

Sygn. akt **II Cz 834/14**

POSTANOWIENIE

Dnia 6 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Tomasz Szaj (spr.)

SO Marzenna Ernest

SO Violetta Osińska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 6 czerwca 2014 r. w S.

sprawy z wniosku **M. W. (1)**

z udziałem **M. W. (2)**

o zawezwanie do próby ugodowej

na skutek zażalenia uczestnika na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 7 marca 2014 r. sygn. akt I Co 637/13

oddala zażalenie.

SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska

Sygn. akt II Cz 834/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 marca 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie sygn. akt I Co 637/13 uznał ugodę uzgodnioną pomiędzy wzywającą a przeciwnikiem za niedopuszczalną.

W uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał, iż w dniu 25 października 2013r. wnioskodawczyni M. W. (1) złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej M. W. (2) w celu zawarcia ugody dotyczącej usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej KW Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym księgi wieczystej poprzez ujawnienie w dziale II tej księgi wieczystej jako wyłącznego właściciela M. W. (1) oraz wniosła o wyznaczenie posiedzenia pojednawczego w celu zawarcia ugody.

Sąd I instancji stwierdził, iż zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) w przypadku niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo:

- 1) nie jest wpisane,
- 2) jest wpisane błędnie,
- 3) jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności (uzgodnienia treści księgi wieczystej).

Sąd I instancji zaznaczył, iż krąg podmiotów uprawnionych do żądania usunięcia niezgodnej z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej określił Sąd Najwyższy w podjętej w składzie siedmiu sędziów uchwale (...)w której wskazano, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, a zatem w myśl art. 626² § 5 k.p.c. będzie to właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Nadto Sąd I instancji podkreślił, iż stan prawny, jaki ma być w księdze wieczystej ujawniony musi być wykazany dokumentem świadczącym o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości, a nie może on wynikać z twierdzeń osób zainteresowanych.

Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z art. 184 k.p.c. sprawy cywilne, których charakter na to zezwala, mogą być uregulowane drogą ugody zawartej przed wniesieniem pozwu, a Sąd uzna ugodę za niedopuszczalną, jeżeli jej treść jest niezgodna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Sąd I instancji stwierdził, iż ugoda zawarta między stronami byłaby podstawą do dokonania stosownego wpisu w księdze wieczystej KW Nr (...) z konsekwencjami wynikającymi z regulacji prawnej zawartej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. W ocenie Sądu I instancji, ta kategoria spraw cywilnych (tj. powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) jest tą kategorią spraw, która z uwagi na swój charakter nie powinna być finalizowana w drodze ugody sądowej.

W ocenie Sądu I instancji celem ugody sądowej jest niedopuszczenie do dalszego postępowania sądowego, a tym samym wyłączenie rozstrzygnięcia merytorycznego przez sąd tak, więc z powyższego wynika znaczenie, jakiego nabiera zagadnienie kontroli ugody przez sąd.

Zdaniem Sądu I instancji występujący w doktrynie pogląd o dopuszczalności zawarcia ugody sądowej w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie zasługuje na aprobatę. Sąd I instancji wskazał, że księgi wieczyste stanowią dokumenty szczególnego rodzaju i jako takie korzystają z rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a więc muszą dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości, odzwierciedlać rzeczywisty stan prawny, przez który należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym.

Sąd I instancji podkreślił, iż powództwo to ma złożony charakter, bo chociaż w jego konstrukcji dominują elementy decydujące o zakwalifikowaniu go do powództw zmierzających do ustalenia prawa, to jednak pozwala ono uprawnionemu na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co uprawniony osiąga ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu, ale w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu, w stosunku do których może powoływać się na treść księgi wieczystej i domniemanie z art. 3 u.k.w.h.

Nadto Sąd I instancji zaznaczył, iż ugoda sądowa z punktu widzenia prawa materialnego jest umową, a więc trudno zaakceptować, aby strony miały możliwość w tej drodze kształtowania stanu prawnego nieruchomości.

Sąd I instancji dodał, iż w niniejszej sprawie mamy do czynienia ze złożonym stanem faktycznym i dodał, że należałoby ocenić skuteczność i ważność aktu notarialnego z dnia 3 marca 2010r., w oparciu, o który dokonano wpisu w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej, a także ocenie powinna podlegać kolejna czynność prawna, zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 6 sierpnia 2010r., w której treści strony powołują się na błąd i zmieniają treść poprzednio złożonych oświadczeń, jak również czynność prawna z dnia 17 czerwca 2013r., zatytułowana „umowa darowizny”, odnosząca się do ujawnienia współmałżonków (wnioskodawczyni i przeciwnika) w udziałach po 1/2. Zdaniem Sądu I instancji z treści dwóch ostatnich czynności prawnych wynika, że same strony upatrują różne podstawy wpisu, który miałby nastąpić w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej i dotyczyć sprostowania treści tego działu z rzeczywistym stanem prawnym.

