

Sygn. akt IX Ca 454/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Skiepmo (spr.)
Sędziowie:	SSO Dorota Ciejek SSO Bożena Charukiewicz
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2014 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. , A. P. i S. P.

o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Giżycku z dnia 28 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 701/13,

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancje odwoławczą.

Sygn. akt. IX Ca 454/14

UZASADNIENIE

Powód E. D. domagał się uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku, VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Węgorzewie, dla nieruchomości o nr (...) znajdującej się w miejscowości P.– przez wykreślenie z działu IV hipoteki umownej zwykłej w kwocie 84.642,68 zł, wpisanej na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością W.. Nadto wnosił o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powód podnosił, że w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości, na podstawie wniosku z dnia 5 maja 1992 r., wpisana została hipoteka umowna zwykła niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym albowiem w dniu dokonania wpisu hipoteki nie istniała jeszcze wierzitelność banku wobec powoda, gdyż umowa kredytowa została zawarta w dniu 6 maja 1992r., a zatem już po wpisaniu hipoteki.

Wywodził, że hipoteka może zabezpieczać wyłącznie istniejącą wierzytelność. Podniósł również, że zgodnie z umową kredytową na nieruchomości należącej do powoda w P. miała być zabezpieczona jedynie wierzytelność w kwocie 20.000 zł (200.000.000 zł przed denominacją). Zaznaczył również, że zgodnie z umową stawka oprocentowania była zmienna i w związku z tym powinna być zabezpieczona hipoteką kaucyjną, a nie zwykłą.

W toku postępowania powód E. D. w dniu 5 grudnia 2013r. zbył przedmiotową nieruchomość A. P. i S. P.. Następnie w dniu 15 stycznia 2014 r. powód zmarł. Spadek po nim nabył w całości jego syn J. D., który wstąpił w miejsce powoda w sprawie.

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych A. P. i S. P., którzy podzielili stanowisko wyrażane przez powoda.

Pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., w odpowiedzi na pozew, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwana wywodziła, iż zaskarżona hipoteka została ustanowiona zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami Prawa bankowego, tj. na podstawie stosownego oświadczenia banku. Podniosła również, że powód miał środki prawne służące zaskarżeniu wpisu hipoteki, z których nie skorzystał. Ponadto pozwana wskazywała, że powód wielokrotnie potwierdzał istnienie przedmiotowego zobowiązania i w konsekwencji prawidłowość wpisu przedmiotowej hipoteki.

Sąd Rejonowy w Giżycku wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2014 r. oddalił powództwo i nie obciążył powoda kosztami procesu za pierwszą instancję.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

E. D. był właścicielem zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości K., oznaczonej nr (...) o powierzchni 10,8700 ha, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku, VII Zamiejskowy Wydział w Węgorzewie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wpisana jest hipoteka umowna zwykła w kwocie 84.642,68 zł tytułem zabezpieczenia kredytu obrotowego oprocentowanego 60% w skali roku. Wpis tej hipoteki nastąpił w dniu 5 maja 1992 r. na podstawie złożonego w tym samym dniu osobiście przez E. D. wniosku sporządzonego przez Bank (...) w W. z dnia 30 kwietnia 1992 r. E. D. złożył również pisemne oświadczenie, w którym wyraził zgodę na wpisanie hipoteki na rzecz Banku, które zostało złożone do akt księgi wieczystej. W dniu 6 maja 1992r., na podstawie wniosku z dnia 13 kwietnia 1992 r., pomiędzy Bankiem (...) w W. i E. D. zawarta została umowa kredytu obrotowego na podstawie której bank wypłacił E. D. pierwszą transzę kredytu w kwocie 200.000.000 zł. Kredyt ten nie został spłacony przez kredytobiorcę. E. D. w oświadczeniu z dnia 4 maja 1992 r., zobowiązaniu z dnia 6 maja 1993 r., w adnotacji na ostatecznym wezwaniu do zapłaty z dnia 4 września 1995 r. i w piśmie z dnia 5 września 1995 r. potwierdził istnienie zobowiązania wobec banku. Wyrażał też zgodę na zaspokojenie się wierzyciela z nieruchomości położonej w K.. Obecnie w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości jako wierzyciel hipoteczny wpisany jest następcą prawnym kredytodawcy (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

W toku postępowania powód E. D. w dniu 5 grudnia 2013r. zbył przedmiotową nieruchomość A. P. i S. P.. Następnie w dniu 15 stycznia 2014 r. powód zmarł. Spadek po nim nabył w całości jego syn J. D..

W oparciu o tak poczynione ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że brak jest podstaw do przyjęcia, że hipoteka umowna zwykła w kwocie 84.642,68 zł, w księdze wieczystej nr (...), została wpisana na rzecz Banku (...) S.A. w W. bez podstawy prawnej. Sąd ten wskazał, że niewątpliwie umowa kredytu w formie pisemnej została zawarta już po dokonaniu wpisu hipoteki, tym niemniej dowody w postaci dokumentów wskazują, że przed dokonaniem wpisu strony wiązała umowa ustna, co do udzielenia kredytu, jego wysokości, zasad oprocentowania, warunków spłaty i sposobu zabezpieczenia. E. D. osobiście opłacił wpis sądowy od złożonego wniosku o wpis hipoteki oraz sam ten wniosek złożył, co oznacza, że niewątpliwie akceptował on warunki kredytu. Ponadto w aktach księgi wieczystej znajduje się jego oświadczenie, że wyraża zgodę na wpis hipoteki. Także już po wpisaniu hipoteki wymieniony wielokrotnie potwierdzał swoje zobowiązanie wobec banku, a także akceptował istnienie zabezpieczenia hipotecznego.

Sąd Rejonowy uznał, że z powyższych przyczyn powództwo nie było zasadne i należało je oddalić.

Sąd Rejonowy wskazał, że o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 109 k.p.c. przyjmując, że za nieobciążaniem powoda kosztami postępowania przemawiają okoliczności sprawy – jego sytuacja osobista i majątkowa.

Powyższy wyrok w części oddalającej powództwo zaskarżył powód zarzucając mu:

1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez pominięcie rozstrzygnięcia merytorycznych zarzutów powoda, zgodnie z którymi:

a. nie istniała wierzytelność powoda względem banku w kwocie 84.642,58 zł, gdyż zgodnie z umową kredytową powodowi udzielono kredytu w kwocie 50.000 zł, przy czym na nieruchomości wskazanej w pozwie miała być zabezpieczona jedynie kwota 20.000 zł;

b. zgodnie z umową kredytową stawka oprocentowania kredytu była zmienna, wobec czego nie mogła być zabezpieczona hipoteką zwykłą, a co najwyżej kaucyjną;

2. naruszenie art. 233 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym i uznanie, że strony umowy kredytowej przed dniem 30 kwietnia 1992 r. zawarły ustną umowę kredytu, o bliżej nieokreślonych warunkach;

3. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia:

a. jaka była, w ocenie Sądu, treść ustnej umowy kredytu zawartej przed 30 kwietnia 1992 r.;

b. czy treść umowy ustnej i pisemnej z dnia 6 maja 1992 r. była taka sama, czy też te umowy różniły się;

c. czy wniosek o wpis hipoteki z dnia 30 kwietnia 1992 r. miał dotyczyć umowy ustnej, czy pisemnej, a w konsekwencji czy hipoteka zabezpieczała kredyt udzielony na podstawie umowy ustnej, zawartej przed 30 kwietnia 1992 r., czy na podstawie umowy pisemnej z dnia 6 maja 1992 r.;

4. naruszenie art. 233 § 2 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie dokonania kategoriycznych ustaleń faktycznych w zakresie tego, jaka była treść umowy kredytowej, z której wynikała wierzytelność zabezpieczona sporną hipoteką i kiedy umowa ta została zawarta, a nadto, jaka była treść umowy o ustanowienie hipoteki;

5. naruszenie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez uznanie, że hipoteka umowna zwykła w kwocie 84.642,68 zł w księdze wieczystej o nr (...) nie została wpisana bez podstawy prawnej, w sytuacji w której z żadnego z ustaleń Sądu Rejonowego nie wynika, aby istniała wierzytelność w powyższej kwocie.

Wskazując na powyższe zarzuty powód domagał się zmiany wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienia powództwa oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu. Skarżący zgłosił też wniosek ewentualny o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

Pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

Pozwana wywodziła, że apelacja powoda jest bezzasadna, zaś zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe z uwagi na to, że hipoteka ustanowiona została zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami co do trybu jej ustanawiania, a ponadto strony umowy kredytowej przed ustanowieniem zabezpieczenia w postaci hipoteki szczegółowo ustaliły jego warunki. Powyższe potwierdzał swoim zachowaniem sam kredytobiorca, który już po dokonaniu spornego wpisu, nie tylko potwierdzał istnienie zobowiązania wobec kredytodawcy, ale i prawidłowość zabezpieczenia hipotecznego.

