

Sygn. akt VIII Ca 20/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

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

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. W.**

przeciwko **H. K. i E. K.**

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

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 2 sierpnia 2013 r.

sygn. akt I C 393/13

1. **zmienia zaskarżony wyrok :**

a/ w punkcie 1. (pierwszym) sentencji w ten sposób, że powództwo oddala,

b/ w punkcie 2. (drugim) sentencji w ten sposób, że zasądza od powoda B. W. solidarnie na rzecz pozwanych E. K. i H. K. kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

2. zasądza od powoda B. W. solidarnie na rzecz pozwanych E. K. i H. K. kwotę 405 zł (czteryście pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt VIII Ca 20/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Toruniu wyrokiem z dnia 2 sierpnia 2013 r. w sprawie z powództwa B. W. przeciwko H. K. i E. K. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym uzgodnił z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej KW Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu Wydział VI Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) w ten sposób, że w dziale III tej księgi sprostował opis służebności w miejsce obecnego: „Służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z tej części budynku, która znajduje się na nieruchomości obciążonej oraz gruntu pod tą częścią budynku” wpisał: „Służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z tej części budynku mieszkalno-użytkowego położonego częściowo na nieruchomości obciążonej a częściowo na nieruchomości sąsiedniej oznaczonej numerem działki (...), która znajduje się na nieruchomości obciążonej oraz gruntu pod tą częścią budynku o kształcie trójkąta, którego jedna przyprostokątna wynosi 5,90 metra a druga 2,40 metr, a przeciwprostokątna wyznacza przebieg granicy” oraz zasądził od pozwanych E. K. i H. K. solidarnie na rzecz powoda B. W. kwotę 722 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że B. W. jest właścicielem nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...). Na w/w nieruchomości znajduje się budynek mieszkalno-użytkowy położony częściowo na przedmiotowej nieruchomości, a częściowo na nieruchomości sąsiedniej o pow. 0.0544 ha, położonej w T. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...). Aktem notarialnym z dnia 15 lutego 2002r. Rep. A nr (...) B. W. nabył własność nieruchomości sąsiedniej, po czym aktem notarialnym z dnia 28 października 2003r. zbył ją na rzecz małżonków W. i I. S.. W akcie notarialnym z dnia 28 października 2003r. Rep. A nr (...)rozwiązano kwestię korzystania przez B. W. z budynku mieszkalno- użytkowego położonego częściowo na zbywanej nieruchomości. Małżonkowie W. i I. S. ustanowili nieodpłatnie, do czasu istnienia na nieruchomości będącej przedmiotem umowy (obciążonej), a częściowo na nieruchomości sąsiedniej oznaczonej numerem działki (...), na nieruchomości opisanej w §1 tej umowy na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości wpisanej w księdze wieczystej KW nr (...) i oznaczonej numerem działki (...), służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z tej części powyższego budynku, która znajduje się na nieruchomości obciążonej oraz gruntu pod tą częścią budynku o kształcie trójkąta, którego jedna przyprostokątna wynosi 5,9 m, a druga 2,4 m, a przeciwprostokątna wyznacza przebieg granicy (§ 6 umowy). W związku z ustanowieniem przez małżonków W. i I. S. w/w służebności do Sądu Rejonowego w Toruniu Wydział VI Ksiąg Wieczystych został złożony wniosek o dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej KW Nr (...). Dokonany wpis nie był zgodny z treścią ustanowionej służebności gruntowej. Został on dokonany w formie skróconej tj. odsyłał do § 6 aktu notarialnego z dnia 28 października 2003r. Rep. A nr (...). Przy przenoszeniu treści księgi wieczystej KW nr (...) do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatyczny KW Nr (...) dokonano dalszej modyfikacji treści służebności gruntowej w odniesieniu do treści aktu notarialnego z dnia 28 października 2003r. Rep. A nr (...). W dziale III księgi wieczystej wskazano, iż na nieruchomości została ustanowiona służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z tej części budynku, która znajduje się na nieruchomości obciążonej oraz gruntu pod tą częścią budynku. Wpis nie zawierał już odesłania do § 6 aktu notarialnego z dnia 28 października 2003r. Rep. A nr (...), z którego wynikał obszar pod w/w częścią budynku.

