

Sygn. akt II Ca 401/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)

Sędziowie: SSO Iwona Siuta

SSO Agnieszka Bednarek - Moraś

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2015 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w P.

z udziałem (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K.

o wpis prawa użytkowania wieczystego oraz budynku stanowiącego odrębną własność

na skutek apelacji uczestniczki

od wpisu dokonanego przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w dniu 14 stycznia 2015 r., w sprawie sygn. akt Dz. Kw 1529/15, Kw nr (...)

### ***postanawia:***

1. ***oddalić apelację;***
2. ***oddalić wniossek o zawieszenie postępowania;***
3. ***ustalić, że koszty postępowania apelacyjnego uczestnicy ponoszą we własnym zakresie.***

Sygn. akt II Ca 401/15

## UZASADNIENIE

Dnia 14.01.2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej (...) poprzez wykreślenie spółki (...) S.A. z siedzibą w K. oraz wpisu w to miejsce spółki (...) S. A. w P.. Wpisu dokonano na podstawie złożonego wniosku w oparciu o umowę z dnia 17 października 2014 r. zawartą pomiędzy (...) S.A. w P. a (...) S.A. w K. sporządzoną w formie aktu notarialnego (Rep. A. nr 8. (...)).

Apelację od powyższego postanowienia wyniosła (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. zaskarżając postanowienie w całości i wnosząc o oddalenie wniosku o wpis (...) S.A. w dziale II księgi wieczystej w całości; zasądzenie na rzecz skarżącej kosztów postępowania według norm przepisanych, ewentualnie: odmowę dokonania wypisu spółki (...) S.A. w dziale II księgi wieczystej.

Ponadto, na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wniosła o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności Ugody, umowy odnowienia, umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

zawartej dnia 17.10.2014 r. aktem notarialnym przed Notariuszem T. A. w Kancelarii Notarialnej w P. (Rep. A numer 8. (...)), toczącej się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy pod sygn. akt VIII GC 32/15.

Skarżonemu orzeczeniu zarzuciła rażące naruszenie przepisów prawa materialnego oraz przepisów kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności przez:

- naruszenie art. 626<sup>9</sup> k.p.c., poprzez jego niezastosowanie i uwzględnienie wniosku o wpis (...) S.A. z siedzibą w P. w dziale II księgi wieczystej, w sytuacji gdy istniały przeszkody do dokonania wpisu uzasadniające oddalenie wniosku / odmowy dokonania wpisu względnie zawieszenie postępowania o dokonanie wpisu, tj. uzasadnionych wątpliwości co do ważności samego aktu stanowiącego podstawę dokonanego wpisu, tj. Ugody, umowy odnowienia, umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zawartej dnia 17.10.2014 r. aktem notarialnym przed Notariuszem T. A. w Kancelarii Notarialnej w P. (Rep. A numer 8. (...)), co wynika z przedłożonego przez skarżącego sądowi wieczystoksięgowemu postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy z dnia 22.10.2014 r. (sygn. akt: VIII GCo 141/14) w przedmiocie wstrzymania wykonania uchwał w zakresie odwołania członków Rady Nadzorczej spółki (...) S.A. oraz Prezesa Zarządu J. R. oraz powołania Prezesa Zarządu w osobie B. T.;

- naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na tym, iż wbrew literalnemu brzmieniu przepisu sąd wieczystoksięgowy nie objął swoim badaniem zarówno ogólnych przesłanek rozstrzygnięcia, takich jak w szczególności zdolność prawna i zdolność do czynności prawnej dokonanej przez zbywcę nieruchomości, tj. spółki (...) S.A. reprezentowanej przez tzw.: „fałszywy zarząd”, a więc osoby nieuprawnione do reprezentacji Spółki, tzn.:

- B. T. zamieszkałego (...)-(...) S., ul. (...), który powoływał się na pełnienie w (...) Spółka Akcyjna w K. funkcji Prezesa Zarządu, oraz
- Ł. N. (...)-(...) S., ul. (...) (według oświadczenia), który powoływał się na pełnienie w (...) Spółka Akcyjna w K. funkcji Prokurenta,

podczas, gdy osoby te nie pełniły żadnych funkcji w skarżącej spółce (...) Spółka Akcyjna w K., tym samym nie były organem, który mógłby zgodnie z przepisami prawa reprezentować powódkę (...) Spółka Akcyjna w K., czego dowodem aktualny odpis z Rejestru Przedsiębiorców, w którym w/w osoby nigdy nie były ujawnione, jak i pozew o stwierdzenie nieważności umowy złożony w dniu 16.01.2015 r. w Sądzie Okręgowym w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy, który został przedłożony do akt niniejszej księgi wieczystej, co w konsekwencji doprowadziło do dokonania wpisu spółki (...) S.A. w P. w dziale II księgi wieczystej jako właściciela przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy sąd wieczystoksięgowy powinien w sytuacji istniejących wątpliwości co do ważności aktu stanowiącego podstawę wpisu wniosek oddalić bądź zawiesić do czasu rozstrzygnięcia kwestii ważności aktu, tj. zakończenia postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności Ugody, umowy odnowienia, umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zawartej dnia 17.10.2014 r. aktem notarialnym przed Notariuszem T. A. w Kancelarii Notarialnej w P. (Rep. A numer 8. (...)).

W uzasadnieniu apelujący rozwinął przedstawione powyżej zarzuty.

W odpowiedzi na środek zaskarżenia z dnia 22 stycznia 2015 r. (...) Spółka Akcyjna wniosła o odrzucenie w całości skargi ewentualnie oddalenie w całości apelacji i zasądzenie od skarżącego na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż sąd wieczystoksięgowy związany jest zakresem kognicji określonym przez dyspozycję art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż rozpoznając wniosek o wpis sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Badanie to sprowadza się do ustalenia, czy wniosek został złożony przez osobę do tego legitymowaną, czy odpowiada wymogom formalnym oraz czy okoliczności przytoczone we wniosku wraz z załączonymi dokumentami mogą być podstawą dokonania żadanego w nim wpisu. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się natomiast do stanu prawnego nieruchomości (praw jawnych) ujawnionego w księdze wieczystej.

Kognicja wynikająca z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. wiąże także Sąd II instancji w postępowaniu apelacyjnym, co oznacza, iż Sąd ten również obowiązany jest dokonać badania treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej i w oparciu o wynik tego badania rozstrzygnąć w przedmiocie zasadności apelacji. Przyjmuje się, iż Sąd prowadzący księgę wieczystą, winien objąć swym badaniem także ogólne przesłanki rozstrzygnięcia: swoją właściwość miejscową, zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych wnioskodawcy oraz prawidłowość jego zastępstwa przez przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika. W tym miejscu należy jeszcze podkreślić, iż zgodnie z zasadą prawną Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. (III CZP 80/09, opubl. Biul.SN 2009/12/8), sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do wniosku - złożonego przez pełnomocnika (...) Spółki Akcyjnej w odpowiedzi na apelację - o odrzucenie wniesionego przez uczestniczkę środka zaskarżenia, gdyż skarżąca zatytułowała swoje pismo jako skargę na czynność referendarza. Natomiast na wpis dokonany przez sąd – jak to miało miejsce w niniejszej sprawie - przysługuje apelacja, co wynikało wprost z pouczenia zawartego w zawiadomieniu o wykonanym wpisie.

Zdaniem Sądu II instancji, wbrew stanowisku wnioskodawczyni to nie nazwa pisma, a wyłącznie jego treść oraz okoliczność, czy pismo zostało wniesione w terminie przewidzianym od określonego orzeczenia sądu, decyduje o możliwości rozpoznania wniesionego środka zaskarżenia przez sąd wyższej instancji. Ponieważ uczestniczka (...) Spółka Akcyjna w K. wniosła pismo zatytułowane „skarga na orzeczenie referendarza sądowego” na wpis dokonany przez Sąd Rejonowy w terminie 14 dni przewidzianym dla apelacji, należało potraktować ten środek zaskarżenia jako apelację od tego wpisu. Z treści wniesionego pisma wynika bowiem w sposób jednoznaczny, że zamiarem strony było zaskarżenie wpisu dokonanego w dniu 14.01.2015r. przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, a od tego wpisu przysługiwał środek zaskarżenia w postaci apelacji.