W konsekwencji z uwagi na nadrzędny cel, jakim rządzi się instytucja ksiąg wieczystych, Sąd I instancji uznał ugode za niedopuszczalną

W ocenie Sądu, wydane rozstrzygnięcie oprzeć należało na stwierdzeniu, że jednak charakter powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie zezwala na uregulowanie drogą ugody sądowej stanu prawnego określonej nieruchomości.

Zażalenie na powyższe postanowienie wywiódł uczestnik M. W. (2) zaskarżając je w całości i wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie przepisu art. 184 k.p.c. poprzez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu ugody w przedmiotowej sprawie za niedopuszczalną.

W uzasadnieniu uczestnik wskazał, iż treść księgi wieczystej statystycznie kształtowana jest w przeważającej części poprzez umowy gdyż zazwyczaj podmioty dysponujące prawem własności lub innym prawem rzeczowym rozporządzają tym prawem przede wszystkim poprzez zawieranie umów, których treść wpływa bezpośrednio na treść ksiąg wieczystych w momencie ich ujawnienia w księdze, więc jego zdaniem, brak jest uzasadnienia dla poglądu jakoby ugoda sądowa w niniejszej sprawie była niedopuszczalna jedynie z tego powodu, że spowoduje wpisanie do księgi wieczystej prawo, którego treść redagowana jest poprzez oświadczenia stron postępowania.

Uczestnik zaznaczył, iż niezrozumiałe jest dla niego stanowisko Sądu I instancji, iż charakter praw ujawnionych w księdze wieczystej, w tym domniemania prawne z art. 3 u.k.w.h., jak również fakt skuteczności praw wpisanych w księgę erga omnes stały na przeszkodzie uznania dopuszczalności zawarcia ugody w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Uczestnik wskazał, iż art. 184 k.p.c. nie przewiduje możliwości uznania ugody w danej sprawie za niedopuszczalną ze względu na stopień skomplikowania sprawy, dlatego też fakt, iż stan faktyczny niniejszej sprawy jest złożony, nie może być podstawą do uznania ugody za niedopuszczalną.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie okazało się nieuzasadnione.

Zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Z tego przepisu wynikają dwa domniemania: wiarygodności ksiąg wieczystych zgodnie, z którym prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz domniemanie nieistnienia praw wykreślonych z księgi wieczystej. Obalenie domniemania może nastąpić na podstawie powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. Wedle tego przepisu 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. Z tym przepisem powiązany jest także art. 31 ust. 2 tejże ustawy, który stanowi, iż wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni chciała usunąć powyższą niezgodność, o której mowa w art. 10, poprzez zawarcie ugody z uczestnikiem, który na skutek błędu notariusza został wpisany jak współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości. Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego dopuszczając możliwość zwarcia ugody, regulują tę kwestię w art. 184 k.p.c. Wedle tego przepisu sprawy cywilne, których charakter na to zezwala, mogą być uregulowane drogą ugody zawartej przed wniesieniem pozwu. Sąd uzna ugode za niedopuszczalną, jeżeli jej treść jest niezgodna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Istotne jest więc zbadanie charakteru niniejszej sprawy i wskazanie czy w tym przypadku ugoda będzie dopuszczalna.

W ocenie Sądu Okręgowego, podobnie jak Sądu I instancji zawarcie ugody w przedmiotowej sprawie nie jest dopuszczalne, a więc zaskarżone postanowienie uznać należy za prawidłowe.

Przed wszystkim w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia ze sporem, a więc tym samym nie można mówić tu o wzajemnych roszczeniach stron i ewentualnych ustępstwach w ramach postępowania pojednawczego, które są przecież jego istotą. W doktrynie dopuszcza się stosowanie instytucji zawezwania do próby ugodowej także w sprawach rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym jednakże z pewnymi ograniczeniami. Trafnie stwierdził P. R. (Dopuszczalność postępowania pojednawczego..., s. 129), że nie ma prawnych ani praktycznych przeszkód do prowadzenia postępowania pojednawczego w sprawach przekazanych do trybu nieprocesowego, jeżeli w sprawach tych występują co najmniej dwaj uczestnicy o spornych stanowiskach, przedmiot sprawy może zostać uregulowany ugodą sądową i możliwe jest ustalenie kręgu uczestników tego postępowania już w chwili wszczęcia postępowania. Natomiast jak już wspomniano w przedmiotowej sprawie uczestnicy nie mają spornych stanowisk.

