

Sygn. akt II Ca 166/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Dariusz Mizera
Sędziowie	SSA w SO Stanisław Łęgosz,
Protokolant	del. SSR Jakub Ślęzak st.sekr.sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2016 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa P. M.

przeciwko K. B. (1) i G. K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego G. K.

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 26 sierpnia 2015r., sygn. akt I C 1472/13

zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 w ten sposób, że oddala powództwo skierowane przeciwko G. K..

(...)

(...)

Sygn. akt II Ca 166/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2015r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z powództwa P. M. przeciwko K. B. (2) i G. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Maz. dla nieruchomości położonej przy ulicy (...) w T., województwie (...), z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, że nakazał wykreślenie w jej dziale III wpisu ograniczonego prawa rzeczowego o treści wskazującej na obowiązek wypłacenia na rzecz K. i G. - rodzeństwa K. kwoty 5.000 złotych każdemu z nich, zgodnie z treścią paragrafu 5 umowy darowizny,

2. zasądził od K. B. (2) i G. K. solidarnie na rzecz P. M. kwotę 1.117 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W dniu 11 lutego 1963 r. S. i Z. małżonkowie K. zawarli z synem R. K. i jego żoną T. K. umowę darowizny w formie aktu notarialnego, Rep. (...), na mocy której podarowali synowi i synowej, w częściach równych dla każdego z nich, zabudowaną nieruchomość położoną przy ulicy (...) w T. M., o powierzchni 813 metrów kwadratowych, na której były usytuowane : murowany budynek mieszkalny z trzema izbami, oraz dwie komórki i studnia. Posesja ta stanowiła wówczas część większej nieruchomości, dla której urządzona była księga hipoteczna nr(...).

W paragrafie 4. umowy obdarowani ustanowili na rzecz darczyńców prawo dożywotniego użytkowania 1/3 części przedmiotu darowizny a w jej paragrafie 5. darczyńcy nałożyli na obdarowanych obowiązek wypłacenia wnukom S. i Z. K. : K., G. i M. - rodzeństwu K. kwot po 5.000 złotych każdemu z nich, płatnych na ich żądanie, tytułem przysporzenia na poczet przyszłego spadku.

Strony umowy określiły wartość przedmiotu darowizny na kwotę 60.000 złotych, która to wartość, po jej pomniejszeniu o wartość dożywotniego użytkowania, została przez nie ustalona na kwotę 38.400 złotych.

W dniu 24 stycznia 1974 r. odpis tegoż aktu notarialnego został wydany uprawnionemu G. K., który okazał go siostrze, a w dniu 5 lutego 1974 r. osobiście zamieścił pod jego treścią żądanie, w imieniu własnym oraz siostr K. B. (1) z domu K. i M. K. (1), wykonania zapisu z paragrafu 5. umowy poprzez nadesłanie rodzeństwu 15.000 złotych, tj. po 5.000 złotych na rzecz każdego z nich, w ciągu 10 dni, tj. do dnia 16 lutego 1974 r., na adres G. K., zamieszkującego przy ulicy (...), pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Powyżej wymienionego zapisu znajdują się własnoręczne podpisy żądających wykonania polecenia darczyńców : K. B. (1), M. K. (1) i G. K., natomiast pod nim figuruje jedynie podpis G. K..

Wezwanie płatnicze, figurujące na odpisie przedmiotowego aktu notarialnego, zostało w 1974 r. okazane R. K. w Państwowym Biurze Notarialnym w T. gdzie miały miejsce dwa spotkania G. K. i R. K. w sprawie wykonania polecenia zapłaty wynikającego z aktu notarialnego z dnia 11 lutego 1963 r. W drugim spotkaniu uczestniczył pełnomocnik G. K. - adwokat T. S..

Po bezskutecznym upływie określonego terminu G. i M. rodzeństwo K. złożyło przynajmniej jedną wizytę R. i Z. K., stanowczo domagając się spełnienia świadczenia.