Nie było zatem podstaw do odrzucenia wniesionego przez (...) Spółkę Akcyjną w K. środka zaskarżenia.

Sąd Okręgowy rozpoznając przedmiotową apelację i odnosząc się do sformułowanego przez skarżącą zarzutu co do nieważności czynności prawnej w oparciu o którą dokonano wpisu, miał na uwadze okoliczność, iż sąd wieczystoksięgowy - w świetle regulacji zawartej w art. 626<sup>8</sup> § 2 kpc - jest obowiązany z urzędu badać czynność prawną nie tylko pod względem zachowania wymogów formalnych, lecz także pod kątem jej skuteczności materialnoprawnej, w tym dokonania oceny, czy czynność ta była ważna, gdyż tylko ważna czynność prawna wywołuje skutek w postaci zmiany w zakresie prawa własności (użytkowania wieczystego).

Jednakże wskazać przy tym należy, iż sąd wieczystoksięgowy może tylko wtedy oddalić wniosek o wpis z uwagi na nieważność czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu, gdy sam wniosek lub załączone do niego dokumenty i treść księgi wieczystej (ewentualnie: okoliczności znane sądowi urzędowo) pozwalają mu ustalić nieważność tej czynności. Jeśli natomiast treść i forma dokumentu stwierdzającego dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu nie nasuwają wątpliwości sądu i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych, sąd jest obowiązany dokonywać wpisu zgodnie z wnioskiem, również jeżeli strony podnoszą zarzuty dotyczące nieważności czynności prawnej, stanowiącej podstawę wpisu, nie znajdujące potwierdzenia w materiale dowodowym, który sąd bierze pod uwagę, rozpoznając wniosek.

Sąd wieczystoksięgowy nie został bowiem wyposażony w instrumenty pozwalające mu przeprowadzić postępowanie dowodowe konieczne do oceny zasadności zarzutu nieważności czynności prawnej. Nie zamyka to natomiast drogi do podważania w trybie procesu o stwierdzenie nieważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu i domagania się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.) (por : postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 497/08 LexisNexis nr (...)).

Warto przy tym podkreślić, iż badanie ważności i skuteczności czynności prawnej dotyczy także czynności udokumentowanych aktem notarialnym (por: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2010 r., II CSK 641/09). W przypadku czynności prawnej objętej aktem notarialnym przedmiotem badania sądu wieczystoksięgowego jest czynność prawna w takiej postaci, w jakiej została ona w tym akcie notarialnym udokumentowana. Sąd nie może zatem - wbrew wywodom apelującego - badać m.in. zdolności do czynności prawnej stron tej czynności albo wadliwości oświadczeń woli, jeśli braki w tym zakresie nie wynikają z samego aktu notarialnego i wymagałoby to przeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie wykraczającym poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego (por: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r. III CSK 239/08).

Pamiętać przy tym należy, iż kognicja sądu wieczystoksięgowego nie obejmuje badania ani rozstrzygania jakichkolwiek sporów o istnienie lub nieistnienie prawa, które ma być wpisane (wykreślone), zarówno w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, jak i samego rozstrzygnięcia (SN w post. z 23.02.2011r., V CSK 235/10). Zatem w postępowaniu wieczystoksięgowym nie może być prowadzone postępowanie dowodowe w celu poszukiwania podstawy wpisu, do czego zdaje się zmierzać skarżąca w niniejszej sprawie.

Sąd też – w ocenie Sądu II instancji - twierdzenia apelacji, iż samo podniesienie zarzutu nieważności czynności prawnej, w oparciu o którą dokonano wpisu, przy jednoczesnym powołaniu się na zainicjowane procesowe postępowanie o stwierdzenie nieważności umowy, jest wystarczające do odmowy dokonania wpisu zgodnie z żądaniem, w realiach niniejszej sprawy nie okazują się słuszne. Sąd wieczystoksięgowy nie posiada bowiem instrumentów, by prowadzić postępowanie dowodowe w kierunku oceny zgłoszonych przez apelującego zarzutów, co do ważności czynności prawnej. Ważkie jest bowiem to, iż tylko wynik postępowania dowodowego, nie zaś sama treść przepisów, na które powołuje się apelujący, może pozwolić na ocenę w tym zakresie. Warto przy tym podkreślić, iż wpis dokonano w oparciu o czynność prawną dokonaną w formie aktu notarialnego. Akt notarialny nie podlega badaniu przez sąd wieczystoksięgowy w zakresie tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone, a nie stanowi treści oświadczeń woli stron udokumentowanych aktem notarialnym tj. co do elementów wymienionych w art. 92 § 1 z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie. Otóż zgodnie z jego treścią akt notarialny powinien zawierać:

- 1) dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony - godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu;
- 2) miejsce sporządzenia aktu;
- 3) imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza, a jeżeli akt sporządziła osoba wyznaczona do zastępstwa notariusza lub upoważniona do dokonywania czynności notarialnych - nadto imię i nazwisko tej osoby;
- 4) imiona, nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu;
- 5) oświadczenia stron, z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty;
- 6) stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszły przy spisywaniu aktu;
- 7) stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany;

8) podpisy biorących udział w akcie oraz osób obecnych przy sporządzaniu aktu;

9) podpis notariusza.

Sąd wieczystoksięgowy bada, czy akt notarialny zawiera ww. elementy, ale nie może badać, czy zostały one określone w akcie zgodnie ze stanem rzeczywistym. W tym bowiem zakresie akt notarialny stanowi dokument urzędowy korzystający z domniemania prawdziwości. Co istotne jeżeli Sąd wieczystoksięgowy ma wątpliwości co do prawdziwości wymienionych wyżej danych stwierdzonych w akcie notarialnym, może jedynie zawiadomić ograny ścigania o podejrzeniu poświadczenia nieprawdy w dokumencie urzędowym albo sfalszowania dokumentu urzędowego, nie może natomiast prowadzić postępowania mającego na celu ustalenie rzeczywistego stanu rzeczy. (Komentarz Księgi Wieczyste i Hipoteka komentarz pod red. Jerzego Pisulińskiego Wydanie I Lexis Nexis s.1269).

Wbrew zatem twierdzeniom apelacji, sąd wieczystoksięgowy nie mógł na podstawie badania jedynie treści uchwał podjętych w dniu 10 października 2014r. na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu (...) Spółki Akcyjnej w K. o powołaniu B. T. na nowego Prezesa Zarządu tej spółki oraz Ł. N. na funkcję Prokurenta – skutecznie dokonać oceny, czy uchwały te zostały podjęte w sposób ważny. Wymagałoby to prowadzenia postępowania rozpoznawczego w tym zakresie, do czego sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony. Kwestia ta będzie natomiast przedmiotem badania przez sąd gospodarczy w sprawie o stwierdzenie nieważności tych uchwał, który to proces został zainicjowany przez strony (sygn. akt VIII GC 496/14). W tym też postępowaniu będą rozważane podnoszone w apelacji zarzuty związane z problematyką prawidłowości wykonywania zarządu przymusowego, gdyż sąd wieczystoksięgowy - z uwagi na zakres swojej kognicji - również nie jest uprawniony do ich rozpoznania.

Także zarzut nie uwzględnienia przez Sąd I instancji przedłożonego przez skarżącą sądowi wieczystoksięgowemu postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy z dnia 22.10.2014 r. (sygn. akt: VIII GCo 141/14) w przedmiocie wstrzymania wykonania uchwał w zakresie odwołania członków Rady Nadzorczej spółki (...) S.A. oraz Prezesa Zarządu J. R. oraz powołania Prezesa Zarządu w osobie B. T. – nie mógł zostać uwzględniony. Pamiętać bowiem należy, iż po pierwsze - sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek, dokonuje jego oceny, biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili złożenia tego wniosku. Stąd na chwilę złożenia wniosku, tj. na dzień 20.10.2014r., kiedy wpłynął skarżony wniosek, nie można było uwzględnić treści postanowienia o zabezpieczeniu w tym przedmiocie, które zapadło w dniu 22.10.2014r., a zostało złożone przez skarżącą wraz z pismem w dniu 3.11.2014r.

Po drugie - kwestia ważności wskazanych uchwał jest przedmiotem innego toczącego się postępowania, a zarówno w momencie złożenia przedmiotowego wniosku, jak i dokonywania skarżonego wpisu brak było wiążącego sąd dokumentu, z którego treści wynikałoby, że uchwały o powołaniu nowego prezesa spółki, czy jej prokurenta – są nieważne.

