

Sygn. akt I C 615/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2014r.

SĄD OKRĘGOWY w ŁOMŻY w WYDZIALE I CYWILNYM,

w składzie:

PRZEWODNICZĄCY: SSO ANDRZEJ KORDOWSKI

PROTOKOLANT : BEATA JAGIELSKA

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2014r. w Łomży

na rozprawie,

sprawy z powództwa P. P. (1) i Z. P.

przeciwko R. D., K. S. i H. P.

o ustalenie

I. ustala, że dokonane aktem notarialnym z dnia 20 lipca 2004r sporządzonym przez Notariusza J. R. A (...), przeniesienie udziałów w zabudowanej działce gruntu położonej w S. pomiędzy B. i J. małżonkami P. a P. P. (1) i Z. P. dotyczy działki oznaczonej nr ewidencyjnym(...), a nie jak podano w akcie notarialnym – nr ewidencyjnym(...)

II. zasądza od R. D., K. S. i H. P. solidarnie na rzecz P. P. (1) kwotę 8.717 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 615/11

UZASADNIENIE

Powodowie P. P. (1) i Z. P. w pozwie skierowanym przeciwko K. S., H. P. i R. D. wnieśli o ustalenie, że dokonane aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza J. G. w dniu 20 lipca 2004 r. Rep. A (...)przeniesienie udziałów w zabudowanej działce gruntu, położonej w S., pomiędzy małżonkami: B. i J. P. a P. P. (1) i Z. P. dotyczy działki oznaczonej nr (...), a nie – jak mylnie podano w akcie notarialnym – nr (...). Ponadto wnieśli o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż intencją małżonków J. i B. P. było przeniesienie na wnuka P. P. (1) i syna Z. P. własności zabudowanej domem mieszkalnym działki gruntu położonej w S. oznaczonej nr (...). Synowa darczyńców, a matka powoda P. P. (1) miała otrzymać sąsiednią działkę nr (...). Dopiero w maju 2010 r. powodowie zorientowali się, że w akcie notarialnym błędnie oznaczono działki. Notariusz odmówiła sprostowania tej omyłki na wniosek powoda. Powodowie podnieśli, iż z treści umowy, a w szczególności jej § 5, § 8 i § 10 wynika, że intencją stron było przeniesienie na powodów własności zabudowanej domem mieszkalnym działki nr (...), skoro w tych fragmentach aktu powodowie ustanawiają służebność mieszkania w domu mieszkalnym na rzecz darczyńców, a ponadto regulują między sobą sposób korzystania z domu mieszkalnego. Poza tym ze szkicu wynika, że dom mieszkalny usadowiony jest na działce nr (...). Powód P. P. (1) wskazał, iż wkrótce po tym, jak zwrócił się do H. P. z prośbą o skorygowanie tego błędu przez zawarcie umowy notarialnej, darowała ona działkę nr (...) na rzecz pozwanej.

Pozwane K. S., H. P. i R. D. wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy w Łomży ustalił, co następuje.

W dniu 20 lipca 2004 r. w Kancelarii Notarialnej notariusz J. G. w Z. pomiędzy B. i J. małżonkami P. a Z. P., H. P. i P. P. (1) została zawarta umowa darowizny i o dożywocie. Mocą postanowień tej umowy B. i J. P. darowali P. P. (1) między innymi udział 1/2 części w zabudowanej działce oznaczonej nr (...) położonej w obrębie miejscowości S.. H. P. otrzymała niezabudowaną działkę oznaczoną nr (...) położoną w obrębie wsi S.. Ponadto mocą postanowień tej umowy B. i J. małżonkowie P. przenieśli na rzecz syna Z. P. między innymi udział 1/2 części w zabudowanej działce oznaczonej nr (...) położonej w S., w zamian za świadczenia z tytułu dożywocia. Z. P. na to przeniesienie wyraził zgodę i w zamian za to zobowiązał się zapewnić zbywcom dożywcotnie utrzymanie, przyjmując ich jako domowników, zapewnić im wyżywienie, ubranie, mieszkanie, światło i opał, odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie, a także sprawić im własnym kosztem pogrzeby odpowiadające zwyczajom miejscowym (§ 3 umowy).

