

Sygn. akt II Ca 296/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta (spr.)
Sędziowie:	SO Robert Bury SO Agnieszka Tarasiuk - Tkaczuk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 września 2015 roku w S.

sprawy z powództwa A. R. (1)

przeciwko Ł. R. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 26 listopada 2014 roku, sygn. akt I C 1656/14

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanego Ł. R. (1) na rzecz powódki A. R. (1) kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

II Ca 296/15

## UZASADNIENIE

Powódka A. R. (1) pozwem wniesionym przeciwko małoletniemu Ł. R. (1), wniosła o dokonanie w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie dla nieruchomości rolnej składającej się z niezabudowanych działki o powierzchni 0,6080 ha gruntu, położonej w S. przy ul. (...), wpisu prawa własności tej nieruchomości na jej rzecz w miejsce dotychczasowego wpisu Ł. R. (1).

W odpowiedzi na pozew pozwany Ł. R. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 8 października 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecinie – Prawobrzeżne i Zachód w S., wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1884/11, uwzględnił żądanie powódki w całości i orzekł o kosztach procesu.

Na skutek apelacji pozwanego wyrokiem z dnia 13 września 2013 r., w sprawie o sygn. akt II Ca 66/13, Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił powyższy wyrok, zniósł czynności dokonane na rozprawie w dniu 8 października 2012 r. przed Sądem Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie i przekazał sprawę Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy wyrokiem z dnia 26 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 1656/14:

I. uzgodnił z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości gruntowej rolnej o łącznej powierzchni 0,6080 ha, położonej przy ul. (...) w S., w ten sposób, że nakazał wykreślić w dziale drugim wpis jako (...), syna W. i J., numer PESEL (...) i wpisać w to miejsce jako właściciela A. R. (1), córkę W. i L., PESEL (...),

II. zasądził od pozwanego Ł. R. (1) na rzecz powódki A. R. (1) kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

III. ustalił, że koszty sądowe ponosi Skarb Państwa.

### ***Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym:***

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin -Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie na dzień 14 czerwca 2010 r. jako właściciel nieruchomości gruntowej rolnej o nr działki (...) położonej przy ul. (...) w S. wpisany jest Ł. R. (1). Podstawę wpisu pozwanego jako właściciela stanowiła umowa darowizny zawarta przed notariuszem D. P. nr rep. A 1476/04 z dnia 01 marca 2004 r.

A. R. (1) pozwem datowanym na dzień 02 marca 2004 r. wniosła o unieważnienie umowy darowizny, na podstawie której H. R. nabyła własność powyższej nieruchomości. Umowę w imieniu A. R. (1) zawarł W. R., ojciec małoletniego Ł. R. (1), posługując się odwołanym pełnomocnictwem. W 2004 r. rodzice małoletniego pozostawili w konkubinacie. W dniu 19 lutego 2004 r. W. R. został poinformowany o odwołaniu pełnomocnictwa.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 01 października 2009 r. (I C 385/04) ustalono, iż umowa darowizny nieruchomości rolnej położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadził księgę wieczystą Kw (...), zawarta pomiędzy A. R. (1) a H. R. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza D. P. rep. A nr 1170/2004 z dnia 18 lutego 2004 r. jest nieważna.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 7 maja 2013 r. uznał A. R. (2) za winnego zarzucanych mu czynów odnośnie składania fałszywych zeznań, m. in. w postępowaniu cywilnym przed Sądem Okręgowym w sprawie I C 385/04.

Postępowanie karne, co do składania fałszywych zeznań przez A. R. (1) oraz P. A. zostało umorzone, ze względu na przedawnienie ich karalności.

Pozwany w dniu 18 czerwca 2013 r. złożył wniosek o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w sprawie I C 385/04. W uzasadnieniu wskazał, że po wydaniu wyroków Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie I C 185/04 oraz wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 28 kwietnia 2010 r., wydanym w sprawie I ACa 787/09, ujawniły się okoliczności, które wskazują, że orzeczenia te zostały przez powódkę uzyskane za pomocą składania fałszywych zeznań.

W dniu 29 maja 2014 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił skargi o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 1 października 2009 r. (sygn. akt I C 385.04), zmienionym przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2010 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym za zasadne.

Sąd I instancji wskazał, iż stan faktyczny sprawy był bezsporny a ustalono go na podstawie dokumentów, w tym większości dokumentów urzędowych, których treści nie kwestionowała żadna ze stron. Przytoczył treść przepisów art. 10 ust. 1 oraz art. 5 i art. 6 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.) i wskazał, iż w orzecznictwie przyjmuje się, że nabycie nieruchomości od osoby wpisanej do księgi wieczystej, ale niebędącej właścicielem, prowadzi do nabycia własności tylko wówczas gdy podstawę tego nabycia stanowi odpłatna czynność prawna (por. wyrok SN z dnia 12.10.2011 r., II CSK 82/11). Sąd Rejonowy podkreślił, że zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipsae habet* własność może przenieść tylko osoba uprawniona, tj. w wypadku nieruchomości jej właściciel, a ruchomości właściciel bądź osoba, której uprawnienie do przeniesienia własności wynika z łączącego ją z właścicielem stosunku prawnego, np. komisant. Zatem umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, która "powinna" wywołać również skutek rozporządzający, w razie jej zawarcia przez osobę nieuprawnioną jest bezskuteczna w zakresie przeniesienia prawa własności. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 03.11.2010 r., V CSK 148/10, sprzedaż nieruchomości przez osobę niebędącą właścicielem nie wywołuje skutku rozporządzającego, przy czym brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela nie wpływa na ważność czynności zobowiązującej.

Sąd I instancji wskazał, iż orzekając w niniejszej sprawie był stosownie do art. 365 § 1 k.p.c., zawiązany prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie wydanym w sprawie o sygn. I C 385/04, którym za nieważną uznano umowę darowizny nieruchomości rolnej położonej w S. przy ul. (...) zawartą pomiędzy A. R. (1) a H. R.. W związku z tym ustalono, iż pozwany nie nabył własności spornej nieruchomości, skoro prawo to nie przysługiwało zbywcy, czyli H. R.. Umowa darowizny zawarta pomiędzy nimi była ważna, ale nie wywołała skutku rozporządzającego, a jednocześnie z uwagi nie nieodpłatność tej czynności pozwanego nie chroniła rękojmią ksiąg wieczystych. W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał, iż w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości istnieje niezgodność z rzeczywistym stanem rzeczy, którą należało wyeliminować, wobec czego orzekł jak w punkcie I wyroku.

Marginalnie Sąd I instancji podkreślił, iż w zaistniałej sytuacji faktycznej bezprzedmiotowym było przesłuchanie osób zawnioskowanych w sprawie przez stronę pozwaną, bowiem w świetle orzeczenia Sądu Okręgowego w Szczecinie oraz wyżej przytoczonych przepisów sąd orzekający w niniejszej sprawie nie mógłby poczynić odmiennych ustaleń niż powyższej. Dodatkowo podkreślił, że dowód z przesłuchania stron, a w takim charakterze należałoby przesłuchać rodziców pozwanego, jest dowodem fakultatywnym, subsydiarnym, a Sąd nie widział potrzeby przesłuchania stron. Ponadto Sąd I instancji zaznaczył, że ze względu na treść orzeczenia Sądu Okręgowego, uchylającego wyrok w sprawie 1884/11 i znoszącego czynności na rozprawie w dniu 8 października 2012 r., ze względu na wadliwość zawiadomienia o terminie rozprawy małoletniego pozwanego oraz J. R. (poprzednio C. – K.), dokonał uchylonych czynności raz jeszcze, w sposób prawidłowy.

Mając na uwadze fakt, iż obie strony zostały zwolnione od kosztów sądowych, nieziszczonymi kosztami sądowymi w postaci opłaty sądowej od pozwu obciążono Skarb Państwa stosownie do treści art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa advokackiego, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Jednocześnie na zasadzie art. 380 k.p.c. wniósł o rozpoznanie zapadłych w dniu 04 listopada 2014 r. postanowień wydanych przez Sąd I instancji, mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj. postanowienia o oddaleniu wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze strony J. R. i W. R. i w związku z tym wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie wskazanego dowodu. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie:

a) art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art 299 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania działających w imieniu pozwanego J. R. i W. R. w sytuacji, gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a okoliczności mające być przedmiotem w/w dowodu nie zostały dostatecznie wyjaśnione;