Zarzuty zaprezentowane w apelacji nie mogły zatem doprowadzić do zmiany zaskarżonego postanowienia. Winny one podlegać ocenie, ale – jak to już stwierdzono powyżej - w postępowaniu o ustalenie nieważności czynności prawnej. Dopiero wynik tego postępowania, w przypadku podzielenia wywodów skarżącego umożliwi pożądane przez apelującą wpisy w niniejszej księdze wieczystej. Warto przy tym podkreślić, iż roszczenia skarżącej, nawet w sytuacji oddalenia przedmiotowej apelacji, zostały zabezpieczone, albowiem w przedmiotowej księdze wieczystej widnieje ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu o stwierdzenie nieważności aktu notarialnego, wpis zakazu zbywania i obciążania nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 21 stycznia 2015 r. VIII GCo 174/14 i postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 06 lutego 2015 r. VIII GCo 172/14.

Stąd też Sąd Okręgowy działający jako Sąd II instancji w sprawie wieczystoksięgowej nie znalazł podstaw do zmiany bądź uchylenia dokonanego w niniejszej sprawie wykreślenia, albowiem wpis ten został bez naruszenia obowiązującego prawa. Stanowisko takie od lat praktykowane jest w orzecznictwie. Zgodnie m. in. z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 06 października 2006 r. (V CSK 214/06, niepubl.), dokonanie wpisu przez sąd wieczystoksięgowy bez naruszenia prawa obowiązującego ten sąd przy dokonywaniu wpisu nie daje podstawy sądowi

drugiej instancji, rozpoznającemu apelację od wpisu, do jego zmiany lub uchylenia. Sąd drugiej instancji nie został bowiem uprawniony do kwestionowania prawidłowości wpisu, jeżeli uczyniony on został bez naruszenia prawa, mającego zastosowanie przy dokonywaniu tej czynności. Sąd drugiej instancji jest, tak samo jak sąd pierwszej instancji, związany granicami kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Mając zatem na uwadze powyższe na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. należało orzec jak w pkt 1. sentencji.

W ocenie Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie oddaleniu podlegał także wniosek skarżącej o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności ugody, umowy odnowienia, umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zawartej dnia 17.10.2014 r. aktem notarialnym przed Notariuszem T. A. w Kancelarii Notarialnej w P. (Rep. A numer 8. (...)), toczącej się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy pod sygn. akt VIII GC 32/15. Jak wynika bowiem z treści rozważań Sądu Odwoławczego, zawartych powyżej, w niniejszej sprawie brak było przeszkód do dokonania wnioskowanego wpisu w oparciu o przedłożoną umowę w formie aktu notarialnego. Także toczące się postępowanie sądowe w przedmiocie ustalenia ważności tej umowy nie stanowi takiej przeszkody, gdyż dokument, z treści którego wynika przesłanka uniemożliwiająca dokonanie wpisu, winien istnieć w dacie złożenia wniosku o wpis. Natomiast w wypadku prawomocnego zakończenia postępowania o stwierdzenie nieważności umowy i uzyskania przez skarżącą korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, będzie możliwe złożenie odpowiedniego wniosku o wpis w księdze wieczystej. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia z dnia 25 sierpnia 2011 r. (II CSK 665/10) wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. W przypadku uchylenia podstawy prawnej wpisu (nieważnej umowy), powodującego, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy, nie zachodzi konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym.

Stąd też Sąd Okręgowy w pkt 2. sentencji postanowienia oddalił wniosek o zawieszenie postępowania.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że w postępowaniu wieczystoksięgowym brak jest podstaw do odstąpienia od reguły zawartej w tym przepisie. Z istoty postępowania wieczystoksięgowego wynika bowiem, że nie występuje w nim kolizja interesów uczestników postępowania. Jest to bowiem postępowanie rejestrowe, nie ma w nim możliwości rozstrzygania sporów o własność czy prowadzenia jakiegokolwiek postępowania rozpoznawczego, jak to ma miejsce w innych postępowaniach niespornych (tak samo Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 lipca 2010 r., II Cz 54/10).