

Sygn. akt III Ca 665/13

**WYROK**

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 13 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński – sprawozdawca

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz-Babiś

Protokolant: insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa S. K.

przeciwko: J. T. (1), A. K., A. S. (1), J. S. (2)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 29 kwietnia 2013r., sygn. akt I C 11/11

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej A. K. kwotę 300 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt III Ca 665/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29.04.2013 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem oddalił powództwo S. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) tamt. Sądu poprzez uwidocznienie w jej dziale III służebności przejazdu, przechodu i przegonu szlakiem drożnym o szerokości 3 m prowadzącym wzdłuż zachodniej granicy działek ewidencyjnych nr (...), położonych w D., na rzecz każdorazowego właściciela działek ewidencyjnych nr (...) położonych również w miejscowości D. oraz uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) poprzez wpisanie w jej dziale I również służebności przejazdu, przechodu i przegonu szlakiem drożnym o szerokości 3 m prowadzącym wzdłuż zachodniej granicy działek ewidencyjnych nr (...) oraz obciążył powódkę kosztami postępowania w sprawie.

Sąd I instancji ustalił, że powódka i jej poprzednicy prawni korzystali ze szlaku drożnego opisanego na mapie geodety P. B. z 15.01.2013r ( I ks.rob (...)) kolorem żółtym oraz literami A, B, C, D, I, J, K, E, F, G, H, A. S. ten odpowiadał swoim przebiegiem części służebności obciążającej nieruchomości opisaną w (...) Nr(...) z 3.07.1979r., w którym własność

też nieruchomości została stwierdzona na rzecz pozwanych. Pomimo to jednak Sąd uznał roszczenie powódki w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej za nieuzasadnione. Wskazał bowiem, że stan prawny, jaki ma zostać w księdze wieczystej ujawniony, musi być wykazany dokumentem świadczącym o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości. W niniejszej sprawie powódka domagała się zaś uzgodnienia treści księgi wieczystej, powołując się na treść zapisu w (...) Nr(...) z dnia 3.07.1979r, w którym stwierdzono, że nieruchomości pozwanych obciążone są służebnością. W ocenie Sądu Rejonowego przedmiotowy dokument nie jest wystarczający do stwierdzenia, że służebność ta została ustanowiona na rzecz nieruchomości powódki. Informacja ta nie wynika bowiem bezpośrednio z treści przedłożonego dokumentu, dlatego też należało uznać, iż zgromadzone w sprawie dokumenty nie pozwalały na przyjęcie, że stan prawny nieruchomości był odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej, co czyniłoby dochodzone powództwo uzasadnionym. W ocenie Sądu I instancji dla skutecznego wykazania zasadności powództwa koniecznym jest ustalenie za pomocą dowodów innych niż dokumenty, że na rzecz nieruchomości powódki była ustanowiona służebność, taki zaś dowód winien być prowadzony w ramach innego postępowania niż uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które bazuje na badaniu istniejących dokumentów.

Wyrok powyższy w całości zaskarżyła apelacją powódka. Zarzuciła w niej naruszenie przepisów art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wynikające ze stwierdzenia Sądu I instancji, iż dla dokonania realizacji roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej polegającego na ujawnieniu służebności gruntowej, koniecznym jest prowadzenie innego postępowania sądowego w trybie art. 189 k.p.c., w celu wykazania istnienia podstawy prawnej do ujawnienia tej służebności w treści księgi wieczystej dowodami innymi niż dokumenty, a następnie ponowne prowadzenie postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Ponadto zarzucono naruszenie przepisów procesowych. W pierwszej kolejności zarzucono uchybienie art. 316 k.p.c. poprzez pominięcie dokumentacji urzędowej w postaci protokołów postępowania uwłaszczeniowego z 1979 r., w której wyraźnie wskazano, na rzecz jakich gruntów ustanowiona została służebność gruntowa objęta roszczeniem w niniejszej sprawie, co w konsekwencji skutkowało błędnym stwierdzeniem, że przedstawione w sprawie dokumenty nie pozwalały na ustalenie istnienia niezgodności pomiędzy stanem ujawnionym w treści stosownych działów ksiąg wieczystych wskazanych w pozwie, a rzeczywistym stanem prawnym. Dalej podniesiono również zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c., polegający na zaniechaniu wyjaśnienia podstawy prawnej orzeczenia, a zwłaszcza wskazania przyczyn, dla których Sąd I instancji uznał zgromadzone w sprawie dokumenty za niewystarczające do uwzględnienia powództwa. Tym bardziej, że w ocenie apelującej Sąd w toku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jest uprawniony do badania wszelkich dokumentów, w tym także akt postępowania administracyjnego, w trybie jakiego toczyło się postępowanie uwłaszczeniowe.

W wyniku zaskarżenia apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz orzeczenie o kosztach postępowania, względnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

***Sąd Okręgowy zważył, co następuje :***

***Apelacja nie jest uzasadniona.***

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do uwzględnienia apelacji, chociaż zgodzić się należy z pewnymi jej wywodami.

W pierwszej kolejności wskazać należy na wadliwość stanowiska Sądu Rejonowego co do tego, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej postępowanie dowodowe ogranicza się wyłącznie do dowodów z dokumentów. Pogląd taki jest oczywiście niezasadny. Sąd I instancji w sposób nieuprawniony odnosi w tym zakresie zasady dowodowe obowiązujące w postępowaniu wieczystoksięgowym, do postępowania prowadzonego w innym trybie, które stanowi uzupełnienie wskazanego wyżej, właśnie z tej przyczyny, iż postępowanie o wpis w księdze wieczystej doznaje pod względem dowodowym znacznych ograniczeń. W istocie uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić jedynie w wypadku stwierdzenia istnienia takiej rozbieżności ponad wszelką wątpliwość, jednak może ona zostać wykazana wszelkimi dowodami. Niejednokrotnie bowiem zachodzić

będzie konieczność udowodnienia istnienia odmiennego stanu prawnego wynikającego z utraconego lub zniszczonego dokumentu i w tym zakresie bez wątpienia sąd może prowadzić wszelkie dowody wskazywane przez strony, które będą ograniczone jedynie ustawowymi zakazami oraz inicjatywą stron postępowania. Postępowanie w sprawie o wpis doznaje czasem i dalej idących ograniczeń, w sytuacji konieczności rozstrzygnięcia sporu wynikającego z dwóch jednakowo wiążących sąd dokumentów, albowiem rozstrzygnięcie takiego sporu nie mieści się w zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego wynikającego z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Tak ukształtowany zakres kognicji wynika właśnie z treści art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym wszelkie spory wynikające na tle treści ksiąg wieczystych przekazane zostały na drogę uzgodnienia prowadzonego w trybie procesowym. Tak więc rzeczywisty stan prawny może być wykazywany przez uprawnionych wszelkimi środkami dowodowymi, co w orzecznictwie nie budzi wątpliwości. W tym więc zakresie apelująca trafnie zarzuca wadliwość wyrażonego stanowiska.

Zdaniem Sądu II instancji nie ma jednak racji skarżąca, zarzucając Sądowi Rejonowemu całkowity brak podstaw do prowadzenia innego postępowania przed wytoczeniem powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, jak i odesłania powódki w jej sytuacji na drogę postępowania o ustalenie prawa.

Podkreślić należy bowiem, że postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej zgodnie z rozwijającą się nową linią orzecznictwa Sądu Najwyższego, ukształtowaną po zmianach ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 2001 r., jest obecnie postrzegane inaczej niż w poprzednim okresie, kiedy wskazywano, iż stanowi ono jedynie odmianę postępowania o ustalenie prawa, tak z uwagi na jednakowo szeroki krąg uprawnionych do jego wszczęcia, jak i z uwagi na brak bezwzględного związania treścią zgłoszonego żądania.

Zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece z 2001 r. zapoczątkowały odmienne spojrzenie na roszczenie wynikające z treści art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zwłaszcza w odniesieniu do roszczenia wywodzonego z treści art. 189 k.p.c. Obecnie żądanie uzgodnienia definiowane jest jako środek procesowy ochrony praw podmiotowych określonego kręgu uprawnionych, w granicach zgłoszonego żądania, a nie jako kompleksowa weryfikacja treści księgi wieczystej (wyrok SN z dnia 27.09. 2012 r. III CSK 149/12). Natomiast roszczenie o ustalenie istnienia prawa lub stosunku prawnego jest szerszym, bardziej ogólnym i mniej skonkretyzowanym środkiem procesowym. Wszystko to łączy się z koniecznością zbadania legitymacji procesowej po stronie powodowej, nie tylko pod kątem zupełności, ale również pod kątem faktycznego jej istnienia po stronie powódki. W uchwale 7 sędziów z dnia 15.03.2006 r., III CZP 106/05 Sąd Najwyższy wskazał, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Stanowisko to zostało wyrażone właśnie z uwagi na szczególność ukształtowania roszczenia wynikającego z treści art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w kontekście regulacji wynikającej z treści art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. Tylko bowiem osoba mogąca następnie wystąpić skutecznie z wnioskiem o ujawnienie orzeczenia uzyskanego w trybie uzgodnienia, może skutecznie zrealizować w całości żądanie wynikające z treści powołanego przepisu ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Krąg uprawnionych z art.10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w stosunku do kręgu uprawnionych wynikającego z treści art. 189 k.p.c., został więc w sposób istotny ograniczony i nie należą do niego wszyscy posiadający interes prawny w takim działaniu.

Powołany wyżej przepis art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c. stanowi, że wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.

Jak ustalił Sąd Rejonowy powódka S. K. jest właścicielką nieruchomości położonej w D. stanowiącej działki ewid. nr (...), (...), (...) i (...). KW Nr (...) tamtejszego Sądu. Przedmiotową nieruchomość nabyła na mocy ugody zawartej przed tym Sądem w sprawie I Ns 326/05 o dział spadku po J. T. (2), którego następcą prawnym jest również J. S. (2) oraz J. T. (1), to jest osoby biorące udział zarówno w tym postępowaniu, jak w sprawie o dział spadku. Spadkodawca J. T. (2) nabył zaś przedmiotowe nieruchomości na mocy decyzji AWZ Nr (...) z 3 lipca 1979r. i to on nadal figuruje w powołanej

księdze wieczystej jako ich właściciel, co zostało potwierdzone przez pełnomocnika na rozprawie apelacyjnej. Wobec powyższego rozważenia wymagała ocena czy w świetle powołanego wyżej przepisu k.p.c. uprawniającego do złożenia wniosku w zakresie ujawnienia służebności, uprawnienie takie przysługuje również powódce. Ocena ta uzależniona jest od wykładni użytego w art. 626<sup>(2)</sup> § 5 k.p.c. pojęcia - „właściciel nieruchomości”, bo niewątpliwie w oparciu o to kryterium powódka powoływała się na przysługujące jej prawo, zgłaszając swoje żądanie. Zdaniem Sądu Okręgowego na tak postawione pytanie należy udzielić odpowiedzi negatywnej.

Dokonując oceny w kontekście wykładni omawianych przepisów prawa Sąd Najwyższy wskazał w wyroku z dnia 15.02.2011 r. I CSK 264/11, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie prawa własności konieczny jest udział w charakterze stron postępowania tylko tych osób, które są wpisane jako właściciele w księdze wieczystej oraz tych, które roszczą sobie prawa do wpisania ich tytułu własności. Wynika z tego, że w takim wypadku przymiot właściciela przysługuje osobie dotychczas ujawnionej w księdze wieczystej, a nie tej, która rości sobie prawa do ujawnienia swego tytułu, co jest konsekwencją wynikającą z treści art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowiącego domniemanie zgodności stanu ujawnionego w treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W świetle powołanego stanowiska wywieść należy wniosek, że wykazanie własności w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a zatem i uprawnienie do wytoczenia powództwa, związane jest w pierwszej kolejności z treścią księgi wieczystej. Powódka natomiast temu kryterium nie odpowiada. Jej status w świetle treści księgi wieczystej określić można jedynie jako - spadkobierca osoby ujawnionej w księdze wieczystej. W takiej zaś sytuacji nie chroni jej domniemanie wynikające z powołanego wyżej przepisu ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Brak spełnienia formalnego kryterium – wpisu w księdze wieczystej - wskazującego na posiadanie legitymacji do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie nie pozwala, zdaniem Sądu Okręgowego, przyznać powódce tego uprawnienia zwłaszcza, że żądanie nie dotyczy ujawnienia prawa własności, a od daty wskazywanego jego nabycia upłynął już znaczny okres czasu. Powódka mogłaby bowiem, w razie wynikającej konieczności – braku podstaw do dokonania wpisu, wytoczyć powództwo o ujawnienie swego prawa własności, niemniej jednak w oparciu o status spadkobiercy ujawnionego właściciela, nie może żądać uzgodnień w zakresie dalszym, wynikającym z atrybutów związanych z prawem do nieruchomości wskazywanych jako nieruchomości uprawnione. Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 45/10 stwierdził bowiem, że następcą prawnym osoby, na rzecz której wpisane jest prawo w księdze wieczystej, nie należy do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego w sprawie o wpis obciążenia tego prawa, także wtedy gdy jego następstwo wynika z dokumentów złożonych w aktach księgi wieczystej, a nawet został dokonany wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Uczestnikami postępowania w myśl art. 626<sup>2</sup> § 1 k.p.c. oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić, a jak powiedziano wyżej wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, którym w rozumieniu tego pojęcia w świetle art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., powódka na razie nie jest. Wniosek o uzyskanie wpisu prawa własności powódki może bowiem z różnych przyczyn nie zostać uwzględniony. Z tego powodu jej działania co do zabezpieczenia uprawnień związanych z tym prawem, w drodze uzgodnienia treści księgi wieczystej, należy uznać za przedwczesne. Brak możliwości zaliczenia do kręgu uprawnionych do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest więc, w ocenie Sądu Okręgowego, konsekwencją braku ujawnienia przez powódkę swego prawa w księdze wieczystej. Powódka nie może bowiem wykazać w oparciu o treść księgi wieczystej istnienia swego uprawnienia podmiotowego w zakresie wynikającym ze służebności gruntowej, które podlega ochronie w drodze niniejszego postępowania. Przyznanie jej obecnie tego uprawnienia w omawianym zakresie rodziłoby, skutek braku zainteresowania aktualizacją wpisów własności w systemie ksiąg wieczystych i stanowiłoby zaprzeczenie zasadom prowadzenia tych ksiąg wieczystych, to jest zupełności i zgodności z rzeczywistym stanem prawnym.

Tak więc powódka przed wytoczeniem powództwa o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych objętych niniejszym żądaniem, winna doprowadzić do ujawnienia swego prawa własności. W przeciwnym wypadku nie może korzystać ze środka prawnej ochrony, wynikającego z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i pozostaje jej jedynie ewentualna droga procesowa w trybie art. 189 k.p.c., która nawet w przypadku korzystnego zakończenia, nie przesądza

jednak osiągnięcia skutku w postaci zmiany treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości uprawnionej i obciążonej.

Jak wynika z przedstawionego powyżej wyводу, to brak legitymacji procesowej przesądza, w ocenie Sądu Okręgowego, o trafności orzeczenia oddalającego powództwo. W istocie więc innego rodzaju przyczyny, które takie stanowisko potwierdzają nie mają obecnie istotnego znaczenia.

Wskazać jednak należy, że związanie treścią żądania wynikającego z pozwu nie pozwalałoby również na jego uwzględnienie w zakresie uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) poprzez wpisanie w jej dziale I - służebności przejazdu, przechodu i przegonu szlakiem drożnym o szerokości 3 m prowadzącym wzdłuż zachodniej granicy położonych w D. działek ewidencyjnych nr (...), albowiem w dziale tym nie ujawnia się służebności lecz uprawnienia związane z prawem własności, a więc możliwym do ujawnienia mogłoby być jedynie uprawnienie wynikające ze służebności we wskazanym wyżej zakresie, co dla profesjonalnego pełnomocnika winno być w sposób jednoznaczny zrozumiałe.

Ponadto zauważyć trzeba również, że brak jest konsekwencji w zakresie wskazania podstawy prawnej istnienia służebności gruntowej, której żądanie dotyczy. Nie jest to bez znaczenia dla dokonania ustalenia materialnej podstawy istnienia służebności, zwłaszcza w kontekście dowodzenia okoliczności uzasadniających żądanie.

Powódka zamiennie wskazuje bowiem, jako jej podstawę nabycia uwłaszczenie, przez co roszczenie odnoszone jest do dokumentacji z tym związanej oraz znacznie wcześniejsze jej powstanie w wyniku czynności związanych z podziałem spadku w latach przedwojennych. Sąd Rejonowy w swych ustaleniach wskazał wprawdzie w tym zakresie, że wymienione wyżej działki wraz z działkami należącymi do pozwanych A. K., A. S. i J. T. (1) wchodziły w skład majątku L. T. – poprzednika prawnego stron, który dokonał w latach 30 - tych ubiegłego wieku podziału majątku pomiędzy swoje dzieci, a to A. T., J. T. (1), W. T.. Przy podziale majątku ustanowiono też odpowiednio służebności, tak ażeby każdy z obdarowanych miał dostęp do swojej nieruchomości. Działki te leżały bowiem w jednym pasie, a służebności ustanowione zostały zachodnim skrajem tych gruntów. J. T. (2) ojciec powódki, według ustaleń Sądu I instancji, był spadkobiercą J. T. (1) i nabył także grunty po A. T.. J. T. (2) podobnie jak jego stryj W. T. – ojciec pozwanych przechodzili do swoich pól ustanowionym szlakiem drożnym. Ustalenia te jednak pomijają kwestie prawnego ustanowienia takiej służebności. Powołane dowody nie wskazywały na jakąkolwiek formalnie dokonaną czynność prawną, w wyniku której, w oparciu o obowiązujące wówczas przepisy prawa skutecznie taką służebność ustanowiono. Samo faktyczne jej wykonywanie nie może bowiem prowadzić do skutecznego wytoczenia powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, albowiem stwierdzenie istnienia prawa w takim wypadku, musiałoby nastąpić w drodze zasiedzenia, co nie może stanowić przesłanki do uzgodnienia treści księgi wieczystej.

Mając powyższe na uwadze należało stwierdzić, że uchybienia popełnione przez Sąd Rejonowy w zakresie wskazanym na wstępie nie miały wpływu na wydane orzeczenie, a przez to nie zostały naruszone przepisy prawa materialnego, ani też prawa procesowego w zakresie zarzucanym apelacją, co skutkowałoby uwzględnieniem zgłoszonych wniosków apelacyjnych. W związku z tym apelacja podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparte zostało na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Ref. SSR T. A.