Dodatkowo pozwana wskazywała, że do wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece legitymowane są wyłącznie osoby, które – stosownie do art. 626² § 5 k.p.c. – mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda podlegała oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe, ale nie z przyczyn, które legły u podstaw jego wydania i które wskazane zostały w jego pisemnych motywach.

Obowiązkiem sądu drugiej instancji, wynikającym z art. 378 § 1 k.p.c., jest nie tylko rozpoznanie zarzutów podniesionych w apelacji, lecz szerzej rozpoznanie, w granicach zaskarżenia, sprawy. Nakłada to na sąd drugiej instancji obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i poddanie ich ocenie prawnej przez pryzmat mających zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że kluczowym ustaleniem mającym wpływ na merytoryczne rozpoznanie niniejszej sprawy jest to, że w toku postępowania powód E. D. w dniu 5 grudnia 2013 r. zbył przedmiotową nieruchomość A. P. i S. P., a następnie w dniu 15 stycznia 2014 r. zmarł. Spadek po nim nabył w całości jego syn J. D.. Powyższe okoliczności nakładały na Sąd obowiązek rozważenia w pierwszym rzędzie legitymacji procesowej czynnej J. D. do żądania wykreślenia z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wskazanej w pozwie wpisu hipoteki na rzecz pozwanej spółki.

Sąd Najwyższy najpierw w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, Nr 10, poz. 160), a następnie w uchwale z 10 dnia maja 2006 r., III CZP 31/06 (Biul. SN 2006, nr 5, s. 7), stanął na stanowisku, że 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. Podkreślił, że przyjęta w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r., Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej u.k.w.h.) konstrukcja wiążąca uzgodnienie z wpisem wskazuje na wyraźną synchronizację unormowania legitymacji do wytoczenia powództwa z legitymacją do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Oznacza to, że te same osoby, które stosownie do art. 626² § 5 k.p.c. mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu, są legitymowane do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., a więc właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy orzekający w niniejszej sprawie w pełni zgadza się z poglądem wyrażonym w uzasadnieniu wskazanej powyżej uchwały 7 sędziów z dnia 15 marca 2006r., III CZP 106/05. W orzeczeniach przyjmujących, że uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może żądać każdy, kto ma w tym interes prawny, pominięto unormowanie zawarte w art. 626² § 5 k.p.c., regulującym legitymację do złożenia wniosku o wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym. Podzielenie tego poglądu prowadziłoby do tego, że osoba niewskazana w art. 10 u.k.w.h., a mająca interes w omawianym uzgodnieniu, po uwzględnieniu powództwa nie mogłaby skutecznie wystąpić z wnioskiem o dokonanie na podstawie tego wyroku wpisu w księdze wieczystej. Prowadzenie zatem takiego procesu byłoby iluzorycznym środkiem ochrony prawnej podmiotów legitymowanych do wystąpienia z żądaniem opartym na interesie prawnym. Gdyby wolą ustawodawcy było uzależnienie tej legitymacji od interesu prawnego, to wskazanie w art. 10 ust. 1 osób uprawnionych do wytoczenia powództwa byłoby bezprzedmiotowe. Musi więc odpaść argument, że wymienienie tych osób oznacza, iż nie muszą one wykazywać interesu prawnego, ponieważ legitymacja ta została im przyznana ex lege.

Rozważania te wskazują, że sens art. 10 u.k.w.h. można odczytać dopiero w powiązaniu z art. 626² § 5 k.p.c., i prowadzą do wniosku, 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 w rozumieniu art. 626² § 5 k.p.c. Rozwiązanie to jest zgodne z celem omawianego postępowania o uzgodnienie i tworzy spójność merytoryczną art. 10 u.k.w.h. nie tylko z art. 626² § 5 k.p.c., ale także z art. 31 ust. 2 u.k.w.h.

Powyższy pogląd Sąd Najwyższy powtórzył ponownie w wyroku z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, LEX nr 798231, w którym wskazał, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie, ale powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (actio in rem) przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej. Powództwo takie może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Tożsame stanowisko Sąd Najwyższy zajął również w wyroku z dnia 10 maja 2013 r., I CSK 74/13, LEX nr 1353073, w którym wskazał, że 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. Sąd Najwyższy ponownie podkreślił, że przyjęta w art. 10 u.k.w.h. konstrukcja wiążąca uzgodnienie z wpisem wskazuje na wyraźną synchronizację unormowania legitymacji do wytoczenia powództwa z legitymacją do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej.

