment aby wystawić działkę na sprzedaż. Ze względu chyba na sporą podaż podobnych gruntów w tamtym rejonie, pomimo ogłoszeń na kilku portalach i zleceniu poszukiwań potencjalnego kontrahenta czterem agencjom, przez wiele miesięcy nie było zainteresowania moją działką. Wywiesiłam też baner na fasadzie domu w Raszynie, w którym mieszkam. Niespodziewanie któregoś dnia złożył mi wizytę pan Walther Murnau informując, że chciałby niezwłocznie obejrzeć moją działkę w Kruczach ponieważ firma międzynarodowa którą reprezentuje, zamyśla kupić jeszcze przyległą nieruchomość, o podobnych gabarytach, należącą do pana Juliana Gocuła i na tak pozyskanym gruncie postawić wielkie hale magazynowe. To było wiosną 2024 roku, chyba w marcu. Od razu tego dnia wybraliśmy się wspólnie na grunt. Podałam Panu Murnau numer księgi wieczystej mojej nieruchomości, a także numer księgi pana Gocuła który znałam ponieważ sąsiad ten kiedyś mnie prosił, jako prawniczkę z wykształcenia, o wyjaśnienie jakichś kwestii związanych z ustanowioną na jego działce służebnością przesyłu.

Po około tygodniu pan Walther Murnau ponownie się u mnie zjawił, miał przy sobie wydruk z księgi wieczystej mojej działki ze wzmianką o dokonanej w grudniu 2023 roku transakcji – objaśnił, że kancelaria prawna mająca obsługiwać planowaną przez DIm International GmbH inwestycję dokładnie sprawdziła stan prawny mojej nieruchomości i ustaliła, że została ona sprzedana poprzez działającą w moim imieniu pełnomocniczkę. Pan Murnau nie miał do mnie pretensji, widząc moje zaskoczenie raczej od razu wyraził współczucie i chęć pomocy. Pan Walther Murnau jest rodowitym Niemcem ale studiował w Poznaniu i bardzo dobrze zna język polski. Miał nawet zeznawać jako świadek w prokuraturze w sprawie z mojego zawiadomienia, ale ostatecznie dochodzenie tak się potoczyło że złożenie przez niego zeznań nie było potrzebne. Pan Murnau wyraźnie mi zadeklarował, że będzie gotów złożyć zeznania przed Wysokim Sądem w niniejszej sprawie, byłoby dla niego najprościej otrzymać od Sądu link do połączenia zdalnego. Firma którą reprezentuje Pan Murnau także straciła dobrą szansę biznesową, zwłaszcza że Pan Gocuł, kiedy się ode mnie dowiedział o sprzedaniu za moimi plecami mojej własności, wystraszył się chyba i po krótkim czasie sprzedał swoją działkę jakiejś innej firmie. A gdyby nie to oszustwo na moją szkodę, to pan Gocuł i ja zrobilibyśmy unikalny interes gdyż cena jaką DIm International GmbH była gotowa zapłacić znacznie przekraczała średnią cen za podobne grunty w tym rejonie.

Ja od razu po otrzymaniu wtedy, wiosną 2024 roku alarmującej wiadomości od pana Walthera Murnau wystarałam się o możliwość wglądu do akt księgi wieczystej i istotnie, okazało się że 14 grudnia 2023 roku sporządzono pełnomocnictwo do sprzedaży, do którego ja oczywiście sama nie stawałam, a następnie tak „ustanowiona" rzekoma pełnomocniczka po dwóch dniach przeniosła własność nieruchomości na pozwanego. Pana pozwanego nigdy wcześniej nie poznałam, dopiero po zapoznaniu się z aktami księgi wieczystej wystarałam się natychmiast o nawiązanie z nim kontaktu. W rozmowie wyraźnie mu oznajmiłam, że nie udzielałam pełnomocnictwa ani też nie potwierdzam transakcji sprzedaży na jego rzecz. Ja się specjalnie nie dziwię, że pan pozwany nie

uznaje moich racji bo z jego punktu widzenia nie ma on żadnego interesu prawnego ani faktycznego w tym, żeby utracić przymiot właściciela, zwłaszcza teraz kiedy, jak się okazuje, ma już na swoją rzecz wpis do księgi wieczystej. Zapłacił cenę i teraz straciłby wszystko: i pieniądze, i prawo własności.

