

Sygn. akt VIII Ca 368/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Kończal (spr.)
Sędziowie:	SSO Włodzimierz Jasiński SSO Rafał Krawczyk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa *M. S.*

przeciwko *H. L.*

o usunięciu niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Brodnicy

z dnia 30 kwietnia 2013 r.

sygn. akt I C 219/12

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.256 zł (jeden tysiąc dwieście pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.***

Sygn. akt VIII Ca 368/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Brodnicy w sprawie z powództwa *M. S.* przeciwko *H. L.* o usunięciu niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.417zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powódka domagała się zmian w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w P., o powierzchni 24 arów, zabudowanej domem jednorodzinnymi budynkiem gospodarczym w odniesieniu do wpisu, który istniał jeszcze przed otwarciem testamentu po T. O., wносиła o wpisanie obok ojca B. O.(1)matki B. O. we wspólności ustawowej małżeńskiej.

Sąd Rejonowy ustalił, że **w** księdze wieczystej prowadzonej KW (...) **przez** Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brodnicy dla nieruchomości położonej w P. o powierzchni 0,24,50 ha w dziale II wpisany jest jako właścicielka H. L. córka T. i B. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Brodnicy z dnia 30.08.2010r w sprawie I Ns 379/10 w miejsce T. O. syna J. i S. wpisanego na podstawie wniosku z dnia 15 grudnia 1962 roku i umowy sprzedaży z dnia 13 grudnia 1962 roku. Z aktu notarialnego Nr Rep. A (...)sporządzonego w Państwowym Biurze Notarialnym w B. przed Notariuszem J. B. wynika, iż T. O. nabył działkę gruntu o powierzchni 0,2450 ha stanowiącej nr 235/41, przy czym działkę tę kupił za pieniądze pochodzące z majątku osobistego. T. O. w dniu 13 grudnia 1962 roku złożył oświadczenie przed Notariuszem J. B. do aktu notarialnego, gdzie wyraźnie stwierdził, iż działkę tę kupił za pieniądze pochodzące z majątku osobistego, pochodzącego z darowizny od swojej matki S. O..

Sąd Rejonowy wskazał, że w razie powstania niezgodności między stanem prawnym wynikającym z księgi wieczystej a stanem rzeczy wskutek nabycia prawa własności nieruchomości przez jedno z małżonków i wpisania go jako właściciela tej nieruchomości, mimo że nabyta nieruchomość stanowi dorobek obojga, drugie z małżonków może na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece żądać w drodze powództwa usunięcia tej niezgodności i w ten sposób doprowadzić do dokonania prawidłowego wpisu prawa własności. W ten sposób można uniknąć negatywnych skutków z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece o rękojmi (wyrok SN z 6 marca 1981 r., OSNCP 1981, poz. 218).

Sąd Rejonowy uznał, że mimo, że zarówno ustawodawca, jak też orzecznictwo sądowe wyjątkowymi preferencjami darzy ustrój majątkowej wspólności małżeńskiej, to jednak w przedstawionym stanie faktycznym w niniejszej sprawie trudno przyjąć, że T. O. nabył nieruchomość położoną w P. ze środków pochodzących z dorobku małżeńskiego.

Niezależnie od tego podkreślił Sąd meriti również i to, że powódka nie ma skutecznej legitymacji czynnej do dochodzenia niniejszego roszczenia, na co słusznie zwróciła uwagę w odpowiedzi na pozew pozwana. W tej mierze przywołał stanowisko SN zaprezentowane w uchwale z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, w której Sąd ten stwierdził, iż „powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 6262 § 5 k.p.c.)”. Wskazał, że Sąd Najwyższy, rozstrzygając to zagadnienie w okresie obowiązywania art. 23 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.), którego odpowiednikiem jest art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 ze zm. - dalej: "u.k.w.h."), przyjmował, że legitymację procesową do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma tylko osoba, której prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia.

Sąd Rejonowy wskazał dalej, że powódka zdaje się wywodzić swoje roszczenia z ograniczonego prawa rzeczowego- tj. służebności mieszkania, które to uprawnienie wywodzi z kolei z testamentu matki B. O., ale problem sprowadza się do tego, czy B. O.(1) mogła skutecznie zadysponować czymś, do czego sama nie miała prawa. Podkreślił, że Sąd jest związany żądaniem pozwu i może orzekać tylko i wyłącznie w granicach zakreślonych żądaniem zwłaszcza, że powódka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa. Skarżąca zarzucała Sądowi I instancji naruszenie prawa materialnego poprzez zdezawuowanie legitymacji czynnej powódki, która prawo to nabyła mocą art. 189 k.p.c. w dacie zamiaru realizacji zapisu po zmarłej matce B. O. oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w obniżeniu rangi

powoływanego domniemania z art. 231k.p.c. Skarżąca podkreślała, że posiada interes prawny w dochodzeniu swoich praw nabytych o wykonanie zapisu testamentowego po zmarłej matce. Ponadto, jej zdaniem, niewłaściwe są ustalenia Sądu, że ojciec powódki posiadał majątek osobisty i z tego majątku pochodziły środki na zakup nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję wraz z kwotą 56 zł kosztów dojazdu do T..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Sąd Okręgowy uznał za własne ustalenia Sądu Rejonowego, wobec czego zgodnie z utrwalonym poglądem nie zachodziła już potrzeba ich szczegółowego powtarzania.

Księga wieczysta powinna w zasadzie dawać pełny i wymierny obraz stanu prawnego nieruchomości w zakresie praw, które mogą być w niej ujawnione; przez rzeczywisty stan prawny należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym (domniemanie prawne art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Uzgodnienie zaś stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest jedynym sposobem obalenia domniemania prawnego.

Jednakże uprawnionym do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, jest wyłącznie osoba, która wykazała interes prawny w wytoczeniu powództwa, tj. interes prawny w tym, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu (np. orzeczenia SN z dnia 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 189 oraz z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01, OSNC 2003, nr 2, poz. 27). Sąd Najwyższy ujednolicił pogląd co do właściwego pojmowania kręgu osób uprawnionych do wytoczenia omawianego powództwa. W uchwale Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 15 marca 2006 r. (III CZP 106/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 160), wskazano mianowicie, że legitymowanym do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, jest wyłącznie osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej w rozumieniu art. 626² §5 k.p.c. Uzasadniając powyższe stanowisko Sąd Najwyższy wskazał, że art. 10 ust. 1 nie reguluje samodzielnie czynnej legitymacji procesowej oraz że przy zastosowaniu jego wykładni językowej należy mieć na względzie przyjętą w nim konstrukcję wiążącą uzgodnienie z wpisem, co wskazuje na synchronizację unormowania legitymacji do wytoczenia powództwa z legitymacją do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Powyższe stanowisko Sąd Najwyższy argumentował tym, że powództwo oparte na art. 10 ust.1 u.k.w.h. nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, lecz roszczeniem typu rzeczowego (actio in rem), powód nie ogranicza się bowiem do ustalenia istnienia lub nieistnienia swego prawa bądź stosunku prawnego, lecz domaga się jednocześnie wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi. Legitymację czynną, zatem do wytoczenia tego powództwa ma wyłącznie osoba, której przysługuje własność lub inne prawo rzeczowe. Najczęściej jest to roszczenie wynikające z prawa rzeczowego podmiotu uprawnionego, ale może to być także roszczenie stanowiące uprawnienie wynikające z przysługującego mu prawa osobistego lub roszczenia obligacyjnego, podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 września 2011r. powtórzył, że „powództwo z art. 10 u.k.w.h. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona w rozumieniu art. 626² §5 k.p.c. do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Legitymację czynną ma zatem właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej”. Sąd Okręgowy w pełni przychylił się do powyższego stanowiska.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, że w wypadku żądania pozwu – wpisanie w księdze wieczystej w miejsce poprzednio wpisanego właściciela T. O., T. O. i B. O. we wspólności ustawowej

małżeńskiej, iż powódce nie przysługiwało uprawnienie do skierowania wniosku o wpis w zakresie żądania pozwu. Przesądzało to więc o braku po stronie powódki uprawnienia do wytoczenia powództwa we wskazanym zakresie. Powódka nie ma legitymacji do wystąpienia z pozwem. Jak wskazano już wyżej, powódce musiałoby przysługiwać prawo do wystąpienia z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej. Tymczasem w rozumieniu art. 626² §5 k.p.c. osobami mającymi legitymację do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej są przede wszystkim: 1) właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości (np. co do jego wykreślenia); 2) osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić (np. nabywca nieruchomości); 3) osoba której prawo ma być wpisem dotknięte (np. poprzez wpis hipoteki); 4) wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej (np. w przypadku hipoteki przymusowej); 5) komornik, który może złożyć wniosek w interesie i na rzecz wierzyciela o dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji z nieruchomości; 6) Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego (np. z tytułu zobowiązań podatkowych). Uzgodnienie treści księgi wieczystej miało - zgodnie z żądaniem powódki - polegać na wpisaniu w miejsce wpisu dokonanego w dniu 29 grudnia 1962r. o treści „T. O..s. J. i S., wpisane na podstawie umowy sprzedaży dnia 29 grudnia 1962r. ” Na wpis o treści „T. O..s. J. i S., oraz B. O. c. F. i M., wpisane na podstawie umowy sprzedaży dnia 29 grudnia 1962r.” Nie ulega zatem wątpliwości w świetle powyższych ustaleń, że powódka nie należała do żadnej z kategorii osób wymienionych w art. 626² §5 k.p.c. mających legitymację do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. W szczególności nie była osobą, na której rzecz miał być dokonany wpis, albo której prawo miało być wpisem dotknięte; faktycznie domagała się bowiem wpisania do księgi wieczystej obok swojego ojca T. O., również matki B. O. we wspólności majątkowej małżeńskiej. Powyższe przesądzało w sposób bezsprzeczny o braku legitymacji powódki do wystąpienia z powództwem określonym w pozwie, a w konsekwencji skutkowało koniecznością oddalenia powództwa.

Skoro powódka nie posiadała legitymacji do wytoczenia powództwa i już z tego powodu podlegało ono oddaleniu, odnoszenie się do zarzutu dotyczącego naruszenia prawa procesowego i dokonania ustaleń w sposób sprzeczny z treścią zebranego materiału dowodowego jest bezprzedmiotowe.

Biorąc powyższego pod uwagę, Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne zarzuty apelacyjne, wobec czego apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.