Przenosząc powyższe uwagi teoretyczne na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że powodowi na datę orzekania, tak przez Sąd pierwszej, jak i drugiej instancji, nie przysługiwały żadne prawa do nieruchomości objętej księgą wieczystą wskazaną w pozwie. Nie należy on również do kręgu podmiotów, które – zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. - mogą skutecznie złożyć wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Tym samym nie przysługuje mu legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Z tych też względów powództwo J. D. powinno podlegać oddaleniu bez potrzeby merytorycznego odnoszenia się do podnoszonych przez niego zarzutów i twierdzeń.

Z uwagi jednak na to, że na datę wniesienia pozwu powód E. D. był właścicielem nieruchomości szczegółowo opisanej w pozwie, a do umowy zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanych A. P. i S. P. doszło w toku procesu legitymację następcy prawnego E. J. D. rozważyć należało również w kontekście przepisu art. 192 pkt. 3 k.p.c. zgodnie z którym z chwilą doręczenia pozwu, zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy – nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Celem tej regulacji – jak trafnie wywodził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 czerwca 2013 r., V CSK 34712, LEX nr 1381043 - jest stabilizacja postępowania, które może być kontynuowane po zawiśnięciu sporu (z chwilą doręczenia odpisu pozwu pozwanemu) z tymi samymi stronami, mimo zmian podmiotowych w stosunku materialnoprawnym leżącym u podstaw sporu dotyczącego rzeczy lub prawa będących przedmiotem sporu sądowego. Przepis ten ma zastosowanie, jeżeli dochodzi do następstwa prawnego osoby trzeciej w miejsce podmiotu uczestniczącego w postępowaniu w charakterze strony. Mimo tego, na mocy szczególnej regulacji zawartej w art. 192 pkt. 3 k.p.c., dotychczasowa strona postępowania zachowuje legitymację procesową do dalszego udziału w postępowaniu sądowym, mimo że nie jest już uprawniona materialnoprawnie; działa dalej w postępowaniu we własnym imieniu, ale na rzecz nabywcy rzeczy lub prawa. W razie ziszczenia się warunków określonych w art. 192 pkt. 3 k.p.c. powaga rzeczy osądzonej wyroku zapadłego przy udziale zbywcy rzeczy lub prawa objętego postępowaniem obejmuje swoimi granicami podmiotowymi także nabywcę w związku z czym klauzula wykonalności może być nadana na rzecz lub przeciwko niemu w trybie art. 788 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2007 r., V CSK 248/07, OSNC-ZD 2008, nr 2, poz. 45 oraz powołane w nim orzecznictwo). O ile następstwo prawne nie będzie mogło być wykazane odpowiednim dokumentem, o którym mowa w tym przepisie, możliwe jest wytoczenie odpowiedniego powództwa o ustalenie wykazującego następstwo prawne po zbywcy rzeczy lub prawa (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 5 maja 1951 r., C 689/50, OSNC 1952, Nr 1, poz. 3). Konstrukcja przewidziana w art. 192 pkt. 3 k.p.c. wykazuje więc silny związek z uregulowaniem zawartym w art. 788 § 1 k.p.c., co oznacza, że ma ona zastosowanie przede wszystkim do tego rodzaju powództw, których przedmiotem jest uprawnienie bądź obowiązek, do których

może mieć zastosowanie art. 788 § 1 k.p.c. Z art. 192 pkt. 3 k.p.c. wynika także, iż nabywca rzeczy lub prawa objętych sporem za zgodą strony przeciwnej może wejść na miejsce zbywcy. Wówczas w dalszym postępowaniu nie będzie brał już udziału zbywca rzeczy lub prawa. Przepis ten wyklucza więc, aby w postępowaniu uczestniczyli w charakterze współuczestników postępowania zbywca oraz nabywca rzeczy lub prawa.

