

*Sygn. akt II Ca 231/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 8 maja 2014r.**

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

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SR Hanna Płonka (del.)

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy

z powództwa **A. K. i P. K.**

przeciwko **E. S. i W. S.**

**o uzgodnienie treści KW**

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 30 stycznia 2014 r., sygn. akt VIII C 1328/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów 1.200 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 231/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem w sprawie z powództwa A. K. i P. K. przeciwko E. S. i W. S. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu uzgodnił stan prawny nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą KW (...) poprzez wpisanie w Dziale II, Rubryce 2.2, Podrubryce 2.2.1, Lp. 2, polu 2 w miejsce dotychczasowej wielkości udziału w prawie wynoszącej (...), właściwej wielkości tego udziału, tj. (...) oraz w Dziale II, Rubryce 2.3, Lp. 1 polu 3A w miejsce dotychczasowej wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącej (...), właściwej wielkości tego udziału tj. (...).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

Aktem notarialnym z dnia 1 września 1999 r. w Kancelarii Notarialnej w W. W. K., P. K. i A. K. dokonali ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe oraz darowali w/w lokal na rzecz pozwanych E. S. i W. S.. W akcie notarialnym ustalono, że pozwany przysługuje udział w prawie własności działki gruntu, na której posadowiony jest budynek i taki sam udział w elementach wspólnych budynku w ułamku (...), lokal mieszkalny został wydzielony do księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu. Po ustanowieniu odrębnej własności lokalu numer (...) wraz z udziałem w prawie własności działki gruntu W. K., P. K. i A. K. dokonali darowizny wydzielonej części nieruchomości na rzecz pozwanej. Udziały w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej powodów wynosiły (...) zaś pozwanych (...). Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi Księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości rolnej zabudowanej ( działka nr (...)) położonej w W. przy ul. (...). Po dokonaniu czynności opisanej powyżej w dziale II rubryce 2.2, podrubryce 2.2.1, l.p 2 pole 2 oraz l.p.3 pole 2 wpisano udziały (...), a w dziale II rubryce 2.3 l.p.1 pole 3A wpisano wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (...). Wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) położony jest na I piętrze budynku, na powierzchnię użytkową tego lokalu składają się: łazienka (6,04 m<sup>2</sup>),

hall (9,45 m<sup>2</sup>), pokój ( 22,26 m<sup>2</sup>), przedpokój ( 7,01 m<sup>2</sup>), kuchnia ( 11,76 m<sup>2</sup>), pokój (12,24 m<sup>2</sup>), w sumie 68,76 m<sup>2</sup>, powierzchnia przynależna do lokalu nr (...) to strych sąsiadujący z lokalem ( 53,74 m<sup>2</sup>) i pomieszczenie gospodarcze położone na parterze budynku (9,38 m<sup>2</sup>), w sumie 63,68 m<sup>2</sup>. Ogółem powierzchnia lokalu mieszkalnego nr (...) wynosi 132,44 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi ( w tym w budynku gospodarczym) wynosi 790,74 m<sup>2</sup>. Udział lokalu numer (...) wynosi 16,75% tj. (...).000 ( 132,44 m<sup>2</sup> ÷ 790,74 m<sup>2</sup>).

Dokonawszy takich ustaleń Sąd Rejonowy powództwo uwzględnił na podstawie przepisu art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. W przedmiotowej sprawie wykazano opinią biegłego z dnia 12 czerwca 2013 r., że ogółem powierzchnia lokalu mieszkalnego nr (...), wyodrębnionego w nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi Księgę wieczystą nr (...) wynosi 132,44 m<sup>2</sup>, zaś łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w tym budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi ( w tym w budynku gospodarczym) wynosi 790,74 m<sup>2</sup>, a w związku z tym udział lokalu numer (...) wynosi 16,75%, tj. (...).000 ( 132,44 m<sup>2</sup> ÷ 790,74 m<sup>2</sup>).

