

Sygn. akt: I C 2624/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2015 r.

Sąd Rejonowy w Inowrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Patrycja Pacholska-Stolarz
Protokolant:	stażysta Natalia Kaźmierczak

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2015 r. w Inowrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K.**

przeciwko **J. B.**

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanego **Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w B.**

o zapłatę

- zasądza od pozwanego J. B. na rzecz powódki A. K. kwotę 61.735,22 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzydzieści pięć złotych 22/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 25 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;
- w pozostałej części powództwo oddala;
- zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 618,00 zł (sześćset osiemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania,
- nie obciąża pozwanego kosztami sądowymi od uiszczenia których powódka była zwolniona.

SSR Patrycja Pacholska-Stolarz

UZASADNIENIE

Powódka A. K. w dniu 12 marca 2013r. wniosła pozew do Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim przeciwko J. B. o zapłatę kwoty 61.735,22 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 30.733,08 zł od dnia 30 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty

- 31.002,12 zł od dnia 12 października 2011r. do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu.

Jako uzasadnienie pozwu wskazała, że pozwany sprzedał jej nieruchomość, której nie był właścicielem.

Postanowieniem z dnia 13 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Inowrocławiu, jako właściwemu miejscowo. (k. 30-31)

W odpowiedzi na pozew pozwany wywodził, że w jakiś czas po sprzedaży działki nr (...) powódce A. K., okazało się, że Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała jemu działkę, do której nie miała prawa, i która nie figuruje w ewidencji gruntów i została z niej wykreślona. Według pozwanego Agencja Nieruchomości Rolnych nie dołożyła właściwych starań przy sprzedaży spornego gruntu i nie wznosiła przed sprzedawcą granic, co wiązałoby się z powiadomieniem sąsiadów i ich sprzeciwem, tylko sprzedała dokumentacją z ewidencji gruntów dotyczącą działki (...). Wywodził, że to Agencja Nieruchomości Rolnych powinna zadośćuczynić powódce za działkę, której nie ma. Wniósł o wezwanie w charakterze pozwanego przedstawiciela Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział B.. (k. 59).

Na rozprawie w dniu 14 października 2014r. pozwany oświadczył, że uznaje żądanie pozwu w tym sensie, że jego zdaniem powódka ma rację domagając się zwrotu ceny uiszczonej z tytułu zakupu działki oraz tytułem kosztów notarialnych, z zastrzeżeniem, że kwotę tę powinna zapłacić Agencja Nieruchomości Rolnych, a nie pozwany J. B.. Oświadczył, że za wadę prawną ponosi odpowiedzialność Agencja Nieruchomości Rolnych. (k. 61)

Pozwany wniósł również o „wezwanie w charakterze współpozwanego” Agencji Nieruchomości Rolnych (k. 59-61). Wniosek pozwanego Sąd potraktował jako wniosek o przypozwanie w trybie art. 84 k.p.c.

Zawiadomiona o toczącym się procesie Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. w piśmie z dnia 15 grudnia 2014r. zgłosiła interwencję uboczną po stronie pozwanego, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, obciążenie powódki kosztami postępowania sądowego, w tym kosztami zastępstwa procesowego interwenienta ubocznego, wniosła również o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego ewentualnie przypozwanie Skarbu Państwa-Starosty (...).

W uzasadnieniu swojego stanowiska interwenient uboczny wskazał, że nie zgadza się z twierdzeniem pozwanej, że działka nr (...) nie stanowiła własności pozwanego J. B.. Według interwenienta nie wynika to z przywołanego przez powódkę postanowienia Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim, które zdaniem interwenienta nie wspomina o działce nr (...). Interwenient podniósł, że działka nr (...) stanowiła własność Państwowego Funduszu Ziemi w A., a następnie decyzją Wojewody (...) z dnia 30 listopada 1993r. protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 30 grudnia 1993r. została przekazana na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, której następcą prawnym jest Agencja Nieruchomości Rolnych. Z dokumentów przekazanych interwenientowi wynika, że działka nr (...) stanowiła własność Państwowego Funduszu Ziemi i za taką była powszechnie uważana przez organy władzy publicznej. Wywodził, że nieruchomości odpowiadająca powierzchnią i położeniem działce nr (...) rzeczywiście istnieje i była dla niej prowadzona księga wieczysta nr (...). Zdaniem interwenienta ubocznego nabycie części nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez pozwanego od Agencji, było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, zatem wbrew twierdzeniom powódki skutecznie został on właścicielem spornej nieruchomości. Podobnie powódka, kupując nieruchomość od pozwanego jako osoby uprawnionej według treści księgi wieczystej, skutecznie nabyła prawo własności nieruchomości odpowiadającej działce ewidencyjnej nr (...) w W.. Interwenient uboczny nadmienił, że całe nieporozumienie związane z oznaczeniem spornej nieruchomości powstało z wyłącznej winy Starosty (...) jako organu zobowiązanego do prowadzenia ewidencji gruntów. Zdaniem interwenienta ubocznego odpowiedzialność za wszelkie ewentualne szkody powstałe na skutek działań zarówno interwenienta jak i pozwanego ponosi Skarb Państwa - Starosta (...). Pozwany podniósł, że uzasadnione wątpliwości co do rzeczywistego celu umowy zawartej przez powódkę z pozwanym budzi również wysoka cena zapłacona przez powódkę pozwanemu za nabywaną działkę nr (...). (k. 79-81)

Na rozprawie w dniu 19 grudnia 2014r. pozwany w całości uznał powództwo skierowane przeciwko niemu. Oświadczył, że nie budzi jego zdziwienia kwota roszczenia, bowiem kwota 60.000 zł to cena zapłacona przez powódkę, natomiast pozostała kwota to prawdopodobnie koszty notarialne i koszty procesu, których nie kwestionował. Oświadczył, że zdaje sobie sprawę z tego, że jeżeli Sąd w przedmiotowej sprawie uwzględni powództwo to pozwany prawdopodobnie będzie musiał wytoczyć powództwo przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych i udowodnić swoje żądanie.(k. 113)

Na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2015r. pozwany zmienił swoje stanowisko i oświadczył, że uznaje powództwo, z tym, że to Agencja Nieruchomości Rolnych powinna zwrócić powódce pieniądze. (k. 138)

Na rozprawie w dniu 22 maja 2015r. pozwany oświadczył, że jego stanowisko jest zbieżne ze stanowiskiem interwenienta ubocznego i wniósł o oddalenie powództwa. (k. 142)

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwany J. B. w dniu 29 listopada 2010r. kupił w drodze przetargu od Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w B. nieruchomość stanowiącą niezabudowane działki rolne nr (...) stanowiące część nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...). Cena działki nr (...) wynosiła 7.300 zł.

Dla zakupionej nieruchomości (składającej się z działek (...)) urządzona została przez Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim księga wieczysta nr (...).

/bezsporne, nadto dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 29.11.2010r. sporządzonego przez notariusza M. P., Rep. A nr 5868/2010 k. 22-24/

Pismem z dnia 29 czerwca 2011 r. pozwany został zawiadomiony o wszczęciu postępowania o rozgraniczenie nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w obrębie W., będącej własnością P. K. z gruntami przyległymi, w tym z nieruchomością pozwanego opisaną powyżej. Pozwany nie brał udziału w czynności ustalenia przebiegu granic dokonanej przez geodetę M. L.. W toku czynności geodety okazało się, że działka nr (...) nie ma odzwierciedlenia w gruncie.

Decyzją z dnia 17 sierpnia 2011 r. Wójt Gminy A. zatwierdził jako prawnie obowiązujące znaki graniczne i granice stanowiące odcinki proste łączące punkty graniczne nr 452-43, 452- 450, 450-307, 307-306, 306-45 - punkty uwidocznione w dokumentach pomiarowych opisanych w protokole granicznym z dnia 03 sierpnia 2011r. przez uprawnionego geodetę M. L. w toku rozprawy granicznej przeprowadzonej w obrębie W., działki nr (...). Odpis decyzji doręczono pozwanemu w dniu 24 sierpnia 2011r. - do rąk jego matki H. B..

/dowód: decyzja z dnia 17.08.2011r. k. 10 akt I Ns 349/11 Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim, zwrotne potwierdzenie odbioru k. 9 i 13 tychże akt, protokół graniczny nr K. (...)/2011 k. 22- 23/

W piśmie z dnia 30 sierpnia 2011 r. skierowanym do Wójta Gminy A. J. B. zażądał przekazania sprawy sądowi w związku z decyzją z dnia 17 sierpnia 2011 roku.

/dowód: pismo pozwanego 30 sierpnia 2011 roku k. 23 akt I Ns 349/11 Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim/

Tego samego dnia, tj. 30 sierpnia 2011 roku została zawarta między pozwanym J. B. a powódką A. K. warunkowa umowa sprzedaży obejmująca niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 5.100 m² wchodzącą w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

W treści aktu notarialnego pozwany J. B. zapewnił m.in. że działka będąca przedmiotem umowy nie jest w posiadaniu zależnym ani samoistnym innych osób, wolna jest od jakichkolwiek ograniczonych praw rzeczowych, długów, praw osób trzecich, czy ograniczeń w rozporządzaniu oraz że nie jest przeciwko niemu prowadzone postępowanie egzekucyjne ani jakiegokolwiek inne postępowanie mogące mieć wpływ na stan prawny nieruchomości.

Umówiona cena wynosiła 60.000 zł, z czego powódka przed zawarciem umowy zapłaciła pozwanemu kwotę 30.000 zł, którą to okoliczność pozwany potwierdził w § 4 aktu notarialnego.

W związku z zawarciem umowy z dnia 30 sierpnia 2011r. powódka poniosła wydatki w postaci kosztów notarialnych oraz podatku od towarów i usług w łącznej kwocie 733,08 zł.

/dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 30-08-2011, sporządzonego przez notariusza H. R.. A nr (...) k. 20-21/

Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu i w dniu 12 października 2011r. powódka i pozwany zawarli w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia własności tejże działki nr (...). Pozwany w § 4 potwierdził, że umówioną cenę w kwocie 60.000 zł powódka zapłaciła mu w całości.

W akcie notarialnym pozwany zapewniał, że działka będąca przedmiotem umowy wolna jest od jakichkolwiek ograniczonych praw rzeczowych, długów, praw osób trzecich, czy ograniczeń w rozporządzaniu oraz, że nie jest przeciwko niemu prowadzone postępowanie egzekucyjne ani jakikolwiek inne postępowanie mogące mieć wpływ na stan prawny nieruchomości.(§ 1)

W związku z zawarciem umowy z dnia 12 października 2011r. powódka poniosła wydatki w postaci kosztów notarialnych, opłaty sądowej od wniosku o wpis w księdze wieczystej oraz podatku od towarów i usług w łącznej kwocie 1002,12 zł.

/dowód: odpis aktu notarialnego z dnia 12-10-2011 Rep. A nr 2850/2011 k. 18-19/

Dla zakupionej przez powódkę nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,51 ha urządzona została księga wieczysta Kw nr (...), w której powódka została ujawniona jako właściciel.

/odpis Kw nr WL 1A/ (...) k. 111-112/

W związku z żądaniem przez pozwanego przekazania do sądu sprawy o rozgraniczenie toczyło się przed Sądem Rejonowym w Aleksandrowie Kujawskim postępowanie rozgraniczeniowe, w którym brała udział także powódka, która została wezwana do udziału w tej sprawie w charakterze uczestnika postępowania postanowieniem z dnia 1 czerwca 2012r. Pozwany J. B. występował w tej sprawie również jako pełnomocnik powódki A. K..

Pozwany przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży z 30 sierpnia 2011r. i umowy przeniesienia własności nieruchomości z 12 października 2011r. nie poinformował powódki, że toczy się postępowanie rozgraniczeniowe mogące mieć wpływ na stan prawny lub fizyczny nieruchomości ani przed zawarciem umowy z dnia 30.08.2011r. ani z dnia 12.10.2011r. Powódka o tym postępowaniu dowiedziała się dopiero z wezwania do udziału w sprawie o rozgraniczenie.

W toku tej sprawy dopuszczony został dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny geodezji. Z opinii biegłego geodety J. J. wynika, że działka nr (...) znajduje się w granicach działek nr (...) i powinna zostać wykreślona z ewidencji gruntów. Z opinii tej wynika, że historycznie działka nr (...) (o powierzchni 0,75 ha) została połączona z działką nr (...) (o powierzchni 0,51 ha). Po połączeniu powierzchnia nieruchomości wynosiła 1,26 ha. Połączone w ten sposób działki podzielono na dwie działki: nr (...) o powierzchni 0,56 a i nr 114/2 o powierzchni 0,65 ha, co w sumie daje powierzchnię 1,21 ha (stwierdzono ubytek powierzchni). Biegły stwierdził, że w dokumentacji geodezyjnej znajduje się mapa, na której widać, że działka nr (...) składa się z części działki nr (...) i części działki nr (...). W wyniku podziału powierzchnia działki (...) fizycznie została włączona do powierzchni nowo powstałych z działek (...), ale w operacji pomiarowej z 1968r. (nr (...)) popełniony został błąd, bowiem z ewidencji gruntów nie wykreślono działki nr (...). Biegły kategorycznie stwierdził, że działka nr (...) znajduje się w granicach działek nr (...). Tym samym biegły potwierdził prawidłowość decyzji rozgraniczeniowej i ustaleń geodety poczynionych podczas rozprawy rozgraniczeniowej.

/dowód: opinia biegłego z dziedziny geodezji J. J. 4-8 akt sprawy, oraz k. 69-73 akt sprawy I Ns 349/11 Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim; przesłuchanie stron na rozprawie w dniu 29.09.2015r./

Prawomocnym postanowieniem z dnia 27 listopada 2012r. sygn. akt I Ns 349/11 Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 116, objętej księgą wieczystą (...), w której jako właściciel ujawniony był P. K. z nieruchomością położoną w W., gmina A., będącą działką oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 114/1, dla której Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim prowadzi księgę wieczystą (...), w której jako właściciel ujawniony jest J. B. oraz z

nieruchomością położoną w W., gmina A., będącą działką oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 114/2, dla której Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim prowadzi księgę wieczystą (...), w której jako właściciel ujawniony jest P. U., w sposób wskazany w protokole granicznym sporządzonym przez geodetę M. L. w dniu 3 sierpnia 2011 roku nr K. (...)/2011 – to znaczy w odcinkach łączących punkty graniczne 45-306 i 306-307.

/dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim z 27.11.2012r. sygn. akt I Ns 349/11 k.17/

W piśmie z dnia 7 grudnia 2012r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty, w terminie 30 dni od daty otrzymania tego pisma, kwoty 61.735,20 zł - z tytułu zwrotu zapłaconej przez nią ceny za nieruchomość w W. działka nr (...) z odsetkami od dnia 12 października 2011r. Podniosła, że nabyła od pozwanego nieruchomość, a nie stanowiła ona jego własności, co zostało stwierdzone „wyrokiem” Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim z dnia 27 listopada 2012r. Powołała się na treść art. 556 § 2 k.c.

/ dowód: pismo z dnia 7.12.2012.r k. 15/

Pismo powódki z 7 grudnia 2012r. pozwany otrzymał przed Wigilią 2012r.

/dowód: zeznania pozwanego na rozprawie w dniu 29.09.2015r. minuta nagrania 00:49:55/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgodnych twierdzeń stron, oraz dowodów w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych, zgromadzonych w aktach przedmiotowej sprawy oraz sprawy I Ns 349/11 Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim, którym Sąd dał wiarę, albowiem ich treść i autentyczność nie była kwestionowana przez strony.

Sąd uznał, że w związku z okolicznością, że ani powódka ani pozwany nie kwestionowali opinii biegłego geodety sporządzonej na potