

## **Postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie XXV Wydział Cywilny z dnia 10 grudnia 2007 r., sygn. akt XXV C 1254/07**

### **Wprowadzenie**

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2007 r. **Sąd Okręgowy udzielił Parafii zabezpieczenia roszczenia – powództwa w sprawie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży.** Zabezpieczenie to polegało na wpisaniu w księdze wieczystej prowadzonej dla Serka Wolskiego ostrzeżenia o tym, że toczy się postępowanie w sprawie ustalenia nieważności umowy sprzedaży. Wpis ten gwarantuje, że Glob Tower nie mogłoby skutecznie zbyć prawa użytkowania wieczystego, nawet gdyby pomimo toczącego się postępowania zostało wpisane do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty (co w chwili obecnej nie może mieć miejsca, gdyż postępowanie w sprawie wpisu Glob Tower do księgi wieczystej zostało zawieszona). Ponadto, wydając postanowienie o zabezpieczeniu **Sąd Okręgowy uznał, że Parafia dostatecznie uprawdopodobniła, że umowa sprzedaży jest nieważna.**

Sygn. akt XXV C 1254/07

**POSTANOWIENIE**

Dnia 10 grudnia 2007 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodnicząca: **SSO Hanna Jaworska**

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2007 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa: **Parafii Ewangelicko – Augsburskiej Św. Trójcy w  
Warszawie**

przeciwko: **Glob Tower Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w Warszawie**

**o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości**  
w przedmiocie wniosku powódki o zabezpieczenie roszczenia

**p o s t a n a w i a :**

**udzielić wnioskodawczyni Parafii Ewangelicko – Augsburskiej Św. Trójcy w  
Warszawie zabezpieczenia roszczenia poprzez wpisanie w dziale III Księgi  
Wieczystej Kw Nr WA4M/00396989/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla  
Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych w Warszawie, ostrzeżenia  
o toczącym się postępowaniu.**

**Uzasadnienie:**

W dniu 20 listopada 2007 r. powódka Parafia Ewangelicko – Augsburska Św. Trójcy w Warszawie złożyła przeciwko Glob Tower Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

pozew o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Wolskiej oznaczonej w rejestrze gruntów jako działki ewidencyjne nr 2/2 i 2/6 w dziale III Księgi Wieczystej Nr WA4M/00396989/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych w Warszawie oraz wniosek o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez wpisanie ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu (k. 2-14).

W niniejszym postępowaniu powódka dochodzi ustalenia nieważności czynności prawnej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego – dokonanej aktem notarialnym z dnia 27 sierpnia 2007r. (Rep. A nr 9185/2007) przed notariuszem Marią Smulską (k. 60-67v).

Na poparcie swoich tez powołuje się na działania nieprawidłowo umocowanego pełnomocnika adwokata Józefa Lubienieckiego, który w dniu 14 listopada 2006r. bez zgody i wiedzy powódki w jej imieniu podpisał z GLOB TOWER Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży w formie Aktu Notarialnego (k. 35-38), oraz w dniu 11 stycznia 2007r. umowę zmiany umowy przedwstępnej sprzedaży w formie Aktu Notarialnego (k. 41-42, notatka ze spotkania Prezydium Rady Parafialnej adwokatem Lubienieckim k. 39,40).

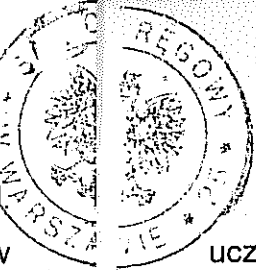
Mimo kategorycznego sprzeciwu powódki, co do sprzedaży użytkowania wieczystego przedmiotowej działki, drugi z nieupoważnionych adwokatów – Maciej Osowicki - dokonał sprzedaży nieruchomości będącej jej własnością.

Podstawą rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej był art. 730 § 1kpc , zgodnie z którym w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez Sąd lub Sąd polubowny można żądać udzielenia zabezpieczenia.

Przesłanki udzielenia zabezpieczenia określa art. 730<sup>1</sup> k.p.c., zgodnie z którym:

§ 1 Udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

§ 2 Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie.



§ 3 Przy wyborze sposobu zabezpieczenia Sąd uwzględni interesy stron lub uczestników postępowania w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należyłą ochronę prawną, a obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę.