Toczyła się sprawa w prokuraturze, wiem że Sąd ściągnął zgodnie z moim wnioskiem akta zarówno dochodzenia, jak i sprawy sądowej w której oskarżona dobrowolnie poddała się karze i w tych kwestiach nie mam nic do dodania poza poparciem moich wniosków dowodowych z pozwu. Osoby które dopuściły się przestępstwa na moją szkodę nie były mi nigdy znane. W dochodzeniu okazano mi fotografie osoby którą się pode mnie podszyła przy udzielaniu rzekomego pełnomocnictwa i muszę przyznać, że jest ona do mnie dość podobna z twarzy, choć już nie z postury. Przypuszczam, że w procederze - tak jak to ujęto w treści zarzutu prokuratorskiego i w akcie oskarżenia – musiały brać udział jeszcze inne osoby. Tylko tym mogę sobie wytłumaczyć, że najprawdopodobniej u notariusza posłużono się autentycznym moim plastikowym dowodem osobistym który miałam ze sobą kiedy 14 grudnia cały dzień przebywałam w prywatnej klinice. Robiono mi tam badanie w pełnej narkozie. Torebkę z zawartością miałam w szafce przy łóżku w jednoosobowej Sali. Mój dowód nie był zastrzeżony, czego oczywiście bardzo żałuję. Pewno ktoś z personelu kliniki, albo też działający w oparciu o informacje od tego personelu pozyskane, zabrał z sali chorych mój dokument i potem szybko go zwrócił, zanim mnie przywieziono z powrotem z pomieszczenia w którym dokonywano badań. Zwróciłam uwagę, że kancelaria notarialna mieści się w tym samym budynku co klinika.

Pełnomocnik pozwanego nie ma pytań do powódki.

Staje pozwany Maciej Tokarczyk, lat 31, dowód osobisty UAA 284156, z zawodu specjalista do spraw marketingu, niekarany za składanie fałszywych zeznań.

Stan faktyczny był taki, jak go zaangażowany przeze mnie Pan Mecenas przedstawił w odpowiedzi na pozew. Poszukiwałem odpowiedniej do moich potrzeb nieruchomości, zamieściłem w Internecie ogłoszenia odpowiedniej treści. Jakoś pod sam koniec listopada 2023 roku zgłosił się do mnie nieznajomy mężczyzna, przedstawił się z personaliów ale ich nie zapamiętałem. Upewnił się w rozmowie, że nieruchomość którą mi opisał odpowiada moim oczekiwaniom, podał cenę którą od razu zaakceptowałem ponieważ nie odbiegała od realiów rynkowych, po czym poinformował, że odezwie się do mnie Pani Janina Słup która notarialnie reprezentuje właścicielkę stale przebywającą za granicą. Tak się istotnie wydarzyło, w pierwszych dniach grudnia pani Słup okazała mi nieruchomość, po czym gdy potwierdziłem moją gotowość zakupu za wskazaną cenę poinformowała, że za kilka dni poda mi miejsce i termin aktu notarialnego. Umowę z Janiną Słup podpisałem 16 grudnia 2023 roku.

Na pytanie Sądu pozwany odpowiada: Nie zdziwiło mnie, że przy transakcji Janina Słup przedłożyła pełnomocnictwo podpisane zaledwie dwa dni wcześniej chociaż poprzednio twierdziła, że reprezentuje właścicielkę stale przebywającą za granicą. Szczerze mówiąc, nie zastanawiałem się nad tym, jak teraz sobie usiłuję odtworzyć tamte zdarzenia to wydaje mi się że pomyślałem, że Pani Słup jest jakimś ogólnym plenipotentem właścicielki i dopiero po uzgodnieniu warunków transakcji otrzymuje upoważnienie do sprzedaży. Nie pytałem, dlaczego Pani Anna Łopacka sama nie staje do aktu skoro dwa dni wcześniej była w Polsce, przypuszczalnie przyjąłem wtedy za pewnik, że jest to osoba mocno zajęta, niemająca czasu na samodzielne dokonywanie dosyć czasochłonnej czynności u notariusza. Pełnomocnictwo opiewało także na odbiór ceny i ja przelałem całą kwotę na rachunek bankowy Pani Janiny Słup.

Na pytanie Sądu: Nie wiem, czy był to rachunek tylko do niej należący, czy też rachunek wspólny z jakąś inną osobą.

