

Sygn. akt **V Ca 612/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Agnieszka Łukaszuk</b>
Sędziowie:	SO Joanna Wiśniewska-Sadowska (spr.) SR del. Agnieszka Wiśniewska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Aneta Obcowska

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Stołecznego W.**

przeciwko **Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.**

**o uzgodnienie treści księgi wieczystej**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie

z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt I C 991/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od Miasta Stołecznego W. na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 612/13

## UZASADNIENIE

M. st. W. wniosło o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez nakazanie Sądowi Rejonowemu dla Warszawy Mokotowa w W. X Wydziałowi Ksiąg Wieczystych odłączenia z ww. księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 0,1092 ha, położonej w W. w Dzielnicy Ś. przy ul. (...), projektowanej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,0683 ha, opisanej na mapie sytuacyjnej dla celów sądowych (...), opracowanej przez geodetę J. P. z dnia 13 grudnia 2011 r., założenia dla tej działki (...) z obrębu (...) nowej księgi wieczystej i wpis jako właściciela m. st. W..

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) uznała powództwo i wniosła o rozliczenie kosztów procesu w oparciu o przepis art. 101 k.p.c.

Wyrokiem z dnia 10 października 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo i nie obciążył powoda kosztami procesu.

Podstawą tego wyroku były następujące ustalenia i rozważania:

M. st. W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Dzielnicy Ś., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...), o powierzchni 0,1092 ha. Użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W.. Nieruchomość ta stanowi drogę gminną .

Uprawniony geodeta sporządził mapę sytuacyjną ww. działki gruntu z projektowanym podziałem, poprzez utworzenie działek o nr (...) o powierzchni odpowiednio - 0,0409 ha (grunt objęty księgą wieczystą Kw nr (...)) i 0,0683 ha (grunt nieuregulowany w księdze wieczystej po dniu 26 października 1945 r.).

Powyższy stan faktyczny sąd rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron procesu.

Na wstępie rozważań sąd rejonowy zaznaczył, iż w sprawie niniejszej powództwo zostało w całości uznane przez pozwaną, powołał ponadto art. 213 § 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. W ocenie sądu rejonowego uznanie powództwa w przedmiotowej sprawie, a w konsekwencji wydanie wyroku zgodnie z żądaniem pozwu, byłoby sprzeczne z prawem. W celu wykazania zasadności tego rozumowania sąd I instancji wyjaśnił pojęcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a także skutki prawne uwzględnienia powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Na gruncie obowiązującej ustawy o księgach wieczystych i hipotece aktualność zachował pogląd, że niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może zasadniczo przybrać dwojaką postać, tj. 1) wpis do księgi może być z jakichś powodów nieprawidłowy lub błędny już od momentu jego dokonania albo 2) już po dokonaniu wpisu doszło do zmian pozaksięgowych w stanie prawnym nieruchomości, które nie zostały bądź nie mogły zostać uwzględnione w księdze wieczystej - niezgodność zatem może mieć odpowiednio charakter pierwotny (uprzedni) bądź wtórny (następczy). Wystąpienie z powództwem o uzgodnienie zmierza do ujawnienia w księdze wieczystej rzeczywiście uprawnionego podmiotu w miejsce osoby, która figuruje w księdze niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Następuje to przez wykazanie, że stan prawny, jaki odzwierciedla księga wieczysta, w istocie nie odpowiada rzeczywistości. Uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest zatem sposobem na obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h.; do obalenia tego domniemania może dojść także w każdym postępowaniu, w którym ustalenie określonego prawa stanowi tylko przesłankę rozstrzygnięcia .

Skutkiem, mającym wymiar materialnoprawny, będącym w istocie podstawowym założeniem wytoczenia powództwa, jest doprowadzenie treści księgi wieczystej do stanu odpowiadającego rzeczywistości - czyli jej uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym. Żądanie pozwu powinno obejmować wykreślenie oznaczonego wpisu i wpisanie prawidłowego. Sentencja wyroku ma zaś charakter stanowczego wykreślenia, polegającego na usunięciu istniejącej niezgodności .

