

Sygn. akt I ACz 875/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 czerwca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Górczanowska

Sędziowie: SSA Andrzej Szewczyk

SSA Jerzy Bess (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2017 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku D. A.

przy uczestnictwie W. D.

o udzielenie zabezpieczenia roszczenia przed wszczęciem postępowania

na skutek zażalenia pozwanej na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 23 lutego 2017 roku, sygn. akt I Co 70/17

### **postanawia:**

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek o udzielenie zabezpieczenia oddalić.

SSA Jerzy Bess SSA Barbara Górczanowska SSA Andrzej Szewczyk

Sygn. akt I ACz 875/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Krakowie:

I. udzielił zabezpieczenia roszczenia uprawnionej D. A. przeciwko obowiązanej W. D. o ustalenie nieważności umowy dożywocia z dnia 16 listopada 2015 r. zawartej przed notariuszem A. P. prowadzącą Kancelarię Notarialną w K. os. (...), rep. (...), poprzez wpisanie w dziale(...) księgi wieczystej numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy(...)w K.IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla lokalu mieszkalnego nr(...)w K., (...), ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w powyższej księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym - do czasu prawomocnego zakończenia postępowania określonego w pkt II postanowienia;

II. wyznaczył uprawnionej D. A. termin dwóch tygodni od daty doręczenia postanowienia na wytoczenie powództwa przeciwko obowiązanej W. D. o ustalenie nieważności umowy dożywocia z dnia 16 listopada 2015 r. zawartej przed notariuszem A. P. prowadzącą Kancelarię Notarialną w K.(...), rep. (...) - pod rygorem upadku zabezpieczenia;

III. oddalił wniosek uprawnionej o zasądzenie kosztów postępowania zabezpieczającego jako przedwczesny.

Z uzasadnienia przedmiotowego orzeczenia wynika, że uprawniona zamierza wszcząć postępowanie o ustalenie nieważności umowy dożywocia z dnia 16 listopada 2015 roku, na mocy której matka uprawnionej (której ta jest jedyną spadkobierczynią) przekazała obowiązanej własność nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). W uzasadnieniu

wniosku wskazała, że wymieniona umowa jest nieważna na podstawie art. 82 k.c., z uwagi na złożenie przez jej matkę oświadczenia woli w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli z uwagi na postępującą chorobę A. i przewlekłą chorobę nowotworową. Uprawniona uzasadniła interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia tym, że w przypadku zbycia przez obowiązującą przedmiotowego lokalu osobie trzeciej, nabywca lokalu będzie korzystał z ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Odnosząc się do zasadności wniosku Sąd Okręgowy wskazał, że w jego ocenie wnioskodawczyni uprawdopodobniła istnienie roszczenia za pomocą dołączonej do pozwu dokumentacji, która potwierdza okoliczność, iż wnioskodawczyni jest jedyną spadkobierczynią zmarłej D. B. oraz wiarygodność twierdzeń uprawnionej w przedmiocie znajdowania się zmarłej w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli w momencie zwarcia spornej umowy dożywocia.

W ocenie Sądu I instancji uprawniona uprawdopodobniła także swój interes prawny w uzyskaniu zabezpieczenia, gdyż posiada uzasadnione podstawy, aby obawiać się, że brak zabezpieczenia może w znacznym stopniu utrudnić lub uniemożliwić wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia w razie wydania korzystnego dla niej rozstrzygnięcia, z tego względu, iż w przypadku zbycia przez obowiązującą prawa do przedmiotowej nieruchomości nabywca korzystał będzie z ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd Okręgowy wskazał nadto, że wpisanie w księdze wieczystej ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości jest adekwatnym sposobem zabezpieczenia roszczenia, którego wnioskodawczyni zamierza dochodzić pozwem, oraz zapewni uprawnionej należyłą ochronę, a jednocześnie nie obciąży obowiązanej ponad potrzebę.