Na pytanie Sądu: Nie byłem zdziwiony, że nie odezwał się więcej do mnie mężczyzna który zainicjował transakcję. Ja myślałem że jest to agent w obrocie nieruchomościami zaangażowany przez sprzedającą i z nią umówiony na prowizję. Skoro nie zażądał ode mnie podpisania umowy pośrednictwa ani też nie wspomniał o prowizji którą ja miałbym zapłacić to uznałem, że to nie moja rzecz, na jakich zasadach ten człowiek do mnie trafił.

Na pytanie Sądu: działkę zakupiłem w celach inwestycyjnych, żeby ulokować pieniądze. Nie mam w moich zamiarach jej zabudowania czy innego zagospodarowania. Był może za jakiś czas zmienię te plany.

Na pytanie Sądu: uważam się za właściciela tej nieruchomości, teraz tak samo jak po jej zakupie, a nawet jeszcze bardziej jednoznacznie skoro zostałem wpisany w Dziale II księgi wieczystej.

Na pytanie Sądu: Pan Mecenas objaśnił mi wczoraj moją obecną sytuację polegającą na tym, że mogę odsprzedać dalej nieruchomość a nabywca byłby chroniony przepisami prawa. Z tym że ja nie zamierzam teraz tą nieruchomością handlować, chociażby z przyczyn podatkowych.

Pozwany w dalszym ciągu: Pani Anna Łopacka odnalazła mnie jakoś w maju ubiegłego to jest 2024 roku. W rozmowie uprzedziła, że będę przesłuchiwany w prokuraturze ponieważ przy sprzedaży dopuszczono się przestępstwa polegającego na tym, że Pani Słup w rzeczywistości nie była pełnomocniczką właścicielki. Pani Łopacka pokrótce opisała mi, jak mogło dojść do posłużenia się jej dowodem osobistym w celu stworzenia dokumentu pełnomocnictwa. Nie byłem zainteresowany bliższymi szczegółami i oznajmiłem powódce, że choć mogę jej współczuć utraty wartościowej nieruchomości, to ja sam nie podjąłem jakiegokolwiek nieuczciwego działania i nawet nie widzę sposobu, w jaki mógłbym jej pomóc.

W niedługi czas potem, było to może tydzień potem, złożyłem zeznania w prokuraturze gdzie powiedziałem mniej więcej to samo. Nie interesowałem się dalej, co z tą sprawą karną. Wiem że teraz mój Pan Mecenas czytał te dołączone akta.

Na pytanie swojego pełnomocnika: Uważam że Pani Łopacka nie może się ode mnie domagać zwrotu nieruchomości nie tylko dlatego, że nie było żadnej mojej winy w tym, że ona ją utraciła ale również dlatego, że nie jest jasne czy poprzednio tylko ona sama była jej właścicielką, czy też wspólnie z mężem. Tak wynika z aktu notarialnego z 1999 roku, do którego dotarł mój Pan Mecenas i myślę, że sąd powinien to teraz wyjaśnić.

Na pytanie swojego pełnomocnika: To znaczy ja uważam, że sąd to wyjaśni w tej sprawie jeśli uzna to za konieczne, bo ja uważam że moja racja płynie wystarczająco stąd, że nie brałem świadomie udziału w przestępstwie którego dopuściły się inne osoby na szkodę powódki.

Powódka oświadcza, że nie ma pytań do pozwanego.

Sąd postanowił dopuścić dowód z przesłuchania stron, w trybie art. 299 kpc

Powódka Anna Cecylia Łopacka, lat 53, dowód osobisty AAU 156284, z zawodu dziennikarka, niekarana za składanie fałszywych zeznań, uprzedzona o treści art. 303 i 304 kpc – zeznaje:

W całości potwierdzam moje zeznanie złożone dziś do protokołu w trybie informacyjnym. Nie mam nic do dodania.

Pozwany Maciej Tokarczyk, lat 31, dowód osobisty UAA 284156, z zawodu specjalista do spraw marketingu, niekarany za składanie fałszywych zeznań, uprzedzony o treści art. 303 i 304 kpc – zeznaje:

W całości potwierdzam moje zeznanie złożone dziś do protokołu w trybie informacyjnym. Nie mam nic do dodania.

Sąd uprzedza strony na mocy art. 156^2 kpc o możliwości rozstrzygnięcia żądania pozwu na innej podstawie prawnej aniżeli wskazana przez powódkę, w szczególności w oparciu o art. 10 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd poucza powódkę iż rozpoznanie jej żądania w oparciu o art. 10 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wymaga umożliwienia jej byłemu mężowi uczestniczenia w procesie po stronie powodowej.