W apelacji pozwani zarzucili zaskarżonemu wyrokowi:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia poprzez ustalenie, że aktem notarialnym z dnia 1 września 1999 r. strony dokonały wyodrębnienia własności lokalu pozwanych, gdy tymczasem czynność ta w ich przekonaniu miała doprowadzić do podziału gospodarstwa rolnego powodów poprzez przyznanie jego części ( w udziale (...) ) pozwany,
2. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie art. 177 § 1 pkt 1 kpc, poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i zaniechanie zawieszenia postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy sygn. akt I C 2306/13 Sądu Okręgowego w Świdnicy, mimo że rozstrzygnięcie niniejszej sprawy

Sygn. akt II Ca 231/14

zależy od wyniku innego postępowania i to mimo stosownego wniosku pozwanych,

ewentualnie nadto:

3. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości w sposób opisany w pkt. I skarżonego orzeczenia, gdy tymczasem takie ustalenie spowoduje, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej będzie niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym,

4. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 65 § 2 kc w zw. z art. 197 kc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i bezrefleksyjne ( za treścią opinii biegłego i językową wykładnią aktu notarialnego z dnia 1 września 1999 r.) przyjęcie za aktem notarialnym z dnia 1 września 1999 r., że strony dokonały wyodrębnienia własności lokalu pozwanych, gdy tymczasem czynność ta w przekonaniu stron miała doprowadzić do podziału gospodarstwa rolnego powodów poprzez przyznanie jego części ( w udziale (...)) pozwanym, czego przedmiotem jest również toczące się obecnie przed Sądem Okręgowym w Świdnicy postępowanie pod sygn. akt I C 2306/13.

Wskazując na powyższe wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie podlega uwzględnieniu.

Ponieważ pozwani zarzucili zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa procesowego – art. 177 § 1 pkt 1 kpc poprzez zaniechanie zawieszenia postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy prowadzonej z ich powództwa przed Sądem Okręgowym w Świdnicy – sygn. akt I C 2306/13 o ustalenie, że aktem notarialnym z dnia 1 września 1999 r. nabyli oni udział wynoszący 50,30% w gospodarstwie rolnym, położonym przy ul. (...) w W., w skład którego wchodzi działka nr (...) o powierzchni 9,91 ha wraz z dwoma budynkami, opisane księgą wieczystą (...) ewentualnie, że są oni współwłaścicielami tego gospodarstwa rolnego w udziale 50,30 %, w pierwszej kolejności należało odnieść się właśnie do tego zarzutu. Przede wszystkim zaś stwierdzić, że zarzut pozwanych w powyższym zakresie jest nieskuteczny.

Ewentualne uchybienie w tym zakresie należy bowiem do naruszeń przepisom postępowania, co do których skuteczne postawienie zarzutu wymagało spełnienia warunków z art. 162 kpc, a więc zwrócenia uwagi Sądu Rejonowego na to uchybienie oraz zawnioskowanie wpisania zastrzeżenia w tym przedmiocie do protokołu. Niezgłoszenie zastrzeżenia w odpowiednim czasie i w odpowiedni sposób powoduje, że strona traci prawo powołania się na takie uchybienie w dalszym toku postępowania, gdy nie wchodzi w grę naruszenie przepisów postępowania, które sąd bierze pod uwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy wydał postanowienie o odmowie zawieszenia postępowania na posiedzeniu niejawnym w dniu 2 grudnia 2013 r. i odpis postanowienia doręczył pełnomocnikom stron. Pełnomocnik pozwanych otrzymał przesyłkę z odpisem postanowienia w dniu 11 grudnia 2013 r., lecz na najbliższej rozprawie w dniu 30 stycznia 2014 r. nie zgłosił zastrzeżenia w trybie art. 162 kpc. Nie było to zaś naruszenie, które Sąd Rejonowy powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, t.j. powodujące nieważność postępowania oraz wynikające z art. 202 kpc .

Tak więc niewpisanie przez sąd zastrzeżenia do protokołu spowodowało utratę przez pozwanych podnoszonych zarzutów i możliwość powoływania się na nie – jak wskazano wyżej – w dalszym postępowaniu.

