

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 września 2015 r. Sąd Rejonowy w Kutnie w sprawie o sygn. akt I C 154/15 z powództwa W. T. przeciwko M. T. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym, oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy ustalił, że Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) dla nieruchomości zabudowanej położonej w K., przy ulicy (...)go stycznia numer 13, o powierzchni 0,0244 ha. Zgodnie z ujawnionym w dziale II księgi wpisem, właścicielem nieruchomości jest M. T. (2), córka S. i F. w udziale wynoszącym (...) części, z kolei pod nr 2 wpisana jest M. T. (3), córka S. i F. w udziale wynoszącym (...) części.

Źródła nabycia opisanych udziałów we własności nieruchomości były następujące:

- aktem notarialnym z dnia 4 lipca 1956 roku za Nr Rep. (...) M. T. (2) i S. A. nabyły od S. P., M. L. i S. B. udział wynoszący 471/512 części – w częściach równych po 471/1024 każda, nieruchomości położonej w K. przy Placu 19 stycznia 13;

- postanowieniem Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 29 grudnia 1989 roku w sprawie sygn. akt I Ns 623/88 M. T. (2) nabyła z dniem 1 stycznia 1985 roku przez zasiedzenie (...) części własności nieruchomości położonej w K. przy Placu 19 stycznia 13 o powierzchni 426 m² oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

- w dniu 9 grudnia 1993 roku M. T. (3) nabyła od S. A. udział we współwłasności wynoszący (...) części zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) stycznia 13.

M. T. (3) zmarła w dniu 6 lipca 2014 roku, a spadek po niej na podstawie testamentu nabył w całości syn W. T..

M. T. (3) zwyczajowo używała imienia M. i tak też przedstawiała się, także w pismach urzędowych.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów zawartych w księdze wieczystej (...) oraz dokumentów zawartych w sprawie sygn. akt I Ns 623/88.

W ocenie sądu Rejonowego roszczenie, którego podstawę prawną stanowi art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 707) nie zasługuje na uwzględnienie. W myśl przywołanego 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.

Według Sądu Rejonowego powód przedstawił dowód na okoliczność, iż będąca przedmiotem uzgodnienia nieruchomości stanowiła własność jego matki, której jest jedynym spadkobiercą, a więc wykazał on swą legitymację czynną do wystąpienia w niniejszym procesie. W ocenie Sądu Rejonowego zdolności do bycia stroną w niniejszym procesie nie posiadał jednakże wskazany przez powoda jako pozwany w sprawie M. T. (1). Pozwany nie kwestionował własności nieruchomości objętej pozwem, nie rościł sobie także prawa do wpisania do księgi wieczystej tytułu własności oraz nie jest wpisany w II dziale księgi wieczystej objętej pozwem jako właściciel nieruchomości. W rezultacie uznać należy, iż tenże pozwany nie był biernie legitymowany w niniejszej sprawie, co prowadziło do oddalenia powództwa.

Ponadto Sąd Rejonowy zaznaczył, że uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym musi polegać na doprowadzeniu do jej rzeczywistego - a więc aktualnego - stanu prawnego, a nie do stanu prawnego, który

wprawdzie istniał w przeszłości, lecz w chwili żądania uzgodnienia nie odpowiada już rzeczywistości. Skoro M. T. (3) nie żyje, żądanie wpisania jej do działu drugiego księgi wieczystej jako właścicielki jest bezzasadne.

Wobec powyższego uznać należy, iż na datę wyrokowania w niniejszej sprawie brak jest podstaw prawnych do uwzględnienia żądania powoda w świetle art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece także z przyczyny opisanej wyżej. Niezgodność, o jakiej mowa w tym przepisie, zachodzi wówczas, gdy treść wpisu nie odzwierciedla rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, przez który należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym.

W niniejszej sprawie stan prawny ujawniony w księdze wieczystej wynika z dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy w postaci aktu notarialnego z dnia 4 lipca 1956 roku Rep. Nr (...) oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 29 grudnia 1989 roku w sprawie I Ns 623/88, w których to dokumentach imię ujawnionej w księdze wieczystej właścicielki przedmiotowej nieruchomości brzmi M.. Z analizy pozostałych zebranych w sprawie dokumentów, w tym ze skróconego odpisu aktu urodzenia, aktu małżeństwa oraz aktu zgonu wynika, że prawidłowe imię matki powoda brzmi M.. W ocenie Sądu Rejonowego wymienione dokumenty winny zostać sprostowane, aby stanowić podstawę wpisu w księgach wieczystych.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył w całości apelacją powód, zarzucając:

- naruszenie art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 707) poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy roszczenie zostało wykazane. Jednocześnie skarżący wskazał, że jedynie uzgodnienie treści księgi wieczystej zgodnie z wnioskiem doprowadziłoby do ujawnienia w niej stanu zgodnego z prawem i umożliwiło powodowi jako jednemu spadkobiercy M. T. (3) wpisanie swojego prawa własności do przedmiotowej księgi wieczystej;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że pozwany M. T. (1) nie posiada legitymacji biernej, podczas gdy jest następcą prawnym M. T. (3) i posiada legitymację procesową.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniem wyrażonym we wniosku, ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej uwzględnienie w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zarzuty zawarte w wywiedzionym środku zaskarżenia w istocie sprowadzają się do życzenia powoda o dokonanie w dziale II księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości w K. przy Placu 19-go stycznia numer 13 wpisu prawidłowych danych jego matki jako właścicielki nieruchomości, aby następnie powód, będąc jej jedynym spadkobiercą mógł wpisać siebie jako właściciela. Natomiast legitymacja bierna pozwanego, w ocenie skarżącego wynika z faktu, że jest on następcą prawnym M. T. (3).

