

Sygn. akt: I. Ca. 490/15

POSTANOWIENIE

Dnia 26 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Cezary Olszewski (spr.)

Sędziowie: SO Alicja Wiśniewska

SO Mirosław Krzysztof Derda

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2015 roku w Suwałkach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku R. C.

z udziałem Gminy R.

o odłączenie z księgi wieczystej KW nr (...) nieruchomości, założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpis prawa własności

na skutek apelacji wnioskodawcy R. C. na postanowienie Sądu Rejonowego w Suwałkach VI Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 30 czerwca 2015 roku, (...) (Kw nr (...))

postanawia:

oddalić apelację.

SSO Alicja Wiśniewska SSO Cezary Olszewski SSO Mirosław Krzysztof Derda

Sygn. akt: I. Ca. 490/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawca R. C. domagał się odłączenia z księgi wieczystej Kw nr (...) zabudowanej nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie R., miejscowości R., obrębzie (...) R. przy ulicy (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0174 ha, założenia dla tej nieruchomości nowej księgi wieczystej i dokonanie wpisu własności na jego rzecz na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 16 kwietnia 2015 r., Rep. A nr (...) sporządzonej w Kancelarii Notarialnej notariusza W. L. w S..

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 r., Dz. Kw. (...) Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił powyższy wniosek.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że właścicielem nieruchomości oznaczonej numerami geodezyjnymi: (...) o łącznej powierzchni 0,6329 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) jest Gmina R.. Dnia 16 kwietnia 2015 r. w Kancelarii Notarialnej notariusza W. L. w S., Gmina R. reprezentowana przez W. Gminy R. i wnioskodawca R. C. zawarli umowę przeniesienia własności (Rep. A Nr (...)). Z treści tej umowy wynikało, że Gmina R. realizując roszczenie z art. 231 § 2 kodeksu cywilnego przenosi na rzecz R. C. własność zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr (...) o obszarze 0,0174 ha za wynagrodzeniem w wysokości 11.734,20 zł brutto, zaś R. C. oświadczył, iż wyraża zgodę na powyższe. Do niniejszego aktu notarialnego załączona została uchwała nr (...) Rady Gminy R. z dnia 11 lutego 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w trybie art. 231 kodeksu cywilnego, w której w § 1 Rada Gminy

R. wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie art. 231 kodeksu cywilnego nieruchomości mienia komunalnego położonej w miejscowości R., obręb (...) R., gmina R., oznaczonej nr (...)o pow. 0,0174 ha, zabudowanej budynkiem, objętej księgą wieczysta KW (...).

Tymczasem w treści w/w aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 16.04.2015r. § 2 ppkt. d) znajduje się zapis stwierdzający, iż notariuszowi okazano Uchwałę nr (...)Rady Gminy R. z dnia 11 lutego 2015 r. wyrażającą zgodę na przeniesienie własności (błędnie określone jako sprzedaż) w trybie art. 231 kodeksu cywilnego nieruchomości oznaczonej nr (...)o powierzchni 0,0174 ha zabudowanej budynkiem.

W świetle powyższych argumentów, Sąd rejonowy uznał, iż istnieje niezgodność pomiędzy treścią uchwały Rady Gminy R. z dnia 11 lutego 2015 r. nr (...), w której wyrażona została zgoda na sprzedaż wyżej opisanej nieruchomości a treścią aktu notarialnego, w którym reprezentujący Gminę R. - W. Gminy R. zawarł w jej imieniu umowę przeniesienia własności nieruchomości, działając z przekroczeniem swojego umocowania. Okoliczność ta, w ocenie Sądu Rejonowego, stanowi przeszkodę do dokonania żądanych wpisów i z tych względów wnioski R. C. podlegały oddaleniu.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł R. C. i wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez nakazanie Sądowi Rejonowemu w Suwałkach dokonania stosownych wpisów zgodnie z wnioskiem na podstawie umowy z dnia 16 kwietnia 2015 r., Rep. A nr (...)r. sporządzonej w Kancelarii Notarialnej notariusza W. L. w S..