Powyższe oznaczało, że sąd rejonowy nie mógł uwzględnić żądania pozwu, które przewidywało "nakazanie" innemu sądowi odłączenia z księgi wieczystej działki ewidencyjnej, założenia dla niej nowej księgi wieczystej i wpisania powoda jako właściciela tejże nieruchomości gruntowej i w tym zakresie nie był związany uznaniem powództwa. Warto przypomnieć, że w świetle przepisu art. 321 § 1 k.p.c. sąd jest związany żądaniem pozwu i nie może orzekać ponad żądanie. Z tego względu nie mogło zostać uwzględnione żądanie nakazania innemu sądowi odłączenia księgi wieczystej i założenia nowej, gdyż sentencja wyroku w oparciu o przepis art. 10 ust. 1 u.k.w.h. powinna brzmieć: "uzgadnia stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nr ... w ten sposób, że wykreśla ... i wpisuje ...". Żądanie

polegające na odłączeniu i założeniu księgi wieczystej winno być skierowane do sądu wieczystoksięgowego, nie zaś do sądu cywilnego, rozpoznającego sprawę w trybie przepisów procesowych. Wytoczenie powództwa o uzgodnienie nie będzie bowiem przez sąd uwzględnione, jeżeli powód może uzyskać wpis swojego prawa na zwykłej drodze, np. w drodze postępowania wieczystoksięgowego. Jeżeli legitymuje się orzeczeniem sądu lub ważnym dokumentem, sporządzonym przez właściwy organ w przepisanej prawem formie (np. dokumentem geodezyjnym), wówczas sąd, w trybie nieprocesowym, ujawni jego prawo w księdze wieczystej.

O kosztach procesu sąd rejonowy orzekł w oparciu o przepis art. 102 k.p.c.

Apelację w niniejszej sprawie wniósł powód zaskarżając orzeczenie w całości.

Skarżący zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie, w celu uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest dopuszczalne odłączenie części nieruchomości (projektowanej działki ewidencyjnej (...)) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej;

2) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy:

- naruszenie art. 213 § 2 k.p.c. - poprzez oddalenie powództwa w sytuacji uznania go przez pozwanego, przy czym uznanie to nie było sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego ani też nie zmierzało do obejścia prawa;

- naruszenie art. 213 § 2 k.p.c. w zw. z art. 345 k.p.c. polegające na niewydaniu przez sąd stosownego postanowienia o bezskuteczności uznania, w sytuacji, gdy sąd ten przyjął, że uznanie powództwa jest niezgodne z prawem;

- naruszenie art. 321 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że wydanie przez sąd wyroku zgodnego z żądaniem pozwu spowodowałoby orzekanie ponad żądanie.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi rejonowemu.

Na rozprawie w dniu 21 czerwca 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie apelacji.

### **Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia, sąd okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja skarżącego jest niezasadna, zaś podniesione w niej zarzuty nie zasługują na uwzględnienie.

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, iż dokonany w księdze wieczystej wpis jest nieprawidłowy. Z przedłożonych do akt dokumentów wynika, że cała sporna działka nie powinna być objęta w całości użytkowaniem wieczystym. W księdze wieczystej nr (...) ujawniona została działka ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 0,1092 ha, która powstała z połączenia fragmentów dwóch różnych nieruchomości – części o powierzchni 409 m<sup>2</sup> wchodzącej w skład nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej nr (...), objętej w użytkowanie wieczyste przez pozwaną spółdzielnię oraz części o powierzchni 683 m<sup>2</sup> wchodzącej w skład nieruchomości ujawnionej w hip. N (...), dla której nie ustanowiono użytkowania wieczystego. Nieprawidłowo zatem nowopowstałą działkę nr (...) obciążono w całości prawem użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej spółdzielni. Poza sporem jest też, iż przedmiotowy wpis jest prawomocny.

Prawidłowo natomiast przyjął sąd rejonowy, iż w niniejszej sprawie nie zostały spełnione przesłanki z art. 10 k.w.h., a zatem uznanie powództwa przez pozwanego było sprzeczne z prawem. Nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 213 § 2 k.p.c. W ocenie sądu odwoławczego sąd rejonowy dokonał prawidłowej wykładni art. 10 k.w.h., a podniesione w tej części zarzuty uznać należy za niezasadne.

Nie budzi wątpliwości, iż dla uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym niezbędne jest dokonanie podziału geodezyjnego działki (...) na dwie odrębne działki ewidencyjne. Po zatwierdzeniu dokonanego podziału na działki nr (...) nic nie stoi jednak na przeszkodzie, zdaniem sądu odwoławczego, aby powód wystąpił z wnioskiem do sądu wieczystoksięgowego o wyłączenie projektowanej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,0683 ha, opisanej na mapie sytuacyjnej dla celów sądowych (...), opracowanej przez geodetę J. P. z dnia 13 grudnia 2011 r. i założenie dla tej działki (...) nowej księgi wieczystej i wpis jako właściciela m. st. W.. Dopiero, jeżeli w następstwie rozpoznania tego wniosku w nowozałożonej księdze wieczystej zostanie wpisane prawo użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej spółdzielni, powód będzie mógł wystąpić z powództwem w trybie art. 10 k.w.h. i domagać się wykreślenia wpisu o użytkowaniu wieczystym, podnosząc, iż stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Na tym etapie postępowania żądanie powoda jest zatem przedwczesne.

W ocenie sądu odwoławczego sformułowanie żądania pozwu jest nieprawidłowe, albowiem de facto nie zmierza ono do zlikwidowania stanu niezgodności. Podkreślić należy, iż zgodnie z utrwalonym w judykaturze poglądem sąd jest związany żądaniem pozwu także w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2001 r. III CKN 1214/98), ale związanie sądu granicami żądania nie oznacza bezwzględnego związania samym jego sformulowaniem. Zarówno w judykaturze, jak i piśmiennictwie dopuszcza się możliwość odpowiedniej modyfikacji żądania, jeśli sformułowanie to jest nieprecyzyjne lub niewłaściwe, zgodnie jednak z wolą powoda. W niniejszej sprawie natomiast powód żądał odłączenia nowopowstałej działki, założenia nowej księgi wieczystej i wpisania jako właściciela m. st. W.. Żądanie to mogło być rozpoznane przez sąd wieczystoksięgowy, a jego ewentualna modyfikacja (zresztą powód nie wskazał, na czym ta modyfikacja miała polegać) powodowałaby de facto przedmiotową zmianę żądania. Na marginesie podnieść należy, iż Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. (III CZP 106/05) rozważał kwestię prawidłowej formuły roszczenia opartego na art. 10 k.w.h. i uznał, iż żądanie uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie sądowi wieczystoksięgowemu wpisu, który skoryguje stan prawny ujawniony w księdze jest nieprawidłowe, gdyż orzeczenie sądu nie może mieć formy nakazującej sądowi wieczystoksięgowemu dokonanie wpisu korygującego. Jednak zdaniem sądu okręgowego problem w niniejszej sprawie polega nie tyle na nieprawidłowym sformułowaniu żądania, ale na jego treści, która de facto nie zmierza do usunięcia niezgodności.

Nie można także podzielić zarzutu naruszenia art. 213 § 2 k.p.c. w zw. z art. 345 k.p.c. polegającego na niewydaniu przez sąd stosownego postanowienia o bezskuteczności uznania, w sytuacji, gdy sąd ten przyjął, że uznanie powództwa jest niezgodne z prawem. Podkreślić należy, iż z obowiązujących przepisów nie wynika obowiązek sądu wydania takiego postanowienia, a jedynie wówczas można byłoby podnosić skutecznie taki zarzut procesowy. Pogląd, że bezskuteczność uznania powództwa sąd stwierdza w wydanym postanowieniu (art. 354 k.p.c.), które nie podlega zaskarżeniu i może zostać poddane kontroli w trybie art. 380 k.p.c., został zaprezentowany jedynie w Komentarzu do art. 213 Kodeksu postępowania cywilnego autorstwa Tadeusza Żyźnowskiego (LEX) i nie znajduje powszechnej akceptacji.

Z tych wszystkich względów sąd okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił wniesioną w tej sprawie apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. Zważywszy, że apelacja strony powodowej została w całości oddalona, powód zobowiązany został do zwrotu pozwanemu poniesionych kosztów zastępstwa procesowego przed sądem okręgowym. Zgodnie bowiem z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, czyli koszty procesu. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalona została na podstawie § 7 pkt. 8 w związku z § 6 pkt. 5 oraz § 12 u. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.