Opisane zarzuty apelacji nie zasługują na uwzględnienie, a ich treść stanowi wynik nieporozumienia, a wręcz niezrozumienia istoty sprawy, którą prawidłowo, precyzyjnie i dogłębnie wyjaśnił Sąd I instancji w pisemnym uzasadnieniu wyroku.

Akceptując zatem ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmując je za własne, podobnie jak ocenę jurystyczną, należy zaakcentować dwie kwestie: sposób sformułowania żądania w świetle przesłanek ujawnionych w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece oraz legitymację procesową.

Jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy, uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym musi polegać na doprowadzeniu do jej rzeczywistego - a więc aktualnego - stanu prawnego, a nie do stanu prawnego, który wprawdzie istniał w przeszłości, lecz w chwili żądania uzgodnienia nie odpowiada już rzeczywistości (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1971 r. II CR 525/71). Nie można zatem domagać się - jak w sprawie niniejszej - uzgodnienia treści księgi wieczystej przez wpisanie jako właściciela osoby, która nie jest już właścicielem, gdyż jak wynika z analizy akt niniejszej sprawy M. T. (3) zmarła 6 lipca 2014 roku. Innymi słowy, prawidłowo sformułowane żądanie pozwu (niezależnie od późniejszego skutku procesowego w postaci uwzględnienia tego żądania czy też oddalenia) winno odnosić się do uzgodnienia treści księgi wieczystej poprzez wpisanie aktualnego właściciela przedmiotowej nieruchomości, czyli W. T.. Skoro powód w opisany sposób nie sformułował żądania pozwu, Sąd I instancji nie był uprawniony do badania żądania o innej, prawidłowej treści, bowiem stanowiłoby to obrazę art. 321 k.p.c. (wyjście ponad żądanie).

Jak wyżej wspomniano, uzgodnienie treści księgi wieczystej polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego. Taki przedmiot powództwa określa też krąg uczestników procesu. Legitymację bierną mają osoby wpisane w dziale II księgi wieczystej oraz osoby, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały - bez względu na przyczynę - dotychczas ujawnione (art. 72 § 2 k.p.c.). Pozwany M. T. (1) nie spełnia wskazanych kryteriów. Nie jest wpisany w dziale II księgi wieczystej jak też nie rości sobie żadnych praw do nieruchomości objętej tą księgą wieczystą. Z faktu zaś, iż jest następcą prawnym M. T. (3) nie może wywodzić swojej legitymacji procesowej biernej w sytuacji, gdy dziedziczenie po M. T. (3) zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego na podstawie testamentu na rzecz W. T..

Powyższe okoliczności przesądzają o niezasadności wywiedzionego powództwa, które Sąd Rejonowy prawidłowo oddalił. Natomiast apelacja nie zawiera argumentów, które mogłyby stanowić skuteczną przeciwwagę dla trafnych wywodów Sądu Rejonowego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c.

W okolicznościach niniejszej specyficznej sprawy, należy dodać, że „pewny stan prawny” w postępowaniu wieczystoksięgowym to dokonanie wpisu według daty orzekania na podstawie okoliczności faktycznych i przepisów prawnych z chwili wpisu (por. postanowienie SN z 23 września 1998 r., II CKN 720/97, LexisNexis nr (...)). Oznacza to, że sąd nie może dokonać wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym, czego wyrazem byłoby ujawnienie w księdze wieczystej kolejnego (ale nieaktualnego) właściciela i jego wykreślenie po to tylko, żeby dokonać kolejnego wpisu (wykreślenia), aż do wpisu zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym dokonanego na podstawie „pewnego stanu prawnego”, tj. umowy zawartej w ostatniej kolejności przy wykazaniu przez zbywcę następstwa prawnego po osobie wpisanej w księdze wieczystej.

Wniosek o dokonanie wpisu złożony w Wydziale Ksiąg Wieczystych powinien zatem zawierać żądanie wpisu aktualnego właściciela, którym jest W. T. z wyjaśnieniem różnej pisowni imienia matki i ze wskazaniem, że M. T. (2) córka S. i F. oraz M. T. (3) córka S. i F. to jedna osoba. Sprostowania imienia M. na M. nie sposób bowiem uzyskać ani poprzez sprostowanie aktu notarialnego z 4 lipca 1956r. ani postanowienia Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 29 grudnia 1989r. w sprawie sygn. akt I Ns 623/88 w sytuacji, gdy omyłka nie leżała po stronie Sądu, lecz stron postępowania o zasiedzenie. Postępowanie procesowe również nie jest możliwe z uwagi na brak osób, posiadających bierną legitymację procesową, albowiem niczyje prawa poza prawem W. T. nie zostały naruszone.