Ponadto w sprawach wieczystoksięgowych Sąd orzeka na podstawie stanu faktycznego, a więc bez znaczenia będzie tym przypadku wola stron, która wynikać może z różnych pobudek. Szczególny charakter ksiąg wieczystych wpływa również na to, iż bez wątpliwości powinny one odzwierciedlać stan rzeczywisty. Umożliwienie zaś zawierania w tej sprawie ugody, jak zauważyła E. G. w komentarzu do art. 10 ustawy o księgach wieczystych (Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz... (...)), mogłoby doprowadzić do nieformalnego obrotu polegającego na tym, iż osoby pragnące dokonać przeniesienia własności nieruchomości będą składać zgodne oświadczenia, iż nabyta w tym trybie nieruchomość stanowi własność nabywcy, zamiast zawierać notarialne umowy. Mogłoby to prowadzić również do uznania, iż w ten sposób omija się rozwiązanie zawarte w art. 10 ustawy chociażby ze względu na niechęć do wytaczania powództwa, o którym mowa w tym przepisie.

Zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnik powoływali się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia (...) która dopuszczała możliwość dokonania wpisu w księdze wieczystej na podstawie ugody zwartej pomiędzy stronami. Stanowisko to jednak nie spotkało się z aprobatą w doktrynie, czego wynikiem jest np.: krytyczna glosa J. I. (Przegląd Sądowy 1994 roku, nr 1, s.103). Autor zaznacza, iż pomiędzy procesem o uzgodnienie treści księgi wieczystej a postępowaniem wieczystoksięgowym o wpis występują zasadnicze różnice. Przede wszystkim wskazał na to, iż ugodą podlega kontroli sądowej zaś o tym czy zachodzą podstawy do zakwestionowania ugody Sąd dowiadyuje się z wyjaśnień stron i zebranego materiału dowodowego. Dodał, iż z uwagi na charakter postępowania wieczystoksięgowego, w którym dokumenty są jedynym dowodem, takiej możliwości sąd prowadzący księgi wieczyste nie ma. Ponadto autor wskazał na postulowaną stabilność stosunków prawnorzeczowych, a takiej nie są w stanie zapewnić same oświadczenia uczestników postępowania. Zwrócono również uwagę na kwestię zgodności stanowisk pomiędzy uczestnikami, która w momencie zawierania ugody niewątpliwie występuje. Jednakże już w momencie braku tej zgodności pomiędzy uczestnikami lub ich następcami prawnymi, co bardziej prawdopodobne, każda ze stron mogłaby kwestionować istniejący stan rzeczy. Wreszcie odwołując się do zasady legalności wskazuje, że wpisy powinny być dokonywane w zgodzie ze stanem prawnym nieruchomości, a więc na podstawie dokumentów stan ten określających. Powyższe poglądy Sąd Okręgowy podziela.

Podkreślenia wymaga szczególny charakter rozstrzygnięcia wydawanego przez Sąd w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej. W efekcie rozpoznania takiego żądania Sąd procesowy dokonuje bowiem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jak wynika natomiast z protokołu posiedzenia pojednawczego, strony uzgodniły ugodę, w której to one określają treść księgi wieczystej. Nie do zaakceptowania jest zaś stanowisko, że to strony samodzielnie kształtują treść księgi wieczystej, gdyż godziłoby to we wskazane powyżej zasady ustrojowe ksiąg wieczystych. Treść wpisów w księgach wieczystych jest bowiem kształtowana przez Sąd. Oczywiście jest, że podstawą tych wpisów są przede wszystkim umowy zawierane przez strony (osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości lub nabywające je), niemniej jednak umowy te podlegają ocenie Sądu, który bada ich dopuszczalność i możliwość ujawnienia w księdze wieczystej. Zaproponowana zaś forma ugody nie zawiera w sobie nośnika czynności prawnej, lecz ma zmierzać do zastąpienia sądu w wykonywaniu jego konstytucyjnych funkcji. Podkreślić też należy, że orzeczenie Sądu podlega kontroli instancyjnej, podlega również uzasadnieniu, w którym Sąd wyjaśnia ustalone fakty i ich ocenę

prawną (art. 328 § 2 k.p.c.), co pozwala na odtworzenie toku rozumowania Sądu. W przypadku zaś ugody stron jest to wyłączone.

Zaakceptować należy pogląd zażalenia, że ugoda jako umowa może kształtować stan prawny nieruchomości, niemniej jednak tylko w takim zakresie jakim ugoda ta stanowi czynność materialno prawną, mocą której strony (w przysługującym im zakresie) przenoszą prawo lub tworzą nowe. Natomiast zaproponowana redakcja ugody zmierza do ustalenia przez strony samodzielnie, z pominięciem Sądu, aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Taka ugoda jest zaś niedopuszczalna.

Mając zatem na względzie merytoryczną poprawność zaskarżonego postanowienia, jak i jego zgodność z normami procedury cywilnej, należało na podstawie art. 397 § 2 kpc w zw. z art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc zażalenie oddalić.

(...)

(...)

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)

-(...)

3. (...)

4. (...)

(...)