Dalej ustalił Sąd Rejonowy, że w dniu 29 stycznia 2008 r. małżonkowie W. i I. S. zbyli na rzecz małżonków E. i H. K. nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, przedłożone przez strony dokumenty, a nadto dokumenty znajdujące się w księdze wieczystej KW nr (...). Zdaniem Sądu Rejonowego,

dokumenty zgromadzone w toku procesu były kompletne, jasne i obrazowały dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła jakichkolwiek wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy stwierdził, że istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy wpis obecnie widniejący w dziale III KW Nr (...) jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie Sądu Rejonowego, mając na względzie zebrany w sprawie materiał dowodowy oraz obowiązujące normy prawa i dorobek orzecznictwa w zakresie ich wykładni, na tak postawione pytanie należało udzielić odpowiedzi negatywnej. Treść księgi wieczystej wymagała doprowadzenia jej do stanu zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym.

Wskazując na treść art.10 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 j.t./ oraz poglądy orzecznictwa, Sąd Rejonowy uznał, że analiza żądania oraz materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że powód jako obecny właściciel nieruchomości władnącej domagał się wpisu prawa związanego z tą nieruchomością, miał zatem legitymację do wystąpienia z pozwem, jednocześnie sprostował swemu obowiązkowi i wykazał, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej, udowodnił, że treść wpisu widniejącego w dziale III księgi wieczystej KW Nr (...) odbiega od treści służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku w akcie notarialnym z dnia 28 października 2003r. Rep. A nr (...). Pozwanych nie chroniła natomiast rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, a zatem powód nie musiał wykazywać złej wiary drugiej strony procesu. Pozwani nabyli nieruchomość wraz z obciążeniem o treści zawartej w w/w akcie notarialnym, mimo że o takiej treści nie zostało ono ujawnione w księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy wskazał, że powód domagał się dokonania w dziale III tej księgi wieczystej wpisu o treści „Służebność gruntowa dla części budynku na nieruchomości obciążonej o wymiarach według §6, akt notarialny z 28 października 2003 r. Rep. A nr(...)” i powołując treść art. 321§ 1 k.p.c. uznał, że jest związany zarówno żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej, jak i sposobem uzgodnienia wskazanym przez powoda.

Sąd Rejonowy uzgadniając z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej KW Nr (...) dokonał sprostowania opisu służebności w miejsce obecnego, zgodnie z żądaniem powoda, przy czym odesłanie do §6 aktu notarialnego z 28 października 2003 r. Rep. A nr (...) zastąpił treścią tego paragrafu. W ocenie Sądu Rejonowego, powyższa zmiana nie stanowiła naruszenia art. 321 k.p.c. Natomiast była wymagana dla jasności tego wpisu dla każdego właściciela nieruchomości władnącej i obciążonej, jak i każdej osoby zapoznającej się z treścią księgi wieczystej KW Nr (...).

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanych jako przegrywających na rzecz powoda kwotę 722,00 zł.

Apelację od powyższego wyroku złożyły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części dotyczącej redakcji treści wpisu do księgi wieczystej. Wskazał, że treść wpisu zawarta w wyroku, obraża art. 321§ 1 k.p.c. i art.47 § 1,2, 48 i 50 k.c. i jest sprzeczna z rzeczywistym stanem prawnym, nie odpowiada prawdzie obiektywnej na gruncie, w rezultacie prowadzi nadal do sporów sąsiedzkich.

W oparciu o powyższy zarzut wniósł o zmianę treści wpisu, jak w żądaniu pozwu, tj. - służebność gruntowa dla części budynku na nieruchomości obciążonej o wymiarach wg § 6, akt notarialny z 28 października 2003r, rep.A nr. (...) i nakazanie wpisu o tej treści w księdze wieczystej (...), dział III, podrubryka 3.4.1, o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przypisanych oraz rozpoznanie apelacji także pod nieobecność pozwanych.

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał między innymi, że Sąd Rejonowy jest związany żądaniem pozwu, jak i sposobem uzgodnienia wskazanym przez powoda, jednak nie kwestionując żądania pozwu i sposobu uzgodnienia treści wpisu z niewiadomych powodów doszło do złamania tej zasady - wprowadzono wyrokiem istotne zmiany w konstrukcji treści wpisu zaprzeczające prawdzie obiektywnej na gruncie i przepisom prawa cywilnego. Powód nie godzi się na treść wpisu zawartą w skarżonym wyroku, taka redakcja treści wpisu do KW zezwala na nieuprawnione zachowania, które są prezentowane w piśmie pozwanych z 22.11.2012r skierowanym do powoda przez radcę prawnego. Treść wpisu do KW, że „służebność gruntowa polega na prawie korzystania z tej części budynku” sugeruje

współwłasność, nosi więc znamię bezprawności. Redakcja treści wpisu prezentowana w wyroku w każdym zdaniu mija się z prawem i prawdą obiektywną na gruncie i nadal wprowadza zamieszanie między sąsiadami, jest rażąco niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Pozwani w apelacji zarzucili :

1. błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że: dokonany wpis w księdze wieczystej KW Nr (...), tj. przed jej migracją, nie był zgodny z treścią ustanowionej służebności gruntowej, gdyż został dokonany w formie skróconej oraz że służebność gruntowa wpisana w Dziale III KW Nr (...) została ustanowiona w akcie notarialnym z dnia 28 października 2003r. (Rep. A Nr (...)) „w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku”;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 321 § 1 k.p.c. przez złamanie zakazu orzekania ponad żądanie (tak: uchwała SN z dnia 18 maja 2010r., III CZP 134/09, OSNC 2010, Nr 10, poz. 131);

3. naruszenie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002r. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) przez niezastosowanie § 8 pkt 8 przy dokonywaniu wykładni z § 6 pkt 3 w/w rozporządzenia;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego przez:

- niewłaściwe zastosowanie art. 10 ust. 1 ustawy w zw. z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. przez przyjęcie, że Powód wykazał, że jego prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie,

- błędną wykładnię art. 7 pkt 4 w zw. z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz. U. z 1982r. Nr 19, poz. 147 ze zm.) o księgach wieczystych i hipotece (zwanej dalej „ustawą”), tj. dokonaną w całkowitym oderwaniu od kontekstu systemowego, w tym przez pominięcie art. 151 zd. 2 k.c., czego skutkiem stało się przyjęcie przez Sąd I instancji, że Pozwanych nie chroniła rękojmia wiary ksiąg wieczystych,

- niewłaściwe zastosowanie art. 10 ust. 1 ustawy w zw. z art. 626¹§ 1 i 2 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym na dzień 30 października 2003r.) przez abstrahowanie od zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego.

W uzasadnieniu skarżący wskazali, że Sąd uzgadniając z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej KW Nr (...) dokonał sprostowania opisu służebności w miejsce obecnego zgodnie z żądaniem powoda, przy czym odesłanie do § 6 aktu notarialnego z 28 października 2003 r. Rep. A Nr (...) zastąpił treścią tego paragrafu uznając, że powyższa zmiana nie stanowiła naruszenia art. 321 k.p.c. Natomiast była wymagana dla jasności tego wpisu dla każdego właściciela nieruchomości władnącej i obciążonej, jak i każdej osoby zapoznającej się z treścią księgi wieczystej. W ocenie Pozwanych, w/w zapatrywanie Sądu I instancji nie zasługuje na aprobatę. Zdaniem skarżących, powód nie udowodnił, że treść wpisu widniejącego w dziale III księgi wieczystej KW Nr (...) odbiega od treści służebności ustanowionej w akcie notarialnym z dnia 28 października 2003r., nadto, w/w służebność gruntowa nie została ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku. Rzeczony budynek, pierwotnie przeznaczony do rozbiórki, został jedynie rozbudowany przez Powoda w roku 1993. Obecnie, po rozbudowie, pełni funkcję mieszkalną. W ocenie Pozwanych, za główną przyczynę wystąpienia Powoda na drogę postępowania sądowego należy uznać spór co do przebiegu granicy, który powstał pomiędzy Powodem (właścicielem działki o numerze geodezyjnym (...)) a B. M., która 25 maja 1995r. nabyła nieruchomość KW Nr (...). Z treści protokołu granicznego z dnia 08 sierpnia 1995r. znajdującego się w aktach Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Powiatu Grodzkiego w T. wynika, że Powód nie uznawał granicy przechodzącej przez w/w budynek, gdyż „powinna ona przebiegać ... po obrysie budynku”, spór odżył w roku 2012, tj. w okresie władania nieruchomością KW Nr (...) przez Pozwanych. Skarżący wskazali na treść uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010r. (III CZP 134/09, OSNC 2010, Nr 10, poz. 131), zgodnie z którą „W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu”, a nie ulega wątpliwości, że Sąd I instancji orzekł ponad żądanie. Skarżący zwrócili też uwagę na to, że sąd

wieczystoksięgowy był związany treścią wniosku zawartego w § 11 lit. e/ aktu notarialnego z dnia 28 października 2003 roku (Rep A. Nr: (...)), zgodnie z którym W. R. i I. małżonkowie S. wnieśli do Sądu Rejonowego w Toruniu, Wydziału Ksiąg Wieczystych o: „wpis w dziale trzecim księgi wieczystej Kw. Nr (...) nieodpłatnej służebności gruntowej zgodnie z treścią § 6 tej umowy”. W świetle art. 626⁽⁸⁾ § 1 i 2 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym na dzień 30 października 2003r.), „wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej”.

Pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie w całości pozwu oraz zasądzenie kosztów procesu za I instancję, a także zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanych jako bezzasadnej oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwani w odpowiedzi na apelację powoda wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje podlegały uwzględnieniu.

Sąd Okręgowy uznał, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji były prawidłowe, przyjął je za własne, co zgodnie z utrwalonym poglądem powoduje, że nie zachodzi już konieczność ich powtarzania.

Zgodnie z art. 10 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 t.j. zwaną dalej „u.k.w.h.”) 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 nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Usunięcie niezgodności polega na doprowadzeniu treści księgi wieczystej do jej aktualnego stanu prawnego poprzez wpisanie nowego prawa, wykreślenie ujawnionego w księdze i wpisanie innego prawa bądź sprostowanie treści wpisanego prawa. Jak słusznie wskazał Sąd I instancji powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. III CZP 106/05, OSNC 200610160, powództwo może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i art. 626² § 5 k.p.c.). Żądanie pozwu o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym powinno być sformułowane w ten sposób, aby uzgodnić stan prawny wynikający z księgi wieczystej przez wpisanie - przykładowo - w dziale II powoda (powodów) jako właściciela w miejsce pozwanego/pozwanych. Przedmiotem postępowania dowodowego jest zaś ustalenie, czy zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie poprzez dokonanie prawidłowych wpisów. Powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. służy obaleniu domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h., że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa na stronie powodowej (por. wyrok SN z dnia 19 stycznia 2012 r. IV CSK, Lex nr 1125290). Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że konstatacja Sądu I instancji, że istniejący w księdze wieczystej wpis nie odpowiadał rzeczywistemu stanowi prawnemu była prawidłowa.

Przechodząc do problematyki związania sądu żądaniem pozwu w sprawie o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należy w pierwszej kolejności przytoczyć art. 321 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią tegoż przepisu sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzić ponad żądanie. Przepis ten jest przejawem zasady dyspozycyjności i kontradiktoryjności w polskim postępowaniu cywilnym. W doktrynie i orzecznictwie kwestia związania sądu żądaniem w sprawie o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym budziła wątpliwości. Prezentowane były dwa stanowiska, z których pierwsze stwierdzało, że sąd nie jest związany wskazanym przez stronę sposobem usunięcia niezgodności treści księgi

wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ orzeczenie sądu powinno doprowadzić treść księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej. Ten nadrzędny cel postępowania o uzgodnienie treści wpisu do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, zważywszy nadto na funkcję procesową, eliminuje stosowanie art. 321 k.p.c. (stanowisko wyrażone m.in. w wyroku SN z dnia 6 listopada 2003 r., II CK 192/02, M. Prawn. 2004/20/949).

Z kolei drugie stanowisko (wyrażone m.in. w wyroku SN z dnia 21 marca 2001 r. III CKN 1214/98, OSNC 2001/11/165) optowało za tym, że sąd jest związany żądaniem pozwu także w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wskazano, że żądanie przewidziane art. 10 ust. 1 u.k.w.h. może być uwzględnione tylko wówczas, gdy ustalony przez Sąd stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Jeżeli natomiast stan prawny okaże się inny co do osób podlegających wpisowi lub co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzekać, ponieważ orzekłby wówczas o przedmiocie nie objętym żądaniem.

W uchwale 7 sędziów z dnia 18 maja 2010r. (III CZP 134/09, OSNC 2010, Nr 10, poz. 131) Sąd Najwyższy przychylił się do tego drugiego poglądu judykatury i stwierdził, że w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu. Celem powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 u.k.w.h. nie jest kompleksowa weryfikacja księgi wieczystej, a dokonanie tej weryfikacji w granicach żądań powoda. Spełnia ono bowiem rolę procesowego środka ochrony praw podmiotowych określonego kręgu uprawnionych, z poszanowaniem podstawowych reguł rządzących procesem. W konsekwencji w przypadku stwierdzenia przez sąd, że postulowana przez powoda treść wpisu nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, powództwo podlega oddaleniu także wtedy, gdy rzeczywistemu stanowi nie będzie odpowiadał stan jawny z księgi wieczystej (por. wyrok SN z dnia 27 września 2012 r., III CSK 149/12, Lex nr 1250569). Te ostatnie poglądy judykatury są przeważające i należy uznać je za już utrwalone.

Sąd Okręgowy w całości podziela zapatrywanie Sądu Najwyższego zawarte w uchwale składu 7 sędziów z dnia 18 maja 2010r. w sprawie III CZP 134/09 oraz w wyroku z dnia 27 września 2012 r. w sprawie III CSK 149/12 i przyjętą w nich argumentację. To zaś przesądza o uznaniu zasadności zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c., na co wskazywały w swoich apelacjach obie strony. Sąd Rejonowy błędnie odczytał żądanie powoda sformułowane w jego osobistym pozwie, następnie podtrzymanym przez pełnomocnika powoda w jednym z pism procesowych.

Powód domagał się bowiem, aby w dziale III księgi wieczystej (...) wykreślić treść wpisu: „Służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z tej części budynku która znajduje się na nieruchomości obciążonej oraz gruntu pod tą częścią budynku” i zastąpić ją wpisem: „Służebność gruntowa dla części budynku na nieruchomości obciążonej o wymiarach wg §6 akt notarialny z 28 października 2003 r. Rep. A nr (...)”. Sąd Rejonowy dokonał uzgodnienia treści księgi wieczystej dokonując wpisu o treści: „Służebność gruntowa polegająca na prawie korzystania z tej części budynku mieszkalno-użytkowego położonego częściowo na nieruchomości obciążonej a częściowo na nieruchomości sąsiedniej oznaczonej numerem działki (...), która znajduje się na nieruchomości obciążonej oraz gruntu pod tą częścią budynku o kształcie trójkąta, którego jedna przyprostokątna wynosi 5,90 metra a druga 2,40 metr, a przeciwprostokątna wyznacza przebieg granicy”, powtarzając dosłownie zapis § 6 aktu notarialnego z dnia 28 października 2003r, rep.A nr. (...), czyli doprowadzając ją do stanu zgodnego z prawem, ale abstrahując od żądania powoda. Intencja Sądu Rejonowego była zrozumiała. Żądanie powoda miało jednak odmienny charakter, czego w istocie Sąd Rejonowy nie dostrzegł. Trafny zatem był zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. przez Sąd I instancji.

W dalszej kolejności należało zatem rozstrzygnąć o żądaniu pozwu. W ocenie Sądu Okręgowego żądanie to nie zasługiwało na uwzględnienie i powództwo należało oddalić. Powód domagał się bowiem dokonania wpisu w księdze wieczystej służebności o treści, która w istocie była sprzeczna z istniejącym w sprawie rzeczywistym stanem prawnym. Nie ulegało wątpliwości, iż treść wpisanej w księdze wieczystej służebności nie odpowiada w pełni treści §6 aktu notarialnego z 28 października 2003 r. Rep. A nr (...). Niemniej jednak wskazana przez powoda treść służebności, której wpisu się domaga, w sposób oczywisty nie koresponduje z §6 aktu notarialnego z 28 października 2003r. Rep. A nr (...). Treść tego paragrafu aktu notarialnego odzwierciedla stan prawny służebności przysługującej powodowi. Żądanie pozwu, niezgodne z treścią §6 aktu notarialnego, należy zatem uznać za niezgodne z rzeczywistym stanem

prawnym. Zgodnie zaś z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. cytowanym powyżej, można domagać się usunięcia niezgodności i doprowadzenia wpisu do aktualnego stanu prawnego. Nie można natomiast domagać się dokonania wpisu, który nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Takie żądanie podlega oddaleniu. Ponieważ powód wniósł o dokonanie wpisu, który nie odpowiadałby rzeczywistemu stanowi prawnemu, powództwo należało oddalić.

Reasumując, wprowadzenie treści księgi wieczystej KW Nr (...) nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, który wynika wprost z §6 aktu notarialnego z 28 października 2003 r. Rep. A nr(...), ale z uwagi na treść żądania pozwu i art. 321 § 1 k.p.c. nie było podstaw do uwzględnienia powództwa. Treść służebności wskazanej przez powoda nie odpowiada bowiem rzeczywistemu stanowi prawnemu wynikającemu z § 6 aktu notarialnego z dnia 28 października 2003 r. Powództwo o treści sformułowanej w pozwie podlegało zatem oddaleniu.

Z uwagi na uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c., które doprowadziło do zmiany zaskarżonego orzeczenia i oddalenia powództwa, ustosunkowywanie się do pozostałych zarzutów apelacyjnych należało uznać za zbędne.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 §1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jak w sentencji.

O kosztach postępowania za I i II instancję Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. oraz §6 pkt 3 i §12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349). Powód w całości przegrał sprawę, dlatego jest zobowiązany zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty procesu w obu instancjach.