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia istotnych dla sprawy okoliczności;

c) art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez błędne przyjęcie, że w sprawie występuje niezgodność między stanem prawnym spornej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej (...) a rzeczywistym stanem prawnym.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podniósł, iż J. R. i W. R. powinni byli być przesłuchani co do istotnych okoliczności sprawy, tj. dotyczących świadomości H. R. jaką posiadała ona w dacie nabycia i zbycia nieruchomości odnośnie odwołania przez powódkę pełnomocnictwa udzielonego W. R., celu i powodów zbycia przez H. R. w/w nieruchomości, wiedzy i świadomości H. R. oraz innych członków rodziny R. co do toczących się w 2004 r. z wniosku powódki postępowań karnych i cywilnych oraz tego czy powódka informowała kogokolwiek o zamiarze wystąpienia na drogę cywilną lub karną przeciwko W. R. lub H. R. albo pozwanemu; czynności jakie przed sporządzeniem aktu notarialnego dotyczącego nabycia przez pozwanego nieruchomości poczyniła matka Ł. R. (2), jak w/w ustaliła stan prawny nieruchomości, kiedy te czynności poczyniła, czy ona lub H. R. posiadały informacje w dacie powyższej transakcji mogące poddawać w wątpliwość stan prawny nieruchomości stosunków panujących w rodzinie R. w okresie zawierania w/w umowy darowizny w aspekcie możliwości powstania ewentualnych podejrzeń co do stanu prawnego nieruchomości.

Apelujący podkreślił, że nieważność umowy darowizny zawartej pomiędzy A. R. (1) a H. R. została prawomocnie stwierdzona dopiero po sześciu latach od daty dokonania tej czynności. W dacie dokonywania darowizny nieruchomości na rzecz pozwanego w/w osoby nie miały nawet świadomości możliwości stwierdzenia nieważności umowy, na mocy której H. R. nabyła własność nieruchomości. H. R. działała wówczas w dobrej wierze. Zatem zdaniem pozwanego sam fakt uznania za nieważną umowy zawartej przez W. R. (działającego w charakterze pełnomocnika powódki) z H. R. nie może skutkować automatycznie uznaniem, że obecnie właścicielką nieruchomości jest powódka. Umowa zawarta przez H. R. z pozwanym nie została w żaden formalny sposób skutecznie podważona, wobec czego czynność prawna, na mocy której pozwany nabył przedmiotową nieruchomość nie jest nadal skuteczna i ważna, gdyż pozwany nabył nieruchomość od osoby, która w dacie dokonania darowizny była jej właścicielem. Dlatego też w przekonaniu apelującego w chwili obecnej nie zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego okazała się niezasadna.

Sąd Odwoławczy po wnikliwej analizie akt niniejszej sprawy uznał, iż Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystraczającym do poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Zgromadzone w sprawie dowody poddał wszechstronnej i wnikliwej ocenie, ustalając w sposób prawidłowy stan faktyczny sprawy. Ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Rejonowy odpowiada wymogom stawianym przez art. 233 §1 k.p.c. pozostając tym samym pod ochroną wynikającą z powołanego przepisu. Dokonana wykładnia zastosowanych przepisów prawa okazała się trafna i nie budzi zastrzeżeń Sądu Okręgowego, który w pełni akceptuje stanowisko Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych rozważań.

Nade wszystko ocenić należało, iż wbrew zapatrywaniu apelującego, Sąd I instancji w niniejszej sprawie nie dopuścił się naruszenia dyspozycji art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707 j.t. ze zm.; dalej: u.k.w.h.), w myśl którego, 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. Jak wskazuje się w orzecznictwie, celem powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. jest wzruszenie domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h. (domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje), co może nastąpić w oparciu o wszelkie dowody, zważywszy, że rozpoznawane w tym procesie żądanie zmierza do ustalenia wprost przez sąd istnienia prawa powoda lub nieistnienie tego prawa po stronie pozwanego, tj. ustalenia kto jest właścicielem nieruchomości, albo czym jest ona przedmiotem współwłasności i w jakich częściach (wyroki SN: z dnia 10 września 2009 r., V CSK 69/09, niepubl.; z dnia 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/11, OSNC 2012/6/78). W związku z tym, należy co do zasady przyjąć brak ograniczenia kognicji sądu w procesie o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej - zwłaszcza tych znajdujących z mocy art. 31 u.k.w.h. zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis (por. wyrok SN z dnia 23 lipca 2014 r., V CSK 514/13, LEX nr 1504591). Powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, były nieważne (por. SN w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 189/10, LEX nr 1108520).

Jednocześnie nie można tracić z pola widzenia tego, iż w procesie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd ustala samodzielnie istnienie dobrej lub złej wiary nabywcy nieruchomości, jako przesłanki skuteczności jej nabycia (vide uchwała SN z dnia 27 grudnia 1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995/4/59), w szczególności w kontekście art. 6 u.k.w.h., w myśl którego, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ust. 1). Godzi się w tym miejscu zauważyć, iż na kanwie tego przepisu Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 października 2011 r. (II CSK 82/11, LEX nr 1110967) wyraził pogląd, iż nabycie nieruchomości od osoby wpisanej do księgi wieczystej, ale niebędącej właścicielem, prowadzi do nabycia własności tylko wówczas gdy podstawą tego nabycia stanowi odpłatna czynność prawna (art. 5 i art. 6 u.k.w.). W uzasadnieniu powyższego stanowiska Sąd Najwyższy podkreślił, iż przepisy o rękojnii wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości, gdyż w ich świetle, mimo że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy nabędzie własność nieruchomości, jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości, a przewidziane w art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nie zostanie obalone zgodnie z art. 6 u.k.w. Jednak dobra wiara nabywcy co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje tylko jedną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości (istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania nieruchomością), natomiast nie sanuje braku innych przesłanek, w tym przesłanki ważności umowy.

W rozpoznawanej sprawie kluczowe znaczenie dla jej rozstrzygnięcia miała nade wszystko okoliczność, iż prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 01 października 2009 r., sygn. akt I C 385/04, ustalono, że umowa darowizny nieruchomości rolnej położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadził księgę wieczystą nr (...), zawarta pomiędzy A. R. (1) a H. R. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza D. P., rep. A nr 1170/2004, z dnia 18 lutego 2004 r. była nieważna (k. 26-29). Zaś niewątpliwie treścią powyższego rozstrzygnięcia sąd orzekający w niniejszej sprawie był związany, albowiem na gruncie przepisu art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Będąc zatem związanym rozstrzygnięciem wydanym w sprawie o sygn. akt I C 385/04 należało w niniejszej sprawie ustalić, iż z uwagi na nieważność umowy przenoszącej własność spornej nieruchomości z A. R. (1) na H. R., ta ostatnia nie nabyła własności spornej nieruchomości, wobec czego nie powinno budzić najmniejszych wątpliwości to, iż w konsekwencji H. R. nie była uprawniona do rozporządzania nią na rzecz pozwanego. Mając jednocześnie na uwadze fakt, iż podstawą wpisu prawa własności Ł. R. (1) była nieodpłatna czynność prawna (umowa darowizny z dnia 1 marca

2004 r. sporządzona w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), a w związku z tym pozwanego nie chroniła rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.), to zdaniem Sądu Odwoławczego pozwany bez wątpienia nie nabył własności spornej nieruchomości.

W świetle powyższego podzielić należało trafną konstatację Sądu Rejonowego, iż w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości zachodzi niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym, co zaś skutkowało musiało w uwzględnieniu żądania pozwu, wykreśleniem wpisu prawa własności po stronie pozwanego i wpisaniem w jego miejsce powódki A. R. (1).

Sąd II instancji pragnie w tym miejscu podkreślić, iż wadliwe i pozbawione podstaw jest przyjmowanie przez apelującego, że powódka, by móc domagać się w toku tego postępowania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, musiałaby legitymować się – oprócz orzeczenia uznającego nieważność umowy przenoszącej własność nieruchomości z A. R. (1) na H. R. – także prawomocnymi orzeczeniami stwierdzającymi nieważność czy bezskuteczność względem niej kolejnych umów na podstawie których przenoszono własność przedmiotowej nieruchomości.