W § 5 umowy darowizny i o dożywocie P. P. (1) i Z. P. na nabytej tym aktem zabudowanej działce nr (...) ustanowili nieodpłatnie na rzecz zbywców osobistą dożywcotną służebność mieszkania, polegającą na korzystaniu przez nich z wszystkich pomieszczeń usytuowanych na parterze w domu mieszkalnym wraz z ogrzewaniem i oświetleniem oraz budynków gospodarczych w rozmiarze niezbędnym do zaspokojenia ich potrzeb, a także na tych samych zasadach prawo użytkowania nieruchomości ograniczone do powierzchni 800 m² w działce nr (...) przy zabudowaniach. W treści § 8 umowy P. P. (1) i Z. P. ustanowili zgodny sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, to jest z działki (...) w ten sposób, że P. P. (1) korzystać będzie z wszystkich pomieszczeń usytuowanych na piętrze w domu mieszkalnym oraz współkorzystać będzie z dwóch wejść do domu, klatki schodowej oraz z kotłowni, a także wyłącznie korzystać będzie z budynku gospodarczego i obory, a ponadto korzystać będzie wspólnie ze stodoły i działki gruntu nr (...), zaś Z. P. korzystać będzie z wszystkich pomieszczeń usytuowanych na parterze w domu mieszkalnym oraz współkorzystać będzie z dwóch wejść do domu, klatki schodowej oraz z kotłowni, a ponadto korzystać będzie wspólnie ze stodoły i działki gruntu nr (...).

W chwili zawierania powyższej umowy obie działki były i są nadal zabudowane: na działce oznaczonej nr (...) znajduje się większa część domu piętrowego, budynek gospodarczy oraz połowa stodoły, natomiast na nieruchomości oznaczonej nr (...) znajduje się niewielka część domu piętrowego i połowa stodoły.

Mocą umowy darowizny sporządzonej w Kancelarii Notarialnej przed notariusz J. G. w dniu 30 kwietnia 2010 r., Z. P. darował synowi P. P. (1) udział 1/2 części w zabudowanej nieruchomości rolnej położonej we wsi S. oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...).

W dniu 19 maja 2010 r. umową darowizny sporządzoną w Kancelarii Notarialnej przed notariusz M. G., H. P. darowała córce K. S. własność zabudowanej nieruchomości rolnej położonej we wsi S. oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...).

W dniu 15 czerwca 2010 r. P. P. (1) złożył w Kancelarii Notarialnej notariusz J. G. wniosek o sprostowanie oczywistej omyłki pisarskiej w akcie notarialnym z dnia 20 lipca 2004 r. w ten sposób, aby w § 3 pkt a) wykreślić nr działki (...) i wpisać w to miejsce nr (...) i w § 3 pkt b) skreślić mylnie wpisany nr działki (...) i wpisać na to miejsce nr działki (...), a ponadto wniósł o dokonanie identycznych korekt w § 5, 8 i 10 tego aktu. W dniu 17 czerwca 2010 r., notariusz J. G. odmówiła dokonania czynności notarialnej, wyjaśniając, że błędne oświadczenie woli stron złożone w akcie notarialnym z dnia 20 lipca 2004 r. w przedmiocie określenia numeracji działki nie stanowi oczywistego błędu pisarskiego, który zgodnie z treścią art. 80 § 1 pkt 4 ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2008 r., nr 189, poz. 1158) można sprostować protokołem niedokładności, ponieważ jest to błąd co do treści czynności prawnej. Zażalenie na powyższą odmowę dokonania czynności notarialnej wniesione przez P. P. (1) zostało oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego w Łomży z dnia 9 września 2010 r. w sprawie I Cz 185/10.