Powyższe cechy instytucji przewidzianej w art. 192 pkt. 3 k.p.c. przemawiają przeciwko możliwości jej zastosowania do powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Przemawia przeciwko temu przedmiot postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przepis art. 192 pkt. 3 k.p.c. może mieć zastosowanie do tego rodzaju postępowań, których przedmiotem jest rzecz bądź prawo albo inaczej uprawnienie bądź obowiązek związany z rzeczą bądź prawem, objęte następstwem prawnym pomiędzy dotychczasową stroną postępowania a osobą trzecią. W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05 (OSNC 2006, Nr 10, poz. 160) wyjaśniono, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest odmianą powództwa o ustalenie, ponieważ powód nie ogranicza się w nim do żądania ustalenia istnienia prawa, które nie jest wpisane do księgi wieczystej lub jest wpisane błędnie, bądź do ustalenia nieistnienia obciążenia lub ograniczenia dotyczącego prawa powoda wpisanego do księgi wieczystej, lecz w istocie obejmuje nim także samo uzgodnienie - żądanie, aby sąd w procesie przez samo ustalenie doprowadził do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ze względu na taki zakres żądania wynikającego z powództwa wytaczanego na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie można przyjąć, aby przedmiotem tego postępowania była jedynie rzecz lub prawo, o których mowa w art. 192 pkt. 3 k.p.c. względnie związane z rzeczą bądź prawem uprawnienie bądź obowiązek. Ze względu na określony wyżej specyficzny przedmiot postępowania zainicjowanego powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wyrok wydany w tej sprawie nie korzysta z rozszerzonej podmiotowo powagi rzeczy osądzonej, nie nadaje się do egzekucji i nie stanowi tytułu egzekucyjnego w rozumieniu art. 777 § 1 pkt. 1 k.p.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2010 r., V CSK 77/10, nie publ.). W konsekwencji nie może mieć do niego zastosowanie art. 788 § 1 k.p.c. Przeciwko zastosowaniu art. 192 pkt. 3 k.p.c. w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przemawia także przyjęta w tego rodzaju sprawach zasada aktualności rozstrzygnięcia na chwilę wydania orzeczenia - polegająca na konieczności doprowadzenia treści księgi wieczystej do aktualnego w dacie orzekania jej stanu prawnego - oraz związana z tym zasada współuczestnictwa koniecznego po stronie czynnej bądź biernej, skutkująca koniecznością oddalenia powództwa z powodu braku pełnej legitymacji procesowej łącznej, jeżeli w postępowaniu nie brały udziału w charakterze powodów lub pozwanych wszystkie osoby wpisane w dziale II księgi wieczystej oraz osoby, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały - bez względu na przyczynę - dotychczas ujawnione (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNCP 1991, Nr 1, poz. 12, z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 71/00, z dnia 11 września 2003 r., III CKN 471/01, z dnia 8 czerwca 2005 r., I CK 701/04, z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 699/04, z dnia 15 lutego 2012 r., I CSK 264/11 oraz z dnia 29 listopada 2012 r., II CSK 86/12, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CZ 22/07, nie publ.). Podobne zasady orzekania mają zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym zniesienia współwłasności, oczywiście przy uwzględnieniu, że w tym trybie postępowania nie występuje współuczestnictwo procesowe. W orzecznictwie (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 13 marca 2002 r., III CKN 411/00, z dnia 3 października 2003 r., III CKN 1529/00, nie publ. oraz z dnia 20 października 2004 r., IV CK 91/04, OSNC 2005, Nr 10, poz. 177) wyjaśniono, że art. 192 pkt 3 k.p.c. nie ma zastosowania, poprzez art. 13 § 2 k.p.c., w postępowaniu nieprocesowym w przedmiocie zniesienia współwłasności ze względu na to, że wydane w tego rodzaju sprawach orzeczenie nie korzysta z rozszerzonej powagi rzeczy osądzonej, będącej podłożem regulacji przewidzianej w art. 192 pkt. 3 k.p.c., gdyż powinno ono rozstrzygać wszystkie kwestie objęte tym postępowaniem na chwilę jego wydania z udziałem aktualnych na tę chwilę orzekania wszystkich osób zainteresowanych, a zarazem uczestników postępowania. Analogiczna sytuacja ma miejsce w sprawie wywołanej wniesieniem powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w której muszą wziąć udział wszystkie osoby wpisane bądź niewpisane w dziale II księgi wieczystej. Wyłącza to zastosowanie art. 192 pkt. 3 k.p.c. w tego rodzaju sprawach, w których musi brać udział nabywca nieruchomości.

Reasumując Sąd Okręgowy wskazuje, że z uwagi na brak legitymacji czynnej powoda jego powództwo powinno podlegać oddaleniu, a skoro tak się stało mocą zaskarżonego wyroku, apelacja powoda również podlegała oddaleniu.

Na obecnym etapie Sąd Okręgowy nie widzi potrzeby merytorycznego ustosunkowywania się do zarzutów apelacji, które i tak – niezależnie od ich zasadności - nie mogły skutkować zmianą zaskarżonego wyroku w kierunku żądanym przez skarżącego czyli przez uwzględnienie powództwa.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.