Jak już wyżej wskazano, celem powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. jest ustalenie przez sąd, kto jest właścicielem nieruchomości, albo czyim jest ona przedmiotem współwłasności i w jakich częściach. W ramach szerokiej kognicji sądu orzekającego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest on uprawniony do badania ważności i skuteczności poszczególnych umów przenoszących własność nieruchomości i stanowiących podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, w tym także pod kątem istnienia dobrej lub złej wiary nabywcy nieruchomości, jako przesłanki skuteczności jej nabycia. W świetle powyższego nie budzi najmniejszych wątpliwości Sądu Odwoławczego to, iż sąd orzekający w niniejszej sprawie był uprawniony do samodzielnej oceny skuteczności i ważności czynności prawnej na podstawie której pozwany został wpisany do księgi wieczystej nr (...) jako właściciel spornej nieruchomości, wobec czego bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawała okoliczność nie legitymowania się przez powódkę prawomocnym orzeczeniem sądu uznającym za nieważną czy bezskuteczną względem niej umowę darowizny z dnia 1 marca 2004 r. sporządzoną w formie akt notarialnego przez notariusza D. P., rep. A 1476/2004, zawartą między H. R. a Ł. R. (1).

Jednocześnie jako chybiony ocenić należało zarzut apelującego dotyczący naruszenia art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania działających w imieniu pozwanego przedstawicieli ustawowych J. R. i W. R., albowiem wbrew zapatrywaniu pozwanego, okoliczności faktyczne na które miał być przeprowadzony wspomniany dowód, nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W tym kontekście zauważenia wymaga, iż w myśl art. 227 k.p.c., przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. W orzecznictwie przyjmuje się, że art. 227 k.p.c. określa jakie fakty są przedmiotem dowodu, uprawniając sąd do selekcji zgłoszonych dowodów w wyniku przeprowadzonej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć (por. postanowienie SN z dnia 3 lutego 2014 r., I PK 236/13, Legalis nr 1169324). Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie wyjaśnił, że ocena, czy określone fakty mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, zależy nie tylko od tego, jakie są to fakty, lecz także, a nawet w pierwszej kolejności, od tego, jak sformułowana i rozumiana jest norma prawna, która w rozpatrywanej sprawie została zastosowana. Dokonane ustalenia faktyczne oceniane są w aspekcie określonego przepisu prawa materialnego, który wyznacza zakres koniecznych ustaleń faktycznych i ma rozstrzygające znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają w okolicznościach danej sprawy wpływ na treść orzeczenia (tak m.in. SN w postanowieniu z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 357/11, Legalis nr 457209, oraz w wyroku z 27 stycznia 2011 r., I CSK 237/10, Legalis nr 417483).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy w pełni podzielił stanowisko Sądu I instancji, iż dowody zawnioskowane przez pozwanego nie wpłynęłyby w żaden sposób na treść zapadłego rozstrzygnięcia, wobec czego nie sposób przyjąć, iżby fakty, które za ich pomocą pozwany chciał wykazać, były istotne dla sprawy.

Należy mieć bowiem na względzie, iż zawnioskowany przez apelującego dowód w postaci zeznań W. R. i J. R. miałyby być w istocie przeprowadzony celem wykazania skuteczności przejścia prawa własności spornej nieruchomości z H. R. na małoletniego Ł. R. (1), tj. celem wykazania istnienia ważnej i skutecznej umowy darowizny zawartej pomiędzy wyżej wskazanymi osobami. Tymczasem zdaniem Sądu II instancji, nawet gdyby zeznania W. R. i J. R. przyjęte za wiarygodne, to i tak nie byłoby możliwe w oparciu o nie poczynienie ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie w sposób postulowany przez pozwanego, tj. przyjęcie, że H. R. w sposób ważny i skuteczny rozporządziła przedmiotową nieruchomością na rzecz małoletniego Ł. R. (1). Takie ustalenia stałyby bowiem w zasadniczej sprzeczności z treścią prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie wydanego w sprawie o sygn. akt I C 385/04, którym jak już wyżej wskazano, Sąd orzekający w niniejszej sprawie było związany (art. 365 § 1 k.p.c.). Skoro zaś będąc związanym treścią prawomocnego wyroku wydanego w sprawie I C 385/04 Sąd I instancji musiał ustalić, że H. R. nie nabyła spornej nieruchomości, to nie mógł jednocześnie w oparciu o zeznania przedstawicieli ustawowych pozwanego ustalić, że H. R. jako osoba nieuprawniona skutecznie zbyła nieruchomość na rzecz pozwanego, skoro Ł. R. (1) – z uwagi na nieodpłatne nabycie nieruchomości – nie chroniła rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. W tej sytuacji ocenić należało, iż dowody przedstawione przez apelującego nie dotyczyły okoliczności istotnych dla sprawy, co zaś słusznie skutkowało ich oddaleniem przez Sąd Rejonowy.

Wyżej wskazane względy stały się także przyczyną pominięcia wniosków dowodowych przedłożonych przez pozwanego w toku postępowania apelacyjnego, tj. wniosku o przesłuchanie W. R. i J. R. w charakterze strony, jako nie mających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i nie mogących wpłynąć w żaden sposób na treść wyroku Sądu Odwoławczego.

Finalnie Sąd II instancji wskazuje, iż uwzględniając wszelkie okoliczności sprawy nie znalazł podstaw do uwzględnienia złożonego przez pozwanego na etapie postępowania apelacyjnego wniosku o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania toczącego się w Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, sygn. akt III C 484/15, z powództwa W. R. przeciwko Ł. R. (1) (będącego pozwanym w niniejszej sprawie) o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul (...) w S. z rzeczywistym stanem prawnym.

Stosownie do dyspozycji art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. sąd może zawiesić postępowanie z urzędu, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. W myśl cytowanego przepisu podstawa do zawieszenia postępowania zachodzi, gdy rozstrzygnięcie danej sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Zależność ta musi być tego rodzaju, że orzeczenie, które ma zapaść w innym postępowaniu cywilnym, będzie prejudykatem, czyli podstawą rozstrzygnięcia sprawy, w której ma być zawieszona postępowanie (por. wyroki SN: z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 42/12, LEX nr 1293774 oraz z dnia 20 grudnia 2005 r., V CK 407/05, LEX nr 462935; nadto postanowienie SA w Szczecinie z dnia 5 września 2012 r., III AUz 71/12, LEX nr 1216392). Co istotne, instytucja zawieszenia postępowania ma charakter fakultatywny i wyjątkowy, gdyż tamuje główny cel procesu jakim jest merytoryczne rozpatrzenie sprawy. W związku z tym w doktrynie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że nawet jeżeli wynik sprawy zależy od rozstrzygnięcia jakiejś innej sprawy, sąd powinien – mając na względzie wszystkie okoliczności sprawy – ocenić, czy należy zawiesić postępowanie, w tym czy w realiach danej sprawy przemawiają za tym względy celowościowe i interesy stron (por. wyroki SN: z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 141/05, LEX nr 201027 oraz z dnia 10 lipca 2002 r., II CKN 826/00, LEX nr 146172; nadto red. H. Dolecki, T. Wiśniewski, Lex 2013, teza 1, 2, 4; komentarz do art. 177 k.p.c., (w:) Komentarz aktualizowany Kodeksu postępowania cywilnego, red. A. Jakubecki, Lex 2013, teza 3). Względy celowościowe nie uzasadniają zaś zawieszenia postępowania w sprawie do czasu zakończenia postępowania w innej sprawie m.in. wówczas, gdy sąd może samodzielnie dokonywać ustaleń niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy (por. postanowienie SA w Gdańsku z dnia 18 września 2013 r., III AUz 297/13, LEX nr 1366066).

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy zważył, iż jak wynika z załączonego do akt sprawy odpisu pozwu złożonego w sprawie zarejestrowanej w Sądzie Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pod sygn. akt III C 484/15, W. R. (przedstawiciela ustawowego małoletniego pozwanego) domaga się uzgodnienia treści księgi wieczystej KW nr

(...) - prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem sporu także w niniejszej sprawie - z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie w dziale II jako właściciela Ł. R. (1) i wpisanie w to miejsce jako właściciela W. R. (k.492-496). Lektura uzasadnienia pozwu złożonego w tamtej sprawie dowodzi, iż powód rości sobie prawo własności do przedmiotowej nieruchomości argumentując to tym, iż wszystkie czynności na podstawie których była zbywana nieruchomość, w tym także umowa sprzedaży z dnia 05 czerwca 2001 r. rep. A nr 5134/2001 będąca podstawą nabycia prawa własności przez powódkę A. R. (1), miały charakter pozorny, a zatem były nieważne.

Choć co do zasady należy zgodzić się z tym, iż ewentualne uwzględnienie powództwa w sprawie o sygn. III C 484/15 miałyby wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, albowiem skutkowałyby zakwestionowanie faktu skutecznego nabycia nieruchomości przez A. R. (1) (która to notabene okoliczność nie była przez pozwanego kwestionowana na żadnym etapie tego postępowania) i oddaleniem jej powództwa. Tym niemniej Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż związek między obu sprawami nie jest związkiem prejudycjalnym, gdyż sąd orzekający w niniejszej sprawie może samodzielnie poczynić ustalenia faktyczne sprawie odnośnie skutecznego nabycia przez pozwanego prawa własności nieruchomości. Nie można również tracić z pola widzenia tego, iż w sprawie III C 484/15 nie mamy do czynienia nawet z zawiśnięciem sporu (art. 192 k.p.c.), albowiem do czasu wyrokowania przez Sąd Odwoławczy w niniejszej sprawie nie doszło choćby do doręczenia odpisu pozwu stronie przeciwnej. W tej sytuacji, biorąc pod uwagę stopień zaawansowania postępowania w niniejszej sprawie w stosunku do sprawy zainicjowanej przez W. R. przeciwko Ł. R. (1), długość trwania tego postępowania (proces trwa przeszło 5 lat), a także uzasadniony interes powódki w jak najszybszym merytorycznym rozstrzygnięciu jej żądania, należało przyjąć, iż niewątpliwie względy celowościowe nie przemawiały za tym, by zawiesić niniejsze postępowanie do czasu zakończenia postępowania w sprawie III C 484/15.

Dodatkowo Sąd II instancji wskazuje, iż nie bez znaczenia dla oceny zasadności zawieszenia tego postępowania był także fakt, iż w świetle regulacji art. 10 u.k.w.h. stronami postępowania w sprawie III C 484/15 będą jedynie W. R. - jako osoba domagając się wpisania jego prawa własności, oraz Ł. R. (1) - jako ostatnia osoba której prawo własności zostało ujawnione w księdze wieczystej w sposób niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Z kolei będąca powódką w niniejszej sprawie A. R. (1) nie będzie miała możliwość wstąpienia do tego postępowania i podnoszenia ewentualnych zarzutów przeciwko twierdzeniom W. R. odnośnie pozorności umowy na podstawie której nabyła przedmiotową nieruchomość. W konsekwencji nie powinno budzić najmniejszych wątpliwości to, że w przypadku zawieszenia niniejszego postępowania i jednocześnie uwzględnienia powództwa W. R. w sprawie III C 484/15 skutkującego wpisaniem go w miejsce Ł. R. (1) jako właściciela spornej nieruchomości, niejako doszłoby do faktycznego pozbawienia A. R. (1) możliwości obrony jej uzasadnionych praw do nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Stwierdzić zatem należało, że także interes prawny powódki stanowczo sprzeciwiał się temu, by niniejsze postępowanie zawiesić do czasu prawomocnego zakończenia sprawy III C 484/15.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż niecelowość zawieszenia niniejszego postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy III C 484/15 podyktowana była także przyjęciem, iż W. R. mógł wystąpić w niniejszej sprawie z interwencją główną i w ten sposób domagać się uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym.

Godzi się bowiem zauważyć, iż w myśl art. 75 k.p.c., kto występuje z roszczeniem o rzecz lub prawo, o które sprawa toczy się pomiędzy innymi osobami, może aż do zamknięcia rozprawy w pierwszej instancji wytoczyć powództwo o tę rzecz lub prawo przeciwko obu stronom przed sąd, w którym toczy się sprawa (interwencja główna). Cytowany wyżej przepis zawiera definicję legalną instytucji interwencji głównej, zakreślając ramy podmiotowe, przedmiotowe i czasowe powództwa interwencyjnego. Ustawodawca przewidział, iż z takim powództwem można wystąpić wyłącznie w przypadku sporu o rzecz lub prawo które są przedmiotem sporu sądowego między innymi stronami, a dana osoba rości sobie do nie prawo. Co wymaga podkreślenia, interwenient główny nie jest osobą trzecią w pierwotnie wszczętym procesie, lecz wytaczając własne powództwo interwencyjne, uzyskuje status strony powodowej, natomiast strony pierwotnego procesu (powodowa i pozwana) - status pozwanego w procesie interwencyjnym. Ramy czasowe, w jakich można wystąpić z interwencją główną, z jednej strony określa moment zawiśnięcia sporu (por. art. 192 pkt 1 k.p.c.), a z drugiej - zamknięcie rozprawy w pierwszej instancji (art. 224 i 225 k.p.c.). Należy mieć na uwadze, iż po wytoczeniu powództwa interwencyjnego mamy do czynienia z dwiema różnymi sprawami, które mogą być połączone

do wspólnego rozpoznania (art. 219 k.p.c.) lub być rozpoznane oddzielnie, lecz kolejno po uprzednim zawieszeniu pierwszej toczącej się już sprawy, co pozwala uniknąć sprzeczności w zapadających w nich rozstrzygnięciach (por. wyrok SN z dnia 26 marca 2009 r., I CSK 415/08). Przy czym w pierwszej kolejności podlega rozpoznaniu powództwo interwencyjne, a jego prawomocne uwzględnienie przesądzi treść rozstrzygnięcia co do istoty sprawy w procesie pierwotnym. Ustali bowiem wobec powoda z pierwotnego procesu, że rzecz lub prawo przysługuje interwientowi głównemu, zaś w stosunku do pozwanego z pierwotnego procesu ustali albo ukształtuje stosunek prawny lub prawo bądź zasądzi od niego świadczenie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, że skoro W. R. rościł sobie prawo do własności spornej nieruchomości, to w sytuacji, gdy niewątpliwie wiedział o toczących się między A. R. (1) a Ł. R. (1) procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej (wszakże występował w nim w charakterze przedstawiciela ustawowego małoletniego pozwanego), to nic nie stało na przeszkodzie, by W. R. wystąpił w tym procesie z interwencją główną przeciwko powódce i pozwanemu twierdząc, iż to on winie być wpisany w księdze wieczystej (...) jako właściciel nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Tymczasem W. R. do czasu zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji, pomimo wieloletniego procesu i nawet uchylecia przez Sąd Okręgowy poprzedniego wyroku wydanego na kanwie tej sprawy przez Sąd I instancji, celem zapewnienia przedstawicielom ustawowym pozwanego możliwości działania w sprawie, nie zdecydował się na wystąpienie z taką interwencją. Skoro zatem W. R. nie skorzystał z przysługującego mu w tym zakresie uprawnienia procesowego i co więcej, na żadnym etapie postępowania nie podniósł w imieniu pozwanego żadnego zarzutu odnośnie skuteczności nabycia przez samą A. R. (1) prawa własności spornej nieruchomości, to jego działania podejmowane w chwili obecnej jako przez przedstawiciela ustawowego małoletniego pozwanego należy ocenić jako ukierunkowane wyłącznie na pozbawienie powódki możliwości dochodzenia przez nią jej roszczeń. Taka postawa procesowa przedstawiciela ustawowego małoletniego w żadnym razie nie mogła spotkać się z aprobatą Sądu, wobec czego skutkować musiała oddaleniem jego wniosku o zawieszenie niniejszego postępowania.

Uwzględniając wszystko powyższe należało opowiedzieć się za słusznością rozstrzygnięcia Sądu I instancji, który w sposób prawidłowy ustalił, iż występuje niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym. Co zaś zdaniem Sądu II instancji niewątpliwie implikowało konieczność usunięcia tej niezgodności poprzez wykreślenie wpisu prawa własności Ł. R. (1) i wpisanie w jego miejsce A. R. (1).

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację pozwanego jako niezasadną oddalił, o czym orzekł w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2 sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., tj. stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji w całości, zasadnym było zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrot poniesionych przez nią kosztów instancji odwoławczej. Na zasądzone koszty procesu składało się wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 1.800 zł - ustalone na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 8 pkt 8 w zw. z § 13 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 niepłatnej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 2013 r., poz. 461 tj.).