

*Sygn. akt II Cz 395/16*

## POSTANOWIENIE

K., dnia 28 czerwca 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

**Przewodniczący:** S.S.O. Wojciech Vogt

**Sędziowie:** S.S.O. Barbara Mokras – spr.

S.S.O. Janusz Roszewski

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2016 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa B. J.

przeciwko B. K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

w przedmiocie zażalenia powoda

na postanowienie Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 19 maja 2016 r., sygn. akt I C 1480/16

**postanawia:**

***zmienić zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 19 maja 2016 r., sygn. akt IC 1480/16 w ten sposób, że nadać mu następujące brzmienie:***

***„1. na czas trwania postępowania udzielić powodowi B. J. zabezpieczenia przez nakazanie dokonania wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu z powództwa B. J. przeciwko B. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w dziale III księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, dla nieruchomości położonej w O., przy ul. (...),***

***2. oddalić wniosek o udzielenie zabezpieczenia w pozostałym zakresie.”***

S.S.O. Barbara Mokras S.S.O. Wojciech Vogt S.S.O. Janusz Roszewski

Sygn. akt II Cz 395/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 maja 2016 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia w sprawie z powództwa B. J. przeciwko B. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W uzasadnieniu wskazano, iż w niniejszej sprawie dla uwzględnienia wniosku

o udzielenie zabezpieczenia koniecznym było jedynie uprawdopodobnienie roszczenia, gdyż zgodnie z brzmieniem art. 10 ust. 2 zd. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707 z późn. zm.) w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym uprawniony nie jest zobowiązany do wykazania interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Mimo to, w ocenie Sądu Rejonowego, powód nie sprostął ciężącemu na nim obowiązkowi uprawdopodobnienia roszczenia. Z dalszej części uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, iż wątpliwości Sądu Rejonowego pojawiły się w zakresie posiadania przez powoda legitymacji procesowej czynnej a także oceny podstawy, charakteru i stypizowania umowy zawartej pomiędzy stronami i innymi osobami zatytułowanej „Porozumienie” i „Notatka do porozumienia z dnia 1 grudnia 2014 roku”.

Zażalenie na powyższe orzeczenie wniosła strona powodowa zaskarżając je w całości i domagając się uwzględnienia wniosku o udzielenie zabezpieczenia przez: wpis w dziale III księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K., dla nieruchomości położonej w O., przy ul. (...)

o toczącym się postępowaniu z powództwa B. J. przeciwko B. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym a także ustanowienie zakazu zbywania oraz zakazu obciążania tej nieruchomości oraz przyznania kosztów postępowania zażaleniowego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Zażalenie zasługuje na uwzględnienie.**

Jak zasadnie wskazał Sąd Rejonowy z uwagi na brzmienie przepisu szczególnego tj. art. 10 ust. 2 in fine ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707 z późn. zm.) do udzielenia zabezpieczenia w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia a jedynie uprawdopodobnienie roszczenia.

W konsekwencji nie ma konieczności aby powód wykazał okoliczności, że brak udzielenia zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania.

Analizując uzasadnienie zaskarżonego postanowienia oraz argumenty podniesione w zażaleniu zauważenia wymaga, w pierwszej kolejności, że w judykaturze dopuszcza się możliwość podważenia przez osobę zainteresowaną ważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu ujawnionego w księdze wieczystej prawa własności w drodze powództwa

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W dalszej konsekwencji również domagania się usunięcia niegodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

(por. np. post. SN z dnia 9 kwietnia 2015 r., sygn. akt II CSK 348/14, publ. LEX). W tym miejscu zauważenia również wymaga, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego, przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej. Sytuacja, w której powód może wystąpić z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym co do zasady wyklucza możliwość przyjęcia, że ma on interes prawny w zgłoszeniu żądania ustalania prawa własności nieruchomości, której stan prawny jest przedmiotem sporu a zatem wystąpienia z żądaniem w trybie art. 189 k.p.c.

(por. wyrok SN z 18 czerwca 2015 r., sygn. akt III CSK 372/14, publ. LEX).

W ocenie Sądu Okręgowego w przypadku wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu, dostatecznym uprawdopodobnieniem interesu prawnego jest okoliczność, że stan ujawniony w księdze wieczystej może nie oddawać w sposób zgodny

z rzeczywistością faktycznego stanu prawnego nieruchomości. W tego rodzaju sytuacjach uprawdopodobnienie interesu prawnego może być szcążkowe, bowiem w drodze analogii, jako reguła interpretacyjna, stosuje się tu art. 10 ust. 2 in fine ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

W tych okolicznościach w ocenie Sądu Okręgowego podzielić należy zarzuty zażalenia, iż Sąd I instancji na obecnym etapie postępowania wykroczył poza ramy postępowania zabezpieczającego i mimo przeciwnych twierdzeń zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia dokonał próby merytorycznego rozpoznania argumentów zawartych w pozwie a co za tym idzie oceny ich ewentualnej słuszności. Tego rodzaju rozważania są przedwczesne i nieuprawnione na obecnym, wstępnym, etapie postępowania. Podkreślenia wymaga, iż postępowanie zabezpieczające z samego założenia opiera się

na instytucji uprawdopodobnienia, a nie ścisłego dowodu, stąd w ocenie Sądu Okręgowego dostatecznym uprawdopodobnieniem skuteczności uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu (art. 84 k.c.) lub podstępu drugiej strony (art. 86 k.c.) jest sam fakt złożenia stosownego oświadczenia drugiej stronie, jeżeli tylko

w świetle całokształtu okoliczności sprawy nie jest niewątpliwym, że wada oświadczenia woli w rzeczywistości nie miała miejsca. W niniejszej sprawie dopiero na dalszym etapie postępowania konieczną i możliwą będzie szczegółowa ocena wspomnianego oświadczenia i badanie ewentualnego zaistnienia przesłanek do stwierdzenia nieważności umowy. Wskazania przy tym wymaga, że wspomniane oświadczenie słusznie dotyczy oczywiście umowy sprzedaży nieruchomości zawartej między stronami niniejszego postępowania a nie, jak wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia dokumentu zatytułowanego „Porozumienie”, czy też kolejnego zatytułowanego „Notatka do porozumienia z dnia 1 grudnia 2014 roku”. W ocenie Sądu Okręgowego wspomnianemu wymaganiu sprostał powód (vide pkt II uzasadnienia pozwu k. 12 – 15), stąd wniosek o udzielenie zabezpieczenia w zakresie nakazania dokonania na czas trwania postępowania wpisu ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, dla nieruchomości położonej w O., przy ul. (...) o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym podlegał uwzględnieniu.

W ocenie Sądu Okręgowego wpis stosownego ostrzeżenia w sposób wystarczający zabezpieczy interesy strony powodowej a pozostałe, wskazane we wniosku sposoby zabezpieczenia, stanowiłyby nadmierne i niewspółmierne obciążenie praw przysługujących pozwanemu, stąd wniosek o udzielenie zabezpieczenia podlegał oddaleniu w pozostałym zakresie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.

S.S.O. Barbara Mokras S.S.O. Wojciech Vogt S.S.O. Janusz Roszewski