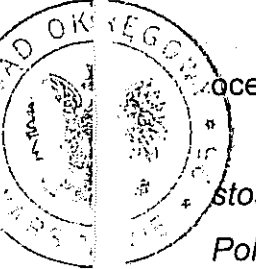
W ocenie Sądu powódka uprawdopodobniła posiadanie interesu prawnego w rozumieniu art. 730<sup>1</sup> § 2 k.p.c. oraz wykazała, iż brak zabezpieczenia może uniemożliwić lub znacznie utrudnić wykonanie wydanego w niniejszej sprawie orzeczenia.

Zgodnie z treścią art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości / wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007r. w sprawie Sygn. akt III AUa 1518/05 LEX nr 2574445.

Powódka ten interes prawny uprawdopodobniła.

W obrocie prawnym istnieje bowiem umowa przenosząca własność, a która w ocenie skarżącej została zawarta w warunkach nieważności.




Zgodnie z art. 9 punkt 3 w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 maja 1994r. o *stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej* organami Parafii są: Zgromadzenie Parafialne, rada Parafialna i Proboszcz.

Na podstawie art. 6 tejże ustawy organizację wewnętrzną Kościoła określa Zasadnicze Prawo Wewnętrzne. Zgodnie z § 29 pkt 2 litera f) Zasadniczego Prawa Wewnętrznego zbycie nieruchomości parafialnej należy do właściwości Zgromadzenia Parafialnego i ewentualna jego uchwała w tym przedmiocie podlega zgodnie z § 30 ust. 1 zatwierdzeniu przez Konsystorz Kościoła (k. 92). ( patrz: tekst Zasadniczego Prawa Wewnętrznego Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej) (k. 87-104).

Tymczasem zbycie nieruchomości nastąpiło bez wymaganej uchwały zezwalającej na to zbycie.

Do aktu notarialnego przystąpił adwokat J. Lubieniecki na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Proboszcza pomocniczego Sławomira Sikorę z dnia 21 maja 1999r. ( k 33-34), który zgodnie z § 10 nie jest władzą Kościoła. Pełni on jedynie zgodnie z § 40-tym Zasadniczego Prawa Wewnętrznego jedynie funkcję



zastępcy proboszcza w czasie wakansu na stanowisko Proboszcza przez czas nie dłuższy niż dwa lata.

Zawarcie umowy notarialnej na podstawie pełnomocnictwa z 1999r. czyni na tym etapie postępowania wątpliwości co do prawidłowości, a co w konsekwencji powoduje uznanie przez Sąd, że powództwo zostało uprawdopodobnione.

Uprawdopodobniona została również druga przesłanka z art. 730 k.p.c. tj. obawa przed niemożnością lub trudnością zaspokojenia się na wypadek uwzględnienia powództwa i braku zabezpieczenia.

Powódka obawia się bowiem, że pozwana mimo pełnej bezprawności swojego działania podejmuje próby dalszego zbycia Nieruchomości (pismo z dnia 19 września 2007r. złożone w Sądzie Rejonowym dla W-wy Mokotowa Wydz. X Ksiąg Wieczystych z prośbą o wykonanie fotografii w księdze nr KW WA4M/00396989/3 w którym ujawnia chęć sprzedania zakupionego prawa użytkowania w ciągu tygodnia k. 105).

Żądany przez wnioskodawczynię sposób zabezpieczenia jest przewidziany w art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c. zgodnie z którym, jeżeli przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, Sąd udziela zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych. W szczególności Sąd może nakazać wpisanie stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej lub we właściwym rejestrze.

Taki sposób zabezpieczenia jest również zgodny z dyspozycją przytaczanego już powyżej art. 730<sup>1</sup> § 3 k.p.c., nie obciąża, bowiem obowiązane ponad miarę.

Zabezpieczenie tej treści nie zmierza do zaspokojenia roszczenia i pozostaje w normalnym związku przyczynowo – skutkowym z treścią żądania.

Z uwagi na powyższe, w trybie art. 730 k.p.c. i 730<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 755 § 1 pkt. 5 Sąd postanowił jak w sentencji.



Na oryginalne właściwe podpisy  
Za zgodność stwierdzam

REFERENT STAŻYSTA

*Sosnowska*  
Anna Sosnowska