W dniu 17 października 1974 r. R. K. wysłał K. B. (1), przekazem pocztowym, należną jej kwotę 5.000 złotych. Przesyłka została skierowana na prawidłowy adres : ulica (...) w T. pod którym wierzycielka faktycznie zamieszkiwała wraz z mężem i babką A. D..

W dniu 25 maja 1975 r. G. K. sporządził własnoręczne oświadczenie na piśmie, w którym potwierdził fakt otrzymania w tymże dniu od R. K. kwoty 5.000 złotych w wykonaniu zobowiązania z aktu notarialnego nr (...).

W dniu 7 stycznia 1977 r. M. K. (1), obecnie K., złożyła pisemne oświadczenie, potwierdzające otrzymanie w tymże dniu spłaty od R. K. w wysokości 5.000 złotych. Treść tego oświadczenia jest analogiczna do treści oświadczenia, uprzednio złożonego przez jej brata.

W dniu 18 października 2013 r. M. K. (2), zamieszkująca od 22 lat na stałe w Norwegii, złożyła w obecności notariusza A. S., w jego Kancelarii Notarialnej w G., podpis pod swoim oświadczeniem, z którego wynika, że w związku z otrzymaniem przez nią kwoty 5000 złotych wyraża zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) prawa wypłacenia na jej rzecz tejże kwoty, wynikającej z aktu notarialnego, Rep. (...).

G. K., K. B. (1) i M. K. (2) to dzieci L. K., syna R. i Z., zmarłego w dniu 8 marca 1958 r. (niesporne

R. K. zmarł w dniu 1 lipca 2000 r. a jego jedynym spadkobiercą testamentowym jest wnuk P. M., syn D. M. - córki R. i T. K..

Nieruchomość położona przy ulicy (...) wT. posiada założoną księgę wieczystą nr (...), prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Maz.

W dziale III tejże księgi wieczystej figuruje wpis o treści : „ ograniczone prawo rzeczowe - B) obowiązek wypłacenia na rzecz : K., G. - rodzeństwa K. kwoty 5.000 złotych zł. każdemu z nich a to zgodnie z treścią paragrafu 5 umowy darowizny „

W dniu 22 lipca 2014 r. została sporządzona umowa sprzedaży, Rep. A Nr (...), na mocy której D. M., działająca w imieniu i na rzecz T. K. i P. M., sprzedała J. P. i P. R. nieruchomość położoną przy ulicy (...) w T.o powierzchni (...) ha, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...), stanowiącą współwłasność w częściach równych T. K. i P. M., za cenę 180.000 złotych.

Z paragrafu 4. umowy wynika, że cena 30.000 złotych zostanie zapłacona na konto D. M. w terminie 60 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu o wykreśleniu z działu III księgi wieczystej nr (...) wpisów o treści : ograniczone prawo rzeczowe - B) obowiązek wypłacenia na rzecz K., G. - rodzeństwa K. kwoty 5.000 złotych, i pod takim samym warunkiem i w tym samym terminie kwota 30.000 złotych zostanie zapłacona na konto P. M., natomiast reszta ceny sprzedaży miała być uiszczona zbywcom w terminie 3 dni od dnia podpisania aktu notarialnego.

Sąd Rejonowy zważył, iż dzieląc argumentację strony powodowej Sąd przyjął wygaśnięcie wierzytelności pozwanych, wynikających z paragrafu 5. umowy z dnia 11 lutego 1963 r., w wyniku ich zaspokojenia.

Powyższe przekonanie uzasadnia treść oświadczeń, załączonych do akt sprawy, wezwania płatnicze, zamieszczone na odpisie aktu notarialnego - umowy darowizny, oraz treść zeznań D. M., uznanych za wiarygodne.

Jak wynika z treści pisma sporządzonego fizycznie przez G. K. w dniu 5 lutego 1974 r., działającego w porozumieniu z siostrami, które, oprócz niego, podpisały się jako nadawcy wezwania zawartego w tymże piśmie, rodzeństwo było świadome treści polecenia zapłaty wynikającego z paragrafu 5. aktu notarialnego i zdecydowane wyegzekwować przysługujące im należności, a w przypadku odmowy zapłaty - dochodzić na drodze sądowej zaspokojenia wierzytelności.

Z zeznań D. M. wynika, że rodzeństwo : G. K. i M. K. (1), mieszkające wówczas wT. przychodziło do miejsca zamieszkania zobowiązanych i natarczywie domagało się spełnienia świadczeń na ich rzecz, a rozmowy pomiędzy nimi a R. K. były burzliwe.

G. K. potwierdził fakt osobistego napisania przez siebie oświadczenia z dnia 25 maja 1975 r., w którym to oświadczeniu potwierdza okoliczność otrzymania kwoty 5.000 złotych, z tym że zaprzeczył, jakoby ją rzeczywiście uzyskał. W ocenie Sądu jego zaprzeczenie treści oświadczenia, które sam złożył, noszącego znamiona pokwitowania spełnienia świadczenia, jest niewiarygodne, analogicznie jak podane wy tłumaczenie tego stanu rzeczy.

G. K. jest obeznany z przepisami i procedurą sądową jako stały klient tutejszego Sądu od kilkadziesiąt lat, a ponadto jest osobą mającą kontakt ze środowiskiem adwokackim i potrafiącą redagować pisma procesowe. Doskonale odnajduje się on w roli strony postępowań i zachowuje niczym domorosły prawnik.

Z zeznań wyżej wymienionego wynika, że już w 1974 r., a także w latach późniejszych, miał on kontakt z adwokatem T. S. - ówczesnym Kierownikiem Zespołu Adwokackiego w T.i zasięgał jego porad. Także sposób redakcji treści oświadczenia z dnia 5 lutego 1974 r. sugeruje współpracę przy jego powstawaniu z profesjonalistą, którym był - w świetle zeznań pozwanego - tenże adwokat.

Mając na względzie posiadane przez pozwanego umiejętności, doświadczenie, obycie z sądem i przejawiane zainteresowanie problematyką prawną oraz cechy charakteru i osobowości Sąd wyklucza możliwość sporządzenia przez niego oświadczenia z dnia 25 maja 1975 r., bez uprzedniego zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności.

Oświadczenie z dnia 25 maja 1975 r. jest dokumentem prywatnym, który - w rozumieniu art. 245 k.p.c. - stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

W sprawie niniejszej poza sporem jest nie tylko okoliczność podpisania wymienionego dokumentu przez pozwanego, ale nawet sporządzenia przez niego całej jego treści.

Pozwany nie przeprowadził skutecznego dowodu przeciwko prawdziwości dokumentu prywatnego, stosownie do treści art. 253 k.p.c., dlatego też Sąd przyjął, że G. K. otrzymał należną mu kwotę 5.000 złotych w dniu podpisania przedmiotowego oświadczenia.

Na uwagę zasługuje przy tym okoliczność, wynikająca z zeznań pozwanego, że utrzymywał on dobre relacje z R. K. pod dacie jego sporządzenia, co sugeruje, że pozwany został przez niego finansowo zaspokojony.

Brak dalszych wezwań płatniczych i jakichkolwiek pism zawierających żądanie spełnienia świadczenia (okoliczność bezsporna) także przemawia za uznaniem słuszności prezentowanego przekonania, zwłaszcza jeśli uwzględni się fakt nieposiadania przez pozwanego własnych dochodów od co najmniej 11 lat i pozostawiania na utrzymaniu matki lub syna.

Nadmienić należy, że jeśli G. K. - jak twierdzi - wspaniałomyślnie i z powołaniem się na więzi rodzinne zrezygnował z zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności i nie dochodził świadczenia aż przez 41 lat, to obecna zmiana jego postawy, jako zaskakująca, może budzić zdziwienie i niedowierzenie.

M. K. (2) została zaspokojona jako ostatnia z rodzeństwa i na tę okoliczność sporządziła w dniu 7 stycznia 1977 r. oświadczenie o analogicznej treści, co treść oświadczenia brata. W ocenie Sądu wzorowała się ona na kopii pisma G. K. albo korzystała z jego podpowiedzi.

Na uwagę zasługuje przy tym okoliczność, że potwierdziła ona fakt otrzymania należnej jej sumy pieniężnej w innej dacie, aniżeli uczynił to G. K., a ponadto ponownie potwierdziła okoliczność zaspokojenia wierzytelności w oświadczeniu z dnia 18 października 2013 r.

Natomiast K. B. (1) uzyskała należną jej sumę pieniędzy jako pierwsza z rodzeństwa, przekazem pocztowym, czyli zgodnie z żądaniem zapłaty z dnia 5 lutego 1974 r. Przekaz został skierowany pod właściwy adres, pod którym pozwana zamieszkiwała wraz z mężem i babką. Ponieważ wcześniej K. B. (1) oczekiwała na spełnienie należnego jej świadczenia, więc jest mało prawdopodobne, by pieniądze nie odebrała od doręczyciela pocztowego albo z ówczesnego Urzędu Pocztowego w T.

Na uwagę zasługuje okoliczność, że ponad wszelką wątpliwość jej rodzeństwo pieniądze otrzymało, czego z pewnością pozwana była świadoma. Mieszkała wówczas przy ulicy (...) - ulicy prostopadłej do ulicy (...) (dawnej ulicy (...)), przy której zamieszkiwały jej siostra i matka, a zatem w odległości kilku minut drogi od nich. Pozwana utrzymywała kontakty z rodzeństwem, a więc gdyby rzeczywiście jako jedyna z ich trojga nie otrzymała kwoty 5.000 złotych, która wówczas stanowiła wielokrotność 1,56 przeciętnego wynagrodzenia za 1974 rok brutto, wynoszącego 3185 złotych, to z pewnością podjęłaby kroki, by otrzymać należne także i jej pieniądze. Tymczasem, co wynika z zeznań pozwanej, nigdy nie kierowała do zobowiązanych pism wzywających do spełnienia świadczenia, ani nie występowała do sądu po to, by je uzyskać, analogicznie jak nie czynili tego pozwany i M. K. (2).

Wobec zaspokojenia wierzytelności obojga pozwanych należy uznać, że zobowiązania R. i Z. małżonków K., wynikające z paragrafu 5. przedmiotowej umowy darowizny, wygasły z chwilą spełnienia świadczenia, co uzasadnia uwzględnienie powództwa na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361, ze zm.).

Nadmienić należy, że fakt dokonania w toku procesu sprzedaży przedmiotowej nieruchomości pozostaje bez wpływu na jego przebieg i wyrokowanie w sprawie wobec treści 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. „

Podnieść w tym miejscu należy, że treść zapisu paragrafu 4. umowy z dnia 22 lipca 2014 r. uprawnia do stwierdzenia, że poczynania powoda pozostają w zgodności z zamierzeniami nabywców nieruchomości, a on sam nadal jest zainteresowany prowadzeniem procesu do końca, posiadając interes prawny i faktyczny w tym przedmiocie.

Wiedzę o postępowaniu posiada także T. K. - uprzednia współwłaścicielka nieruchomości a zarazem współzobowiązana w myśl paragrafu 5. aktu notarialnego z dnia 11 lutego 1963 r. Zgłoszone przez jej wnuka P. M. roszczenie, wynikające z pozwu, Sąd uznał za roszczenie zmierzające do zachowania wspólnego prawa, czyli za czynność zachowawczą, do podjęcia której uprawniony jest każdy ze współwłaścicieli, działający także w interesie pozostałych(art. 209 k.c.). Pogląd ten jest zgodny z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 254/13, LEX nr 1458628.

Z urzędu Sąd dodatkowo podnosi, że w jego ocenie niezrozumiałe jest dokonanie w dziale III księgi wieczystej przedmiotowego wpisu dotyczącego obowiązku wypłacenia przez obdarowanych wskazanym w umowie darowizny osobom trzecim - wnukom darczyńców kwot po 5000 złotych. Ze złożonej przez pozwanego kopii postanowienia Sądu z dnia 18 marca 1963 r. - k 47 wynika, że wpisowi podlegały : prawo dożywotniego użytkowania, czyli ograniczone prawo rzeczowe, oraz ciężar realny. Przedmiotowa wierzytelność nie była ani ograniczonym prawem rzeczowym, ani ciężarem realnym, którego definicję zawierał art. 279 par. 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe, Dz.U.1946.57.319. Stanowił on, że ciężar realny polega na obowiązku powtarzających się świadczeń na rzecz oznaczonej osoby ze strony każdorazowego właściciela nieruchomości. Uprawnionym może być także każdorazowy właściciel oznaczonej nieruchomości (nieruchomości władnącej) - art. 279 paragraf 2 dekretu.

Jako podstawę wpisów wskazane były w postanowieniu jedynie : wniosek (...) z dnia 18 lutego 1963 r. i paragraf 1. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 maja 1961 r. (Dz. U. Nr 26, poz. 126).

Z aktu notarialnego z dnia (...)r. nie wynika upoważnienie do dokonania wpisu przedmiotowej wierzytelności. Powołane rozporządzenie natomiast dotyczy zmiany przepisów o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych (Dz. U. 1961.26.126) i wprowadza zmiany do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) oraz do rozporządzenia tegoż Ministra z dnia 26 listopada 1946 r. o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 66, poz. 366 ze zm.) i z niego także nie wynika przyczyna dokonania przedmiotowego wpisu.

Nie ulega wątpliwości, że zgodnie z art. 9 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo o księgach wieczystych, Dz.U. 1946.57.320, dział III księgi wieczystej był przeznaczony na wpisy dotyczące praw rzeczowych ograniczonych z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością oraz na wpisy praw i roszczeń osobistych oprócz roszczeń dotyczących hipotek.

Zgodnie z art. 24 dekretu, w przypadku ustanowienia prawa na nieruchomości wystarcza do wpisu dokument, obejmujący samo tylko oświadczenie właściciela. Przepis ten stosuje się odpowiednio do ustanowienia prawa na prawie obciążającym nieruchomość oraz do wpisu praw i roszczeń osobistych.

Z art. 30 i następnych dekretu wynika, że wpisy były co do zasady dokonywane na wniosek, do złożenia którego - w imieniu zainteresowanych - był umocowany także notariusz, który sporządził akt mający być podstawą wpisu.

Z zaprezentowanej regulacji prawnej, obowiązującej w dacie dokonania przedmiotowego wpisu, nie wynika jednak - zdaniem Sądu - dlaczego został on dokonany, w sytuacji, gdy w akcie notarialnym brakowało stosownego upoważnienia zainteresowanych, udzielonego notariuszowi.

Stosownie do treści art. 290 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe, Dz.U.1946.57.319, prawa i roszczenia osobiste mogą być ujawnione w księdze wieczystej jedynie w przypadkach w ustawie przewidzianych.

Przepis art. 291 dekretu określa skutki ich ujawnienia w księdze wieczystej a art. 292 pkt 1) i 2) wskazuje przykłady praw i roszczeń osobistych, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej.

W podsumowaniu stwierdzić należy, że z akt sprawy niniejszej i znanej Sądowi a obowiązującej w dacie sporządzenia umowy darowizny regulacji prawnej nie wynika, by zachodziła podstawa do dokonania wpisu wierzytelności pozwanych do księgi wieczystej. Również odpis z tejże księgi nie wymienia innych podstaw wpisów w mej dokonanych, aniżeli wyżej wskazane. Z tych względów i nie znając treści wniosku notariusza M. J. Sąd nie wyklucza, że przedmiotowy wpis został dokonany w oparciu o wadliwe postanowienie z dnia 18 marca 1963 r.

Postanowienie o kosztach zostało wydane na podstawie art. 98 par. 1 i 3 k.p.c, przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwani dali powód do wytoczenia przeciwko nim powództwa, choć mogli, analogicznie jak M. K. (2), z łatwością tego uniknąć.

Należy przy tym zważyć, że stosownie do treści art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010, Nr 90, poz. 594 ze zm.) „ zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi.

Apelacje od powyższego wyroku wywiódł pozwany G. K. zaskarżając wyrok w części w której wyrok odnosił się do jego osoby. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił błędne ustalenie, iż otrzymał kwotę 5000 zł wskazując na błędną ocenę dowodów zgromadzonych przed Sądem I instancji.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik powoda wnosił o utrzymanie zaskarżonego wyroku w mocy i oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego G. K. na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja odnosi zamierzony skutek aczkolwiek nie z powodów w niej przytoczonych.

Rozpoznając sprawę na etapie apelacji Sąd II instancji ma za zadanie na nowo rozważyć cały zebrany materiał dowodowy i jest przede wszystkim związany zarzutem naruszenia prawa procesowego natomiast z urzędu bierze pod uwagę naruszenie prawa materialnego.

W przedmiotowej sprawie powództwo przeciwko obojgu pozwany wytoczył P. M.. W chwili wytoczenia powództwa to on był współwłaścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 707 ze zm.) z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może wystąpić jedynie osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej - to jest jedna z osób wymienionych w art. 626² § 5 k.p.c.

Na chwilę orzekania przez Sąd I instancji powód nie był już właścicielem nieruchomości albowiem nieruchomość została zbyta na rzecz J. P. i P. R..

W ocenie Sądu Rejonowego okoliczność ta nie stała na przeszkodzie toczącemu się postępowaniu albowiem w myśl art. 192 pkt 3 k.p.c. zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej.

Nie można się zgodzić z takim stanowczym stwierdzeniem albowiem sprawa o uzgodnienie trzeciej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest szczególnego rodzaju postępowaniem w toku którego przepis art. 192 pkt 3 k.p.c. nie znajduje zastosowania.

Przepis ten ma bowiem na celu stabilizację postępowania, które może być kontynuowane po zawiśnięciu sporu (z chwilą doręczenia odpisu pozwu pozwanemu) z tymi samymi stronami, mimo zmian przedmiotowych w stosunku

materialnoprawnym leżącym u podstaw sporu dotyczącego rzeczy lub prawa będących przedmiotem sporu sądowego. Ma on zastosowanie, jeżeli dochodzi do następstwa prawnego osoby trzeciej w miejsce podmiotu uczestniczącego w postępowaniu w charakterze strony. Mimo tego, na mocy szczególnej regulacji zawartej właśnie 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).

Jak wynika z powyższego 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..

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 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. 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.

Tymczasem powództwo o uzgodnienie jest szczególnym powództwem. 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 ustawy o księgach wieczystych i hipotece 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). 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. Podobne zasady orzekania mają zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym zniesienia współwłasności.

W orzecznictwie (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 13 marca 2002 r., III CKN 411/00, z dnia 3 października 2003 r., III CKN 1529/00, 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 muszą brać udział nabywcy nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie Sąd zawiadomił nabywców nieruchomości o możliwości wstąpienia do postępowania w charakterze powodów (por. protokół z rozprawy z dnia 15 kwietnia 2015r. k. 138), nabywcy jednak nie widzieli potrzeby wstąpienia do procesu. Taka sytuacja doprowadziła do tego, iż powód w toku procesu utracił legitymację procesową czynną co musi skutkować oddaleniem powództwa albowiem zaskarżone rozstrzygnięcie w tej sytuacji zapadło z naruszeniem art. 10 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Mając na uwadze powyższe należało zmienić zaskarżony wyrok wobec pozwanego G. K. i oddalić powództwo w stosunku do niego, a to na podstawie art. 386§ 1 k.p.c.

Na marginesie jedynie należy zauważyć, iż pozwana K. B. (1) wyroku nie zaskarżyła w związku z czym wobec niej wyrok się uprawomocnił.

(...)

(...)

(...)