

*Sygn. akt II Ca 1847/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2018r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Beata Burian

Sędziowie: Sędzia Grzegorz Karaś (spr.)

Sędzia SO Piotr Jarmundowicz

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2018r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miasto O.

przeciwko A. Z. (1), A. Z. (2), M. Z. i W. Z.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Oławie

z dnia 14 listopada 2016r.

sygn. akt I C 1823/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że powództwo oddala i w punkcie II w ten sposób, że zasądza od strony powodowej solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 300 zł kosztów procesu;**

**II. zasądza od strony powodowej solidarnie na rzecz pozwanych 375 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sędzia SO Grzegorz Karaś Sędzia SO Beata Burian Sędzia SO Piotr Jarmundowicz

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w Oławie uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) - dział II w ten sposób, że jako właściciela działki nr (...) o powierzchni 0,0286 ha położonej w O. przy ul. (...) wpisał Gminę Miasto O. w miejsce dotychczasowego wpisu oraz nie obciążył pozwanych kosztami postępowania.

Wyrok ten Sąd rejonowy wydał w oparciu o następujący stan faktyczny ustalony w toku postępowania dowodowego.

Sąd Rejonowy w Oławie prowadzi księgę wieczystą nr (...) urządzoną dla nieruchomości - działki nr (...) o pow. 0,0286 ha położonej w O. przy ul. (...). W księdze wieczystej jako właściciele tej nieruchomości ujawnieni są pozwani. Kierownik Urzędu Rejonowego w O. w dniu 6.12.1993 r. wydał decyzję nr (...) na podstawie, której działka nr (...) o pow.

286 m<sup>2</sup> wydzielona została na poszerzenie ul. (...) w O. i przeszła na własność gminy Miejskiej O. bez odszkodowania z chwilą, gdy decyzja stanie się ostateczna. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 20.12.1993 r. Właścicielem spornej działki był P. Z., który w dniu 4.12.1993 r. złożył oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do odszkodowania należnego mu za działkę nr (...) o pow. 286 m<sup>2</sup> wydzielonej na poszerzenie drogi.

Apelację od wyroku złożyli pozwani, zaskarżonymi wyrokowi w całości, zarzucając:

- 1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 10 ust. 5 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości poprzez niewłaściwą wykładnię polegającą na uznaniu, że skutek przewidziany w tym przepisie nastąpił z mocy prawa gdyż decyzja podziałowa jest ostateczna, gdy tymczasem dla ustalenia czy nastąpił skutek przewidziany w tym przepisie z mocy prawa konieczne jest ustalenie przez Sąd czy z nieruchomości podlegającej podziałowi w trybie postępowania administracyjnego zostały wydzielone działki pod budowę nowych ulic przeznaczonych do obsługi działek powstałych w wyniku takiego podziału.
- 2) naruszenie art. 24 w zw. z art. 1 ust. 2 oraz art. 25 ust. 1 pkt. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez nakazanie wpisania w II dziale drugiego właściciela jedynie do części nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta (...);
- 3) naruszenie przepisu art. 328 § 2 K.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn dla których dowodom i twierdzeniom pozwanych sąd odmówił zasadności i wiarygodności.

***Na podstawie podniesionych zarzutów pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.***

***Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił.***

***Nieruchomość objęta prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Oławie księgą wieczystą nr (...) składa się z czterech geodezyjnie wyodrębnionych działek gruntu o numerach: nr (...), (...), (...) i (...) położonych w O. przy ul. (...). Jako współwłaściciele wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości w księdze wieczystej (...) ujawnieni są: A. Z. (2), W. Z., M. Z. i A. Z. (1).***

***Dowód : odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 4-8***

***Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

***Apelacja pozwanych jako uzasadniona podlegała uwzględnieniu w całości.***

Na wstępie rozważań podkreślić należy, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wywiedzione na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece prowadzone jest w postępowaniu procesowym i na podstawie przepisów o procesie. Pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej powinien spełniać określone wymagania konstrukcyjne. Poza bowiem wymogami formalnymi (art. 126, 126<sup>1</sup> i 187 KPC), treść żądania musi precyzyjnie wskazywać, na czym polega niezgodność między stanem formalnoprawnym (wynikającym z księgi) a stanem materialnoprawnym (rzeczywistym stanem prawnym) w zakresie rodzaju i rozmiarów niezgodności. W pozwie należy również określić sposób usunięcia niezgodności, tzn. wskazanie treści wpisu, który ma być zamieszczony w księdze wieczystej na miejsce wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym. Powództwo nie może ograniczać się do żądania wykreślenia wpisu wprowadzającego niezgodność ze stanem rzeczywistym bez wskazania wpisu zgodnego z tym stanem. W przypadku określonego nieprawidłowo żądania, w sposób uniemożliwiający dokonanie prawidłowego wpisu do księgi wieczystej powództwo powinno zostać oddalone.

Sąd mimo stwierdzenia błędnego określenia żądania pozwu nie może ingerować w jego treść i wyjść poza ramy powództwa, czyli przedmiot żądania obejmujący podmiotowe i przedmiotowe elementy konkretnego stosunku prawnorzecowego. bowiem byłoby to niezgodne z art. 321 KPC.

Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Zakaz orzekania ponad żądanie dotyczy samego żądania (petitum) oraz jego podstawy faktycznej przytoczonej przez stronę powodową w pozwie, ewentualnie także później w toku postępowania przed Sądem I instancji dla uzasadnienia zgłoszonego żądania. Wyrokując, Sąd powinien orzec nie tylko o roszczeniu zgłoszonym w pozwie, w jego granicach, ale także w granicach podstawy faktycznej podanej przez powoda. Granice żądania, w rozumieniu art. 321 § 1 k.p.c. określa przede wszystkim żądanie pozwu, co oznacza, że sąd nie może uwzględnić roszczenia w innej treści niż dochodzona pozwem. Przepis ten, określając granice wyrokowania wskazuje również, że sąd nie może wyrokować co do żądania w treści nie objętej pozwem, czyli zasądzić coś innego niż strona żądała.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do wyrokowania ponad żądanie, w sprawie objętej pozwem, bowiem w świetle art. 10 KWU nie ma podstaw do pomijania regulacji z art. 321 § 1 KPC (zob. wyr. SN z 3.7.2015 r., IV CSK 236/15; wyr. SN z 12.8.2009 r., IV CSK 146/09, wyr. SN z 7.11.2008 r., IV CSK 264/08, uchw. SN z 28.8.2008 r., III CZP 76/08; wyr. SN z 8.10.2002 r., IV CKN 1304/00; wyr. SN z 21.3.2001 r., III CKN 1214/98). Za koniecznością respektowania zasady z art. 321 § 1 KPC przemawia tryb procesowy przewidziany w art. 10 KWU i związana z nim zasada dyspozycyjności. Odstąpienie od niej byłoby dopuszczalne jedynie wówczas, gdyby w regulacjach wyznaczających zadania ksiąg wieczystych znajdowały się wyraźne wskazówki nadające powództwu z art. 10 ust. 1 KWU cechy skargi mającej gwarantować realizację funkcji publicznej ksiąg wieczystych. Takich unormowań ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie zawiera. Przeciwnie, art. 10 ust. 1 KWU, zamiast rozszerzać krąg uprawnionych do złożenia pozwu, co zwiększałoby szansę poddania kontroli aktualności wpisów w księdze wieczystej, ogranicza grono osób legitymowanych do skorzystania z przewidzianego w nim powództwa (por. uchw. SN z 18.5.2010 r., III CZP 134/09).

Przyjąć zatem należy, że jeżeli żądana przez powoda treść wpisu, który miałby być – zgodnie z żądaniem pozwu – zamieszczona na miejsce wpisu niezgodnego, nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, lub jeżeli żądanie jest sformułowane w sposób uniemożliwiający dokonanie wpisu - powództwo powinno być oddalone, nawet wówczas, gdy wpisy wynikające z księgi wieczystej nie będą odpowiadać stanowi materialnoprawnemu (tak też J. Kuropatwiński , Księgi, s. 340; T. Czech, Księgi, s. 206; M. Deneka, Księgi, s. 201; K. Weitz , Związanie, s. 283–284; E. Gniewek , Księgi, s. 325). Sąd nie może interpretować woli strony ani nadawać żądaniu innej treści niż określone w pozwie przez powoda.

***W ocenie Sądu Okręgowego uzasadnionym był już najdalej idący zarzut pozwanych dotyczący naruszenia art. 24 w zw. z art. 1 ust. 2 oraz art. 25 ust. 1 pkt. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez nakazanie wpisania w II dziale drugiego właściciela jedynie do części nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).***

Podkreślenia wymaga, że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości składającej się z czterech geodezyjnie wyodrębnionych działek tj. spornej nr (...), oraz nr (...), (...), (...). W dziale II wpisani są pozwani jako współwłaściciele całej nieruchomości składającej się z tych 4 czterech działek. Zaskarżonym wyrokiem w dziale II zgodnie z wyrokiem jedynie co do własności jednej z działek objętych księgą wieczystą określonej jako (...) w miejsce pozwanych powinien zostać wpisany powód, natomiast w stosunku do pozostałej części nieruchomości pozostawali w dalszym ciągu właścicielami.

W ocenie Sądu Okręgowego nowy wpis określony w wyroku jest niedopuszczalny, bowiem w toku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej niedopuszczalne jest rozdzielanie własności poszczególnych działek wchodzących w skład nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą. Nieruchomość objęta księgą wieczystą może składać się z jednej lub wielu działek. Jednak wpis w księdze wieczystej przesądza o własności całej nieruchomości, także jeżeli nieruchomość ta składa się z kilku działek wyodrębnionych geodezyjnie. Jedna księga wieczysta nie może

być prowadzona dla dwóch odrębnych od siebie nieruchomości: tj. działki (...) której właścicielem będzie powód i nieruchomości składającej się z działek (...) której właścicielami będą pozwani. Stan taki byłby niezgodny z art. 1 ust. 2 oraz art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, bowiem księgę wieczystą zakłada i prowadzi się dla jednej nieruchomości.

Ponadto, wyrok I instancji narusza art. 25 ust. 1 pkt 2 u.k.w.h. bowiem jak wynika z tego przepisu dział II księgi wieczystej obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego. Intencją ustawodawcy było aby w jednej księdze wieczystej znajdował się właściciel jednej nieruchomości, względnie współwłaściciele. Nie jest możliwe aby prowadzić księgę wieczystą dla nieruchomości stanowiących własność różnych podmiotów, nie będących właścicielami. Wydane orzeczenie jest zatem sprzeczne z powołanymi przepisami co skutkowało jego zmianą i oddaleniem powództwa w całości.

Wobec określenia żądania pozwu w sposób uniemożliwiający orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, zbędnym jest prowadzenie wywodów dotyczących skuteczności przeniesienia własności spornej działki nr (...).

Zmiana zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa powodowała także zmianę orzeczenia o kosztach procesu zgodnie z zasadami określonymi w art. 98 k.p.c.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydane zostało na podstawie art. 98 k.p.c.

SSO Grzegorz Karaś SSO Beata Burian SSO Piotr Jarmundowicz