Argumentując powyższe stanowisko apelujący wskazał, że celem umowy zawartej pomiędzy Gminą R. a wnioskodawcą było przeniesienie własności nieruchomości zajętej przez wnioskodawcę na warunkach określonych w art. 231 § 2 k.c. Wynika to w sposób nie nasuwający wątpliwości z treści opisanych w umowie zawartej w formie aktu notarialnego dokumentów:

- 1) zarządzenia nr (...)W. Gminy R. z dnia 9 grudnia 2014 r., gdzie mowa jest o przeniesieniu nieruchomości do „sprzedaży” na rzecz właściciela nakładów
- 2) uchwały Rady Gminy R. wyrażającej zgodę na „sprzedaż” nieruchomości w trybie art. 231 k.c.
- 3) operatu oszacowania wartości nieruchomości ustalającego między innymi wartość nakładów na nieruchomości na kwotę 58.498,00 zł,
- 4) protokołu uzgodnień spisane w dniu 18 marca 2015 r. pomiędzy Gminą R. reprezentowaną przez A. W. Gminy a wnioskodawcą, w którym przedmiotem uzgodnień jest przeniesienie własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem (pawilon handlowy stanowiący nakłady wnioskodawcy), gdzie Gmina R. reprezentowana przez W. Gminy, wyraziła gotowość zbycia a wnioskodawca wyraził gotowość nabycia tej nieruchomości.

Odwołując się do art. 65 § 2 k.c. skarżący zwrócił uwagę, że Sąd Rejonowy powierzchownie zbadał treść powołanej uchwały Rady Gminy w R. zatrzymując się wyłącznie na wyjętym z tytułu uchwały zwrocie „sprzedaż” z pominięciem w tytule kontekstu art. 231 k.c.. Sąd ten pominął również w całości analizę treści pozostałych dokumentów opisanych w akcie notarialnym, a z ich treści – łącznie z powołaną uchwałą jednoznacznie wynika, że zgodnym zamiarem stron, ich rzeczywistą wolą i celem umowy było przeniesienie własności nieruchomości w trybie art. 231 k.c.

Końcowo apelujący poniósł, że błędnie użyty w powołanych dokumentach zwrot „sprzedaż” zamiast przeniesienie własności nie może dyskwalifikować stworzonej przez strony czynności prawnej, gdyż z treści całości dokumentów opisanych w akcie notarialnym, wynika, że zawarta przez Gminę R. i wnioskodawcę umowa przeniesienia własności jest ważna i skuteczna.

Uczestnik postępowania Gmina R. nie złożył odpowiedzi na apelację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, jak i oparł na nich prawidłowe rozważania natury prawnej, dokonując właściwej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego do odpowiedniej normy prawnej.

Zasadniczą kwestią dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest przesądzenie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego, uregulowanej w art. 626⁸ § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Z brzmienia tej normy wynika podwójne ograniczenie zakresu uprawnień rozpoznawczych sądu w tym postępowaniu. Przede wszystkim zredukowano je do możliwości oceny jednego tylko spośród przewidzianych w kodeksie rodzajów dowodów tj. do dowodu z dokumentów. Po wtóre zaś, uprawnienia te zacieśniono do „badania” tychże dokumentów, co oznacza, że pozbawiono sąd możliwości dokonywania ustaleń niewynikających z treści dokumentów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, LEX nr 137541). Dla całościowego ujęcia tej kognicji trzeba dodać, że sąd wieczystoksięgowy ma, oprócz badania dokumentów, obowiązek uwzględniania także stanu rzeczy wynikającego wprost z przepisów prawa. Nie ulega zatem wątpliwości, że skoro podstawą wpisu w niniejszej sprawie ma być dokument w postaci aktu notarialnego, to sąd ten uprawniony i jednocześnie zobowiązany jest do badania treści tego aktu oraz dokumentów stanowiących przesłankę jego sporządzenia, jak również treści istniejących wpisów w księdze wieczystej (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 169/2008 Lex nr 560498).