Na pytanie sądu powódka oświadcza, że nie składa wniosku o zawiadomienie jej byłego męża o toczącym się procesie i o możliwości przystąpienia do łącznego z nią udziału po stronie powodowej.

Na pytanie sądu powódka oświadcza, że nie składa wniosku o odroczenie rozprawy i udzielenie jej terminu na złożenie pisma procesowego w którym ustosunkuje się do zasygnalizowanej przez sąd możliwości rozstrzygania sprawy w oparciu o art. 10 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd postanowił pominąć wnioskowany w pozwie dowód z dokumentu w postaci wydruku zupełnej treści księgi wieczystej Kw Nr WA1P/ 00016798/8 na podstawie art. 235^2 1 pkt 2) ponieważ został on zgłoszony dla udowodnienia faktu nieprzydatnego dla sprawy to jest sprzedaży przyległej działki.

Sąd postanowił pominąć wnioskowany w pozwie dowód z dokumentu w postaci wydruków z czterech portali internetowych na podstawie art. 235^2 1 pkt 2) ponieważ został on zgłoszony dla udowodnienia faktu nieprzydatnego dla sprawy to jest poszukiwania kupca przez powódkę.

Sąd postanowił pominąć wnioskowany w pozwie dowód z zeznań świadka Walthera Murnau na podstawie art. 235^2 § 1 pkt 4) kpc albowiem jest on niemożliwy do przeprowadzenia ze względu na sprzeciw pozwanego co do przesłuchiwania tego świadka w formie zdalnej.

Sąd postanowił pominąć wnioskowany przez pozwanego i przez powódkę dowód z przesłuchania w charakterze świadka Michała Łopackiego na podstawie art. 235^2 § 1 pkt 1) kpc gdyż byłby to dowód przeciwko osnowie dokumentu obejmującego czynność prawną ugody.

W tym miejscu pozwany składa zastrzeżenie do protokołu wskazując na naruszenie dyspozycji art. 235^2 § 1 pkt 1) kpc w zw. z art. 247 kpc.

Sąd zamknął rozprawę i udzielił głosu stronom.

Powódka popiera powództwo tak jako zostało ono sformułowane w treści pozwu i podkreśla, że nie domaga się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powódka wnosi również o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego zwrotu poniesionej opłaty sądowej wyjaśniając, że nie tylko że tak wynika z przepisów prawa, ale też jej zdaniem postawa pozwanego, jego niefrasobliwość przy podchodzeniu do transakcji choć niektóre fakty powinny były skłonić go do refleksji – sprawia że takie obciążenie go kosztami będzie sprawiedliwe.

Pełnomocnik pozwanego wnosi o oddalenie powództwa z zasądzeniem od powódki na rzecz pozwanego kosztu zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Podnosi, że pomimo niedopuszczenia przez Sąd dowodu z zeznań w charakterze świadka Michała Łopackiego należy uznać, iż nieruchomość wchodziła w skład majątku wspólnego stron, a zatem w wypadku orzekania przez Sąd na podstawie art. 10 § 1 ukwh powództwo zasługuje na oddalenie z przyczyn formalnych ponieważ powódka nie skorzystała z przewidzianej art. 195 kpc możliwości przekształcenia podmiotowego, zaś w udowodnionym stanie faktycznym zachodzi wypadek współuczestnictwa koniecznego po stronie powodowej. Dodaje, że pozwany jest chroniony rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, zatem mógł skutecznie nabyć nieruchomość pomimo że w Dziale II księgi figurowała tylko powódka. Podkreśla, że po dokonaniu wpisu w Dziale II prawa własności na rzecz pozwanego nie istnieją już żadne wątpliwości co do tego, że powódce nie służy interes prawny w ustaleniu nieważności umowy w oparciu o art. 189 kpc.

Sąd pouczył strony, że wyrok zostanie ogłoszony po naradzie.

Po naradzie Sąd ogłosił wyrok i podał ustnie zasadnicze motywy rozstrzygnięcia.

Sąd pouczył powódkę działającą bez pełnomocnika, że wyrok nie jest prawomocny. Strona niezadowolona z treści wyroku może w terminie tygodniowym od dnia ogłoszenia wyroku złożyć wniosek o sporządzenie pisemnego uzasadnienia wyroku i doręczenie odpisu wyroku z uzasadnieniem, a następnie wnieść apelację od wyroku do Sądu Apelacyjnego w Warszawie za pośrednictwem tutejszego Sądu w terminie dwutygodniowym od doręczenia odpisu wyroku z uzasadnieniem.

Posiedzenie zakończono o godz. 13:50

[podpisy przewodniczącego i protokolanta]

Sygn. akt XXX C 718/24

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2025 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXX Wydział Cywilny
w składzie:
Przewodnicząca: SSO Barbara Mariańska
Protokolant: sekr. sąd. Marian Barbarski
Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 września 2025 r. w Warszawie
sprawy z powództwa Anny Łopackiej
przeciwko Maciejowi Tokarczykowi
o ustalenie nieważności czynności prawnej

I. oddala powództwo;
II. zasądza od powódki Anny Łopackiej na rzecz pozwanego Macieja Tokarczyka kwotę 5.417,00 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.400,00 zł (pięć tysięcy czterysta złotych zero groszy) tytułem kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od zasądzonych kosztów procesu od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

SSO Barbara Mariańska

UZASADNIENIE

Powódka Anna Łopacka, niereprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, domagała się ustalenia nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 16 grudnia 2023 roku w formie aktu notarialnego za numerem Repertorium A Nr 899/2023 przed Tomaszem Wielgońskim notariuszem w Pruszkowie, w jego Kancelarii Notarialnej przy ulicy Targowej 1 w Pruszkowie, w wyniku której to umowy w której jako sprzedająca została wskazana Anna Łopacka, a jako kupujący został wskazany Maciej Tokarczyk, nastąpiło przeniesienie na pozwanego Macieja Tokarczyka własności nieruchomości położonej w miejscowości Krucze gmina Raszyn przy ulicy Nowej nr 4, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 155 z obrębu Puchały, o powierzchni 22.100 metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr WA1P/0000581281/5.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwany był stroną umowy przeniesienia własności, w której w imieniu sprzedającej wystąpiła osoba legitymująca się pełnomocnictwem notarialnym rzekomo przez powódkę udzielonym. Pełnomocnictwo to było wystawione w wyniku działań przestępczych; osoba która go udzieliła podszyła się pod powódkę, najprawdopodobniej używając do tego celu autentycznego dowodu osobistego powódki, nad którym to dokumentem tożsamości powódka utraciła kontrolę na kilka godzin w dniu w którym sporządzono akt notarialny pełnomocnictwa. Dopiero po kilku miesiącach powódka dowiedziała się, że w jej imieniu zawarto transakcję sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Powódka podała nadto, że w wyniku dokonania przez nią zawiadomienia o przestępstwie toczyło się postępowanie przygotowawcze w którego toku jedna z podejrzanych – osoba która podawała się za powódkę przy wystawianiu pełnomocnictwa - zmarła, co do drugiej natomiast osoby to jest tej, która posłużyła się owym pełnomocnictwem przy transakcji, został wniesiony akt oskarżenia lecz postępowanie przed sądem pierwszej instancji jest w toku, nie został jeszcze wyznaczony termin rozprawy. Powódka wyjaśniła, że upatruje swego interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy w tym, że zmierza nie tylko do unicestwienia prawnych skutków czynności prawnej dokonanej bez jej świadomości i wbrew jej woli, ale również do otwarcia sobie możliwości dochodzenia odszkodowania od innych osób które wyrządziły jej szkodę doprowadzając do nieodwracalnej niemożności sprzedaży przez nią nieruchomości kontrahentowi który gotów był zapłacić cenę wyższą od rynkowej. (pozew, k. 4-10).

Sąd oddalił wniosek powódki o zabezpieczenie powództwa ponieważ w ocenie sądu nie zachodziła żadna z dwu obligatoryjnych, kumulatywnych przesłanek zabezpieczenia; w zasadniczych powodach rozstrzygnięcia sąd zwrócił uwagę na odmienne ukształtowanie przesłanek zabezpieczenia w przypadku powództwa z art. 10 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. (postanowienie, k. 31). Postanowienie oddalające wniosek o zabezpieczenie nie zostało przez powódkę zaskarżone.

W odpowiedzi na pozew pozwany Maciej Tokarczyk, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa z obciążeniem powódki całością kosztów postępowania podnosząc brak interesu prawnego powódki z domaganiu się ustalenia nieważności umowy w oparciu o art. 189 kpc gdyż służy jej dalej idące roszczenie z art. 10 § 1 ukwh. Dalej, w odpowiedzi na pozew wskazano że gdyby nawet sprawa toczyła się w oparciu o art. 10 § 1 ukwh, to po stronie powodowej powinien występować razem z powódką jej były mąż gdyż w ocenie pozwanego, nabycie tej nieruchomości dokonało się do majątku wspólnego małżeńskiego, a nie do majątku osobistego powódki. Wskazano również, że powódka nie odmówiła potwierdzenia umowy zawartej przez rzekomego pełnomocnika, wobec czego czynność prawna dokonana w jej imieniu skutecznie przeniosła własność na pozwanego; zaś co do kwestii prawnej możliwości dochodzenia odszkodowania przez powódkę od innych osób, to pozostaje ona poza zakresem niniejszego procesu (odpowiedź na pozew, k. 40-42).

Podczas rozprawy pozwany podniósł, że już w toku sprawy sąd wieczystoksięgowy dokonał w dziale II wpisu prawa własności na rzecz pozwanego.

Sąd zgodnie z treścią art. 156^2 kpc uprzedził strony o możliwości rozstrzygnięcia żądania pozwu na innej podstawie prawnej aniżeli wskazana przez powódkę, w szczególności w oparciu o art. 10 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 grudnia 2023 roku powódka przebywała w prywatnej klinice Hipo-Zdrowie gdzie była poddana badaniom lekarskim w pełnym znieczuleniu. Torebkę w której znajdował się m.in. jej dowód osobisty przechowywała w szafce przy łóżku w jednoosobowej sali, z tym że samo badanie przeprowadzano w innym pomieszczeniu. W tym samym dniu do kancelarii notarialnej mieszczącej się w tym samym budynku co klinika, zgłosiła się osoba posługująca się dowodem osobistym powódki żądając sporządzenia aktu notarialnego pełnomocnictwa do sprzedaży i odbioru ceny nieruchomości. Notariusz nie powziął wątpliwości co do tożsamości stawającej przypominającej wyglądem powódkę ani co do autentyczności dokumentu tożsamości, wobec czego sporządził dokument pełnomocnictwa. Jak się później okazało, osobą tą nie była powódka lecz Beata Borsuk.

W dniu 16 grudnia 2023 roku sporządzono przed tym samym notariuszem przedmiotową umowę przeniesienia własności, do której po stronie sprzedającej stanęła Janina Słup jako rzekoma pełnomocniczka powódki, zaś kupującym był stawający osobiście do aktu Maciej Tokarczyk. Kupujący uiścił cenę w kwocie 1.200.000 złotych na rachunek bankowy pełnomocniczki.

W toku dochodzenia które toczyło się na skutek zawiadomienia o przestępstwie złożonego przez powódkę, zarówno Beata Borsuk, jak i Janina Słup przyznały się do zarzucanych im czynów, zaś opinia biegłego grafologa potwierdziła że podpisy zarówno w akcie notarialnym pełnomocnictwa, jak i w akcie notarialnym sprzedaży nie zostały nakreślone ręką powódki. Postępowanie przygotowawcze w stosunku do Beaty Borsuk zostało umorzone w związku z jej śmiercią, natomiast przeciwko Janinie Słup wpłynął do sądu akt oskarżenia lecz proces jest w toku.

Dowód:

odpis aktu notarialnego pełnomocnictwa (załącznik do pozwu k. 18-20)

odpis aktu notarialnego przeniesienia nieruchomości (załącznik do pozwu k. 21-26 odw.)

dokumenty znajdujące się w aktach postępowania przygotowawczego o sygnaturze 1Ds 223/24/KL Prokuratury Rejonowej w Pruszkowie:
- zawiadomienie o przestępstwie złożone przez powódkę
- protokół zeznań powódki w charakterze świadka
- protokół zeznań notariusza Tomasza Wielgońskiego w charakterze świadka
- pismo Zarządu Hipo-Zdrowie Sp. z o.o.;
- postanowienie o przedstawieniu podejrzanym Beacie Borsuk i Janinie Słup zarzutów z art. 286 k.k. w zw. z art. 294 § 1 kk i art. 270 § 1 kk, art. 275 kk oraz art. 11 § 2 kk i art. 12 kk
- protokoły wyjaśnień podejrzanych Beaty Borsuk i Janiny Słup
- opinia biegłego grafologa stwierdzającej, że podpis na pełnomocnictwie notarialnym nie został nakreślony przez powódkę
- postanowienia o umorzeniu postępowania w stosunku do podejrzanej Beaty Borsuk wobec jej śmierci, na mocy art. 322 § 1 kpk w zw. z art. 310 § 1 kpk

akt oskarżenia przeciwko Janinie Słup w sprawie oznaczonej sygnaturą akt II K 414/24

zeznania powódki w charakterze strony, protokół rozprawy (k. 75-76 odw. i k. 90)

Przedmiotowa nieruchomość była ujawniona jako własność powódki w księdze wieczystej w wyniku ugody pozasądowej zawartej w formie notarialnej dnia 2 września 1999 roku pomiędzy powódką, jej ówczesnym mężem Michałem Łopackim i Kamilem Połykaczem.

Dowód:
odpis aktu notarialnego ugody (załącznik do odpowiedzi na pozew k.45-49)

W 2023 roku powódka powzięła zamiar sprzedaży tej nieruchomości w związku z tym, że w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego zmieniło się jej przeznaczenie z rolnej na budowlaną (usługowo-mieszkaniową). Zgłosiła ten zamiar do agencji obrotu nieruchomościami, a także na portalach internetowych lecz wobec sporej podaży podobnych gruntów w tej okolicy, nie było zainteresowania jej ofertą. Powódka wywiesiła też baner z ogłoszeniem zawierającym informacje o nieruchomości do sprzedaży na ogrodzeniu swojej posesji mieszkalnej i zgłosił się do niej wiosną 2024 roku Walther Murnau reprezentujący niemiecką spółkę będącą częścią międzynarodowej korporacji, deklarując chęć zakupu. Wkrótce się jednak wycofał wyjaśniając powódce że powziął informację, iż nieruchomość ta już nie stanowi jej własności. Powódka potwierdziła tak uzyskaną informację w sądzie wieczystoksięgowym, a następnie z kancelarii notarialnej uzyskała odpisy aktów notarialnych: pełnomocnictwa i sprzedaży. Złożyła też zawiadomienie do prokuratury. Ustaliła również dane kontaktowe pozwanego i spotkała się z nim. Pozwany oznajmił powódce, że w jego przekonaniu stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości i nie dostrzega sposobu, w jaki mógłby jej pomóc w rozwiązaniu jej problemu.

Dowód:
zeznania powódki w charakterze strony, protokół rozprawy (k. 77-78 odw. i k. 90)
zeznania pozwanego w charakterze strony (k. 84 i k. 90)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie oświadczeń i zeznań stron, w zakresie w jakim nie były one kwestionowane przez stronę przeciwną ani też nie były sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym.

Ponadto Sąd uwzględnił ww. zgromadzone w sprawie dokumenty, albowiem ich autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, jak również Sąd nie znalazł podstaw do podważenia ich wartości i mocy dowodowej.

Sąd nie był w tej sprawie związany ustaleniami prawomocnego skazującego wyroku karnego (art. 11 zd. pierwsze kpc) albowiem wyrok taki jeszcze nie zapadł.

Sąd pominął wnioski dowodowe powódki o dopuszczenie dowodu z wydruku treści księgi wieczystej sąsiedniej nieruchomości, jako że fakt który miałby być tym dowodem wykazany, to jest sprzedanie owej sąsiedniej nieruchomości innemu podmiotowi aniżeli niemiecka firma którą reprezentował Walther Murnau, nie ma znaczenia w niniejszej sprawie.

Sąd pominął także wniosek dowodowy powódki o przesłuchanie Walthera Murnau w charakterze świadka, ponieważ jedyną oferowaną formą przesłuchania tej osoby była forma zdalna, a pozwany się tej formie sprzeciwił.

Nadto sąd pominął wnioski obu stron o przesłuchanie w charakterze świadka Michała Łopackiego ponieważ zmierzały one do ustalania zeznaniami tego świadka faktów opisanych w ugodzie notarialnej z 2 września 1999 roku, a zatem dowód ten był z mocy prawa niedopuszczalny (art. 247 kpc).