Przedmiotowe postanowienie obowiązana zaskarżyła zażaleniem w zakresie pkt I. i II., zarzucając mu naruszenie art. 730<sup>1</sup> § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. uwzględnienie wniosku uprawnionej w sytuacji braku uprawdopodobnienia roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Na podstawie tak ujętego zarzutu obowiązana wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie w całości wniosku o udzielenie zabezpieczenia i zasądzenie od uprawnionej na jej rzecz kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu zażalenia obowiązana podała, że uprawniona nie wykazała interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności spornej umowy na podstawie art. 189 k.p.c., gdyż może ona osiągnąć w pełni ochronę swoich praw w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Żaląca podkreśliła, że jedynym celem uprawnionej jest odzyskanie własności wymienionej w pozwie nieruchomości.

W odpowiedzi na zażalenie uprawniona wniosła o jego oddalenie oraz zasądzenie od obowiązanej na jej rzecz kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Zażalenie jest zasadne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego uprawniona nie uprawdopodobniła swojego roszczenia, gdyż nie zdołała uprawdopodobnić przesłanki wystąpienia z żądaniem opartym na art. 189 k.p.c., którą jest interes prawny w ustaleniu nieważności umowy z dnia 16 listopada 2015 roku. Przede wszystkim należy wskazać, że uprawniona nie podaje żadnych takich okoliczności, które miałyby świadczyć o jej interesie prawnym w ustaleniu nieważności spornej umowy – jedynie ogólnikowo w odpowiedzi na zażalenie przytaczając treść uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego w sprawie IV CSK 435/15. Istnienie interesu prawnego, o którym mowa w art. 189 powinno być wskazane przez powoda (uprawnionego we wniosku o zabezpieczenie). On też obowiązany jest przytoczyć fakty uzasadniające ten interes.

W odniesieniu natomiast do problemu zarysowanego w zażaleniu wskazać należy, że zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie – który Sąd Apelacyjny podziela - powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu na podstawie art. 189 k.p.c., jeżeli służy mu powództwo dalej idące. Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest 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 ustalenia nieważności czynności prawnej prowadzącej do przeniesienia własności tej nieruchomości (por. np. wyrok SN z dnia 4 marca 2011 roku, sygn. akt I CSK 351/10, Lex/el. nr 785272). Jeżeli więc uprawniona zmierza do stwierdzenia jego prawa do nieruchomości – a na to pośrednio wskazuje treść odpowiedzi na zażalenie, nie podaje ona zresztą innych okoliczności na wykazanie interesu prawnego – to zgodzić się trzeba, że dalej idącym powództwem jest roszczenie z art. 10 u.k.w.h.

Uprawniona powołuje się na nurt orzecznictwa Sądu Najwyższego, w którym stwierdza się, iż stronie kwestionującej stan prawny księgi wieczystej ujawniony w następstwie czynności prawnej, której ważność jest kwestionowana, przysługuje roszczenie z art. 189 k.p.c. (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 roku, sygn. akt III CK 106/15, Lex nr 371797). Pogląd prawny w nim wyrażany uznać jednak można za zasadny przede wszystkim w sytuacjach, w których powód domaga się usunięcia niepewności co do stosunku prawnego również z innych względów niż tylko ustalenie prawa własności nieruchomości, lub w których powództwo z art. 10 u.k.w.h. dotyczyłoby dalszego obrotu nieruchomością, a sporna umowa mogłaby pozostawać poza zainteresowaniem sądu. To, czy można będzie uznać powództwo z art. 10 u.k.w.h. za dalej idące niż powództwo z art. 189 k.p.c., należy zaś oceniać każdorazowo na gruncie okoliczności konkretnej sprawy. Na gruncie sprawy niniejszej celem zamierzonym przez uprawnioną wydaje się być wpisanie jej jako właścicielki do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, którą jej matka przekazała pozwanej sporną umową. Cel ten może osiągnąć poprzez przeprowadzenie postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w którym to postępowaniu sąd będzie uprawniony do badania ważności umowy z dnia 16 listopada 2015 roku. Uprawniona może też w postępowaniu tym zgłosić wniosek o udzielenie zabezpieczenia poprzez wpisanie ostrzeżenia do księgi wieczystej (art. 10 ust. 2 u.k.w.h.).

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia, na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania zażaleniowego orzeknie Sąd Okręgowy w orzeczeniu kończącym wszczęte już przez uprawnioną postępowanie, na zasadzie art. 745 § 1 k.p.c.

SSA Jerzy Bess SSA Barbara Górczanowska SSA Andrzej Szewczyk