W dniu 29 czerwca 2010 r. P. P. (1) wraz z nieżyjącą już jego babcią J. P. wytoczyli przed Sądem Rejonowym w Zambrowie przeciwko K. S. pozew o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W toku postępowania w tej sprawie prowadzonego pod sygn. akt I C 96/10 Sądu Rejonowego w Zambrowie w dniu 22 lipca 2010 r. zmarła J. P.. W związku z powyższym Sąd na zasadzie art. 195 § 2 k.p.c. zawiadomił spadkobierców powódki

Z. P. i R. D. o toczącym się postępowaniu, których łączny udział w charakterze powodów uznał za konieczny. R. D. przystąpiła do sprawy, natomiast Z. P. nie przystąpił do toczącego się postępowania. Ostatecznie P. P. (1) w tej sprawie wniósł o to, aby w dziale II księgi wieczystej KW (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Zambrowie dla nieruchomości położonej w S. oznaczonej nr (...) dokonać – zamiast wpisu K. S. – wpisu prawa własności P. P. (1) do 1/2 części i Z. P. do 1/2 części tej nieruchomości. Wyrokiem z dnia 15 marca 2011 r. sygn. akt I C 96/10 Sąd Rejonowy w Zambrowie powództwo oddalił z uwagi na brak czynnej, łącznej legitymacji procesowej wobec nieprzystąpienia do sprawy osób, których udział w sprawie w charakterze powodów jest konieczny.

W dniu 18 kwietnia 2011 r. P. P. (1) i Z. P. wytoczyli przed Sądem Rejonowym w Zambrowie przeciwko K. S. pozew o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domagali się w toku postępowania w tej sprawie prowadzonego pod sygn. akt I C 60/13 Sądu Rejonowego w Zambrowie, aby w dziale II księgi wieczystej KW (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Zambrowie dla nieruchomości położonej w S. oznaczonej nr(...) dokonać – zamiast wpisu K. S. – wpisu prawa własności P. P. (1) do 1/2 części i Z. P. do 1/2 części tej nieruchomości. Postępowanie w tej sprawie ostatecznie zostało umorzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 12 maja 2014 r. sygn. akt I C 60/13 wobec niezgłoszenia wniosku o podjęcie postępowania w ciągu roku od daty postanowienia o zawieszeniu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o:

zeznania świadków: J. G. (k. 73v-74), H. K. (k. 124v – od 00:05:48 do 00:17:07 min. nagrania), P. L. (k. 124v – od 00:17:11 do 00:23:44 min. nagrania), zeznania i wyjaśnienia stron, akta spraw Sądu Rejonowego w Zambrowie o sygn. akt: I C 96/10 i I C 60/13, akta Sądu Okręgowego w Łomży o sygn. akt I Cz 185/10, akta księgi wieczystej KW (...).

Sąd Okręgowy w Łomży zważył, co następuje.

Przedmiotowe powództwo oparte na przepisie art. 189 k.p.c. zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do dyspozycji art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Z powyższego przepisu wynika, iż interes prawny jest materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie. Stwierdzenie jego braku może nastąpić dopiero na etapie merytorycznego rozpatrywania sprawy i brak ten powoduje konieczność oddalenia powództwa. Interes prawny – jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, a w przypadku ustalania praw czy stosunków prawnych występuje z reguły wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Niepewność może wynikać z wielu przyczyn. Może być wynikiem zarówno spodziewanego kwestionowania prawa, np. co do istnienia własności nieruchomości, gdy zginęły dokumenty stwierdzające jej nabycie lub własności samochodu nabytego od osoby nieuprawnionej lub kwestionowania istnienia stosunku prawnego, np. umowy dzierżawy (komentarz do art. 189 k.p.c. - T. Ereciński, „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz”, Warszawa 2007 i cytowane tam orzecznictwo).