Nie mniej jednak Sąd Okręgowy stwierdza, że jest to zarzut nieuzasadniony. Zawieszenie postępowania w oparciu o przepis art. 177 § 1 pkt 1 kpc należy do dyskrecjonalnych uprawnień sądu prowadzącego postępowanie, przy czym wydanie przez sąd postanowienia o zawieszeniu postępowania winno nastąpić nie tylko wtedy gdy przemawiają za tym względy celowości i interes strony, ale i występuje stosunek prejudycjalności. A więc wówczas, gdy wynik jednego postępowania cywilnego zależy od wyniku innego postępowania cywilnego, ponieważ przedmiot postępowania prejudycjalnego stanowi element podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Tymczasem w sprawie I C 2306/13 pozwani wystąpili z pozwem o ustalenie swego prawa własności do opisanej wyżej nieruchomości w udziale wynoszącym 50,30 % . Ponieważ powództwo oparli na przepisie art. 189 kpc, to obowiązani będą wykazać swój interes prawny w takim

ustaleniu, a zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie utrwalone jest stanowisko, że interes taki nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swych praw. W sytuacji pozwanych ich interes bez wątpienia

Sygn. akt II Ca 231/14

zostałby zaspokojony, nawet w pewniejszy sposób, gdyby skorzystali z dalej

idącego roszczenia – o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem

prawnym ( art. 10 ukwh ), bowiem nawet uwzględnienie ich powództwa opartego na art. 189 kpc nie powodowałoby wprost zmiany wpisu w księdze wieczystej i w związku z tym stan zagrożenia istniałby w dalszym ciągu.

W końcu należy zauważyć, że domniemanie wynikające z treści art. 3 ukwh, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, jest domniemaniem iuris tantum i jako takie może być obalone przez przeciwstawienie mu dowodu przeciwnego. Ugruntowane jest zaś stanowisko, że można je obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe ( patrz: wyrok z uzasadnieniem Trybunału Konstytucyjnego z 21 lipca 2004 r., SK 57/03, OTK –A 2004, nr 7, poz. 69, wyroki Sądu Najwyższego: z 10 grudnia 1993 r., I CRN 202/93, z 21 marca 2000 r., III CKN 325/00 niepubl., z 6 czerwca 2007 r., III CSK 407/06 ). Tak więc pozwani mogli kwestionować prawo własności powodów w drodze obalenia domniemania z wpisu w księdze wieczystej w rozpoznawanej sprawie, a w związku z tym i z tej przyczyny zawieszenie postępowania nie byłoby celowe.

W sytuacji zaś gdy zarzut błędnych ustaleń faktycznych, przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia poprzez ustalenie, że aktem notarialnym z dnia 1 września 1999 r. strony dokonały wyodrębnienia własności lokalu pozwanych, podczas gdy w przekonaniu pozwanych czynność ta miała doprowadzić do podziału gospodarstwa rolnego powodów poprzez przyznanie jego części w (...) pozwanym, jak i ewentualne zarzuty naruszenia prawa materialnego, t.j. art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości w sposób opisany w pkt. I wyroku oraz art. 65 § 2 kc w zw. z art. 197 kc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i bezrefleksyjne ( za treścią opinii biegłego i językową wykładnią aktu notarialnego z dnia 1 września 1999 r.) przyjęcie za aktem notarialnym z dnia 1 września 1999 r., że strony dokonały wyodrębnienia własności lokalu pozwanych, gdy tymczasem czynność ta w przekonaniu stron miała doprowadzić do podziału gospodarstwa rolnego powodów poprzez przyznanie jego części ( w udziale (...) ) pozwanym, skarżący oparli na naruszeniu art. 177 § 1 pkt 1 kpc, a – jak wskazano wyżej – zarzut ten okazał się bezskuteczny, ( ale też i nieuzasadniony ), dlatego też można jedynie stwierdzić, że pozwani nie wykazali, aby rzeczywista wola stron umowy była odmienna aniżeli to wynika z jednoznacznego brzmienia postanowień zawartej umowy, a w szczególności, aby wola stron było przyznanie pozwanym

przez powodów udziału w całej nieruchomości w wysokości (...).

Z powyższych względów apelacja jest nieuzasadniona i na podstawie art. 385 kpc Sąd Okręgowy ją oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc i § 6 pkt 5 oraz § ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm. )