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka nie wykazała, aby istotnie miała interes prawny w ustaleniu w trybie art. 189 kpc nieważności umowy sprzedaży. Trafnie podniósł pozwany, że tak sformułowane żądanie nie zasługuje na uwzględnienie ponieważ w istocie powódka domaga się unicestwienia dalszego skutku umowy zawartej bez jej udziału, tym skutkiem jest zaś wpis prawa własności na imię pozwanego, czyli roszczenie dalej idące – właściwym zatem trybem z którego mogłaby korzystać powódka jest art. 10 § 1 ukwh. Z tego punktu widzenia powództwo zasługuje zatem na oddalenie.

Sąd zauważa przy tym, że domagając się ustalenia nieważności umowy zawartej przez pełnomocnika, powódka powinna domagać się jako przesłanki do stwierdzenia nieważności samej

transakcji, także ustalenia nieważności czynności prawnej udzielenia pełnomocnictwa – a takiego żądania nie postawiła ani w pozwie, ani w toku postępowania. Już z samej tej przyczyny powództwo zasługuje na oddalenie w całości. Umowa zawarta przez pełnomocnika pozostaje bowiem ważna wobec nieobalenia ważności pełnomocnictwa.

Możliwość ubiegania się w ewentualnym późniejszym procesie wynagrodzenia szkody poniesionej przez powódkę na skutek utraty możliwości sprzedaży nieruchomości po wyższej cenie nie stwarza po jej stronie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 kpc w sprawie niniejszej, zwłaszcza że powódka faktu poniesienia tej szkody nie wykazała.

Sąd uprzedziwszy strony o możliwości zmiany podstawy prawnej, w oparciu o którą rozpoznaje żądanie powódki, rozważył również zasadność żądania powódki o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w oparciu o treść art. 10 § 1 ukwh. Również i z tej podstawy prawnej żądanie powódki zasługiwało na oddalenie. Rację ma strona pozwana wskazując, że przystępując w 1999 roku do ugody pozasądowej powódka pozostawała we wspólności ustawowej małżeńskiej z Michałem Łopackim, a zatem nieruchomość w drodze tej ugody uzyskana weszła z mocy samego prawa do majątku wspólnego – obecnie już byłych – małżonków. Sąd mógł dokonać takiego ustalenia samodzielnie, interpretując treść ugody w świetle przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Sąd w tym zakresie pominął tę część zeznań powódki w której relacjonuje ona szczegóły dawnej jej relacji biznesowej z Michałem Łopackim i z Kamilem Połykaczem gdyż ta część jej zeznań nie znajduje pełnego odzwierciedlenia w zapisach aktu notarialnego ugody z 1999 roku.

Wyrok sądu jaki zapadłby w oparciu o treść art. 10 § 1 ukwh musiałby opiewać na wpisanie w Dziale II księgi wieczystej, w miejsce pozwanego, byłych małżonków Anny Łopackiej i Michała Łopackiego – to zaś byłoby możliwe jedynie wtedy, gdyby Michał Łopacki wziął udział w niniejszym procesie jako współuczestnik konieczny po stronie powodowej. Wobec niedopełnienia przez powódkę czynności opisanej w art. 195 § 1 kpc, sąd nie mógł dokonać zawiadomienia Michała Łopackiego zgodnie z art. 195 § 2 kpc, zakreślając mu termin na przystąpienie do sprawy w charakterze współpowoda.

Przy obu możliwych podstawach żądań powódka – co również trafnie podniósł pozwany – nie spowodowała żadnym swoim działaniem unicestwienia skuteczności przeniesienia własności przez rzekomego pełnomocnika. W szczególności, nigdy nie złożyła pozwanemu pisemnego oświadczenia odmawiającego potwierdzenia czynności prawnej niezupełnej.

Pozwany skutecznie więc nabył przedmiotową nieruchomość. Był przy tym chroniony rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ukwh), dlatego nabył w pełni prawo własności mimo że w Dziale II było ono wpisane na rzecz samej tylko powódki choć w istocie, z mocy ugody z 2 września 1999 roku służyło ono po połowie byłym małżonkom Łopackim.

Mając na uwadze powyższe, w punkcie I wyroku Sąd oddalił powództwo w całości, przyjmując za podstawę prawną treść art. 189 kpc.

W punkcie II wyroku Sąd, kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w dyspozycji art. 98 k.p.c. w zw. art. 99 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c., zasądził od powódki, jako przegrywającej spór, zwrot kosztów procesu na rzecz pozwanego, które obejmują wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 5.400,00 zł ustalone w oparciu o § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

SSO Barbara Mariańska