Z interesem prawnym mamy do czynienia wtedy, gdy istnieje obiektywna potrzeba ochrony prawnej. Nie jest wystarczające wyłącznie subiektywne przekonanie powoda o potrzebie takiej ochrony. Fakty uzasadniające interes prawny muszą być przez powoda udowodnione. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445).

Ponadto z istoty art. 189 k.p.c. wynika, że przedmiotem rozstrzygnięcia może być ustalenie stosunku prawnego lub prawa. Niedopuszczalne jest dlatego powództwo o ustalenie faktów. W zasadzie powództwo o ustalenie jest niedopuszczalne także, gdy istnieje możliwość wytoczenia powództwa o świadczenie. W takich sytuacjach brak jest bowiem interesu prawnego, gdyż ustalenie jest tylko przesłanką do uwzględnienia roszczenia o świadczenie (komentarz do art. 189 k.p.c. - A. Zieliński (red.), „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz”, Warszawa 2008 i

cytowane tam orzecznictwo, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 kwietnia 2011 r., I ACa 261/11, LEX nr 898641).

W niniejszej sprawie celem wytoczonego przez powodów powództwa jest uzyskanie orzeczenia ustalającego w istocie, że stali się oni właścicielami innej nieruchomości niż wymieniona w umowie darowizny i o dożywocie z dnia 20 lipca 2004 r. Temu celowi może służyć niewątpliwie powództwo oparte na przepisie art. 189 k.p.c.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 marca 1986 r., III CZP 10/86 (OSNC 1987/1/12) wyraził pogląd, który tutejszy Sąd w pełni podziela, iż w wypadku omyłkowego oznaczenia nieruchomości w umowie sprzedaży nabywca może domagać się wyjaśnienia przez sąd rzeczywistej woli kontrahentów w drodze powództwa o ustalenia stosunku prawnego (art. 189 k.p.c.).

W okolicznościach niniejszej sprawy powodowie mają interes prawny w szczególnym ustaleniu wszystkich elementów umowy, gdyż ich prawa do nabytej nieruchomości mogą być zagrożone. W posiadaniu powodów znalazła się bowiem działka należąca formalnie, zgodnie z treścią aktu notarialnego z dnia 20 lipca 2004 r., do osób trzecich. Nie wymaga dowodzenia istnienie obiektywnej niepewności stanu prawnego grożące naruszeniem prawa, którego istnienie nie tylko podawane jest przez pozwane w wątpliwości, lecz wprost negowane. Jak wskazuje zgromadzony w tej sprawie materiał dowodowy od kilku lat istnieje konflikt między powodami a pozwanymi odnośnie prawa własności działki oznaczonej nr (...). Od 2010 r. toczyły się różne postępowania z udziałem stron związane z kwestią własności wskazanej wyżej działki. Najpierw toczyło się postępowanie w przedmiocie sprostowania treści aktu notarialnego z dnia 20 lipca 2004 r. w zakresie oznaczenia numeru nieruchomości, a następnie kolejno dwa postępowania w przedmiocie uzgodnienia księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powodowie uważają, iż na mocy umowy z dnia 20 lipca 2004 r. stali się właścicielami nieruchomości oznaczonej nr (...), z czym nie zgadzają się pozwane. Istnieje więc między stronami spór o własność. To zaś uprawnia powodów do wystąpienia z żądaniem ustalenia przez sąd, że dokonane aktem notarialnym z dnia 20 lipca 2004 r. przeniesienie udziałów w zabudowanej działce gruntu, położonej w S., pomiędzy małżonkami: B. i J. P. a P. P. (1) i Z. P. dotyczy działki oznaczonej nr (...), a nie – jak mylnie podano w akcie notarialnym – oznaczonej nr(...).

Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż na mocy przedmiotowej umowy powodowie stali się właścicielami i objęli w posiadanie nieruchomość oznaczoną nr(...) którą wydali im darczyńcy, a mylnie wpisano w treści aktu notarialnego nr działki (...).

Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w judykaturze, które tutejszy Sąd podziela, akt notarialny zgodny z prawem, stanowiący czynność notarialną (art. 79 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 2 ustawy z 1991 r. - Prawo o notariacie) ma charakter dokumentu urzędowego w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania cywilnego, zawarte w nim oświadczenia woli podlegają jednak wykładni (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2008 r., IV CSK 471/08, LEX nr 583892).

Stosownie do treści art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (art. 65 § 2 k.c.).

Analizując zebrane w sprawie dowody, Sąd ostrożnie ocenił złożone w toku postępowania zeznania i wyjaśnienia stron oraz zeznania świadków. Oczywistym jest, iż każda ze stron w niniejszej sprawie była zainteresowana uzyskaniem orzeczenia dla niej korzystnego, w związku z czym ich zeznania i wyjaśnienia nie były w pełni obiektywne. Podobnie świadkowie: H. K. i P. L., zawnioskowane przez pozwane, będąc blisko pozytywnie emocjonalnie z nimi związane, nie były w swych ocenach w pełni obiektywne i przyjmowały stronę pozwanym. Jeśli chodzi o świadka J. G., jej zeznania cechowały się bezstronnością i obiektywizmem, a ich wiarygodność nie budziła żadnych wątpliwości, jednakże z uwagi na upływ czasu nie pamiętała ona okoliczności podpisania przedmiotowego aktu i tego, kto, jaką wolę wówczas precyzował. Zdaniem tego świadka wolą stron było przekazanie zabudowanej działki, na której znajdował się dom, na współwłasność powodom – P. P. (1) i jego ojcu, a drugiej stronie działki niezabudowanej. Świadek stwierdziła, iż po odczytaniu aktu, nie były zgłaszane żadne zastrzeżenia. Poza tym świadek w swoich zeznaniach opierała się na

własnej analizie treści aktu notarialnego. Za najbardziej miarodajną w niniejszej sprawie Sąd potraktował samą treść aktu notarialnego umowy darowizny i o dożywocie z dnia 20 lipca 2004 r. (k. 4-7 akt sprawy Sądu Rejonowego w Zambrowie o sygn. I C 96/10). Wiarygodność tego aktu nie była w sprawie kwestionowana.

Wnikliwa analiza całokształtu postanowień umowy darowizny i o dożywocie z dnia 20 lipca 2004 r. wskazuje, iż rzeczywistym zamiarem stron i celem tej umowy było przekazanie własności działki oznaczonej nr (...) wraz ze znajdującymi się na niej zabudowaniami P. P. (1) i Z. P. w częściach po 1/2. Świadczy o tym w szczególności treść zapisów zawartych w § 5 i § 8 tej umowy. W § 5 umowy P. P. (1) i Z. P. na nabytej tym aktem zabudowanej działce ustanowili nieodpłatnie na rzecz zbywców osobistą dożywotnią służebność mieszkania, polegającą na korzystaniu przez nich z wszystkich pomieszczeń usytuowanych na parterze w domu mieszkalnym wraz z ogrzewaniem i oświetleniem oraz budynków gospodarczych w rozmiarze niezbędnym do zaspokojenia ich potrzeb, a także na tych samych zasadach prawo użytkowania nieruchomości ograniczone do powierzchni 800 m² w działce nr (...) przy zabudowaniach. Ponadto w § 3 umowy Z. P. zobowiązał się w szczególności zapewnić zbywcom dożywotnie utrzymanie i przyjąć ich jako domowników. Natomiast w treści § 8 umowy P. P. (1) i Z. P. ustanowili zgodny sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że P. P. (1) korzystać będzie z wszystkich pomieszczeń usytuowanych na piętrze w domu mieszkalnym oraz współkorzystać będzie z dwóch wejść do domu, klatki schodowej oraz z kotłowni, a także wyłącznie korzystać będzie z budynku gospodarczego i obory, a ponadto korzystać będzie wspólnie ze stodoły i działki gruntu nr (...), zaś Z. P. korzystać będzie z wszystkich pomieszczeń usytuowanych na parterze w domu mieszkalnym oraz współkorzystać będzie z dwóch wejść do domu, klatki schodowej oraz z kotłowni, a ponadto korzystać będzie wspólnie ze stodoły i działki gruntu nr (...).

Jak wynika z zeznań powoda P. P. (1) i pozwanej H. P. oraz świadka J. G. akt notarialny o takiej treści przed jego podpisaniem został odczytany stronom umowy i żadne zastrzeżenia, ani uwagi nie zostały do niego zgłoszone. Z zeznań i wyjaśnień stron P. P. (1) i K. S. oraz z zeznań świadków H. K. i P. L. jednoznacznie wynika, iż zdecydowana większość domu piętrowego oraz budynek gospodarczy i część (połowa) stodoły znajdują się na działce oznaczonej nr ewidencyjnym (...) zaś na działce oznaczonej nr ewidencyjnym (...) znajduje się jedynie niewielka część domu oraz część (połowa) stodoły. Te zeznania należy ocenić jako wiarygodne. Znajdują one potwierdzenie w usytuowaniu obiektów na tych działkach uwidocznionym na mapie ze Starostwa Powiatowego w Z. (k. 8 akt Sądu Rejonowego w Zambrowie o sygn. I C 96/10), której rzetelność i prawdziwość nie była kwestionowana. Wobec powyższego oraz w świetle przytoczonej wyżej treści umowy należy przyjąć, iż wolą stron przedmiotowej umowy było przekazanie zabudowanej domem i budynkami gospodarczymi działki powodom. Za powyższym stwierdzeniem przemawiają także zeznania świadka P. L., z których wynika, iż po zawarciu przedmiotowej umowy P. P. (1) był uważany za właściciela działki oznaczonej nr (...) oraz znajdujących się na niej budynków, a za takiego właściciela nie uważała się H. P., która pytała P. P. (1), czy nie ma nic przeciwko temu, aby K. S. wyremontowała i przekształciła na pomieszczenia mieszkalne budynek gospodarczy znajdujący się na działce (...). Zeznania P. L. w tej części, jako korespondujące z omówionymi wyżej dowodami, Sąd ocenił jako wiarygodne.

Mając na uwadze powyższe ustalone w niniejszej sprawie fakty, jak również wywody prawne, przyjąć należy, iż niewątpliwie powodowie mają interes prawny w żądaniu ustalenia, iż dokonane aktem notarialnym z dnia 20 lipca 2004 r. przeniesienie udziałów w zabudowanej działce gruntu położonej w S. pomiędzy B. i J. małżonkami P. a P. P. (1) i Z. P. dotyczy działki oznaczonej nr ewidencyjnym nr (...) a nie jak podano w akcie notarialnym - nr ewidencyjnym (...)

Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 189 k.p.c. orzekł, jak w pkt I sentencji wyroku.

Na marginesie należy wskazać, iż niniejsze orzeczenie będzie mogło ewentualnie stanowić podstawę do wytoczenia przez stronę powodową powództwa przewidzianego w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707 j.t. ze zm.). Zgodnie z zasługującym w pełni na aprobatę stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku wyrażonym w postanowieniu z dnia 14 stycznia 2010 r. sygn. akt I ACa 628/09, wyrok ustalający wydany na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza jedynie do udzielenia ochrony podmiotowi spełniającemu przewidziane w nim wymagania i nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej, zaś orzeczenie jakie zapada w tym

postępowaniu dotyczy tylko stron umowy. Istnienie takiego orzeczenia może ewentualnie stanowić podstawę do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 w/w ustawy.

O kosztach orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia 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.2013.461 t.j.), jak w pkt II sentencji wyroku. Wobec tego, że pozwane przegrały sprawę, zobowiązane są solidarnie zwrócić powodowi P. P. (1) poniesione przez niego koszty procesu, obejmujące w niniejszej sprawie kwotę 5.100 zł tytułem opłaty oraz 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.