W niniejszej sprawie zasadniczą kwestią jest odpowiedź na pytanie o znaczenie § 2 pkt c i d (dotyczącym dokumentów okazanych przy akcie) oraz § 3 umowy z dnia 16 kwietnia 2015 r. zawartej pomiędzy Gminą R., reprezentowaną przez A. W. Gminy R. a R. C. w kontekście treści uchwały nr (...) Rady Gminy R. z dnia 11 lutego 2015 r., czy ze względu na treść tych dokumentów intencją i zamiarem Rady Gminy R. było przeniesienie własności nieruchomości, czy też jej sprzedaży.

Wykładnia umów powoływanych, jako podstawa wpisu w księdze wieczystej powinna być niewątpliwie zgodna z dyrektywami wykładni oświadczeń woli zawartymi w art. 65 k.c. (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 1959 r., Ł. C. 315/50 r., i 4 kwietnia 2012 r., I CSK 359/11). Jednakże sąd wieczystoksięgowy dokonując wykładni umowy powołanej, jako podstawa wnioskowanego wpisu, może się oprzeć tylko na materiale dopuszczonym zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., tj. jedynie na wniosku, dołączonych do niego dokumentach (art. 31 i 32 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) oraz treści księgi wieczystej. Zacieśnienie badania, dokonywanego przez sąd wieczystoksięgowy, do wniosku o wpis i dokumentów dołączonych do niego oraz treści księgi wieczystej zmniejsza możliwości tego sądu czynienia ustaleń dotyczących zgodnego zamiaru stron, celu umowy i innych czynników wpływających, stosownie do art. 65 k.c., na wynik wykładni oświadczeń woli, w porównaniu z możliwościami, jakie sąd ma, gdy takie zacieśnienie nie występuje. W szczególności należy podkreślić, że w tym ostatnim przypadku nie znajdują zastosowania przewidziane w art. 247 k.p.c. ograniczenia dowodu ze świadków i przesłuchania stron (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03). Normalnie więc zgodny zamiar stron i cel umowy, jak i inne czynniki wpływające, zgodnie z art. 65 k.c., na wynik wykładni oświadczeń woli mogą być dowodzone także za pomocą przesłuchania stron i zeznań świadków - co odpada w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04). Choć więc sąd wieczystoksięgowy dokonuje wykładni umów mających stanowić podstawę wpisu zgodnie z wskazaniem zawartymi w art. 65 k.c., to jednak możliwości ustalenia przez sąd wieczystoksięgowy czynników rzutujących w świetle w art. 65 k.c. na wynik wykładni oświadczeń woli mogą być znacznie mniejsze niż w przypadkach innych postępowań (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 515/12, Lex nr 1347889). Zakres kognicji sądu nie sprzeciwia się co prawda dokonywaniu wykładni zgodnej z dyrektywami art. 65 k.c., ale tylko tych oświadczeń, które znalazły się w załączonych do wniosku dokumentach powoływanych, jako podstawa wpisu (postanowienie SN z dnia 30 października 2013 r., II CSK 67/13, LEX nr 1408677).

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy słusznie wskazał, że istnieje niezgodność między treścią umowy z dnia 16 kwietnia 2015 r. a treścią uchwały nr (...) Rady Gminy R. z dnia 11 lutego 2015 r. „w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w trybie art. 231 k.c.”. Analizując treść wyżej wskazanej uchwały można dojść do refleksji, że Rada Gminy R. wyraziła zgodę na sprzedaż określonej nieruchomości, zaś wykonanie tej uchwały powierzono W. Gminy R.. W konsekwencji stwierdzić należy, że W. Gminy R. został upoważniony do sprzedaży tej nieruchomości, a nie dokonania przeniesienia jej własności. Oznacza to, że W. Gminy R. przystępujący do aktu notarialnego nie działał w granicach swego uprawnienia, a zatem wszelkie jego oświadczenia nie były skuteczne.

W tych warunkach należy uznać, że notariusz sporządzający akt notarialny nie był uprawniony do samodzielnego modyfikowania treści uchwały nr (...) poprzez wskazanie, że błędnie użyto w niej określenia „sprzedaż” (vide: § 2 pkt d umowy). Takiego uprawnienia nie posiadali też W. Gminy R. ani też wnioskodawca R. C.. W ocenie Sądu Okręgowego, uprawnionym do precyzowania treści w/w uchwały jest wyłącznie Rada Gminy R., albowiem to ona była jej „autorem”.

Tymczasem w aktach sprawy brak jest oświadczenia Rady Gminy R., że błędnie użyto w uchwale nr (...) słowa „sprzedaż” bądź też jej intencją było przeniesienie własności nieruchomości. Zainteresowani w sprawie zarówno w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i apelacyjnym, nie przedłożyli także żadnego dokumentu, w którym sprostowano by treść wyżej wskazanej uchwały.

Końcowo należy podkreślić, że sprzedaż jest jedną z form przeniesienia własności, za to nie każde przeniesienie własności jest sprzedażą. Przeniesienie własności nieruchomości może bowiem nastąpić nie tylko poprzez sprzedaż, ale też zawarcie umowy zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej (art. 155 § 1 k.c.). Warto jest przy tym podkreślić, że istotnym elementem umowy sprzedaży jest określenie przedmiotu umowy oraz jej ceny. Natomiast o tym, czy doszło do jej zawarcia decyduje wyłącznie złożenie zgodnych oświadczeń woli stron. W przypadku zaś realizacji roszczenia wynikającego z art. 231 § 2 k.c., przeniesienie własności nieruchomości następuje w drodze umowy za odpowiednim wynagrodzeniem.

Badając treść uchwały nr (...) nie sposób jest jednocześnie stwierdzić, czy wolą Rady Gminy R. było przeniesienie własności nieruchomości na rzecz wnioskodawcy w trybie art. 231 § 2 k.c., czy też jej sprzedaż na ogólnych zasadach. W uchwale tej nie określono ani wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w w/w przepisie ani też ceny zbywanej nieruchomości. Wątpliwości tych nie rozwiewają również przepisy powołane w tej uchwale. Zauważyć bowiem należy, że art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomością odnosi się do prawa pierwszeństwa osób fizycznych lub prawnych przy nabyciu nieruchomości. Przepis ten nie określa zasad zbywania nieruchomości, a w szczególności nie zastrzega, że ma to nastąpić w trybie art. 231 § 2 k.c. Podobnie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym nie określa, aby zbycie nieruchomości przez gminę nastąpiło w trybie art. 231 § 2 k.c. Treść tego artykułu wskazuje jedynie, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Samo więc powołanie w treści uchwały art. 231 § 2 k.c. nie przesądza o intencji Rady Gminy R..

W tych warunkach trudno jest jednoznacznie stwierdzić, jaką wolę przejawiała Rada Gminy R. przy podejmowaniu uchwały nr (...) w dniu 11 lutego 2015 r. – czy jej zamiarem była sprzedaż nieruchomości, czy przeniesienie własności w trybie art. 231 § 2 k.c. Z pewnością też W. Gminy R. nie posiadał uprawnienia do kształtowania woli Rady Gminy R.. Takiego też uprawnienia nie posiadał notariusz.

Mając na względzie powyższe należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że istnieje niezgodność pomiędzy treścią uchwały nr (...) Rady Gminy R. z dnia 11 lutego 2015 r. a treścią aktu notarialnego, a ponadto W. Gminy R. działał z przekroczeniem swego uprawnienia, co stanowiło przeszkodę do dokonania wpisu.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 626¹ § 1 k.p.c. i art. 626⁹ k.p.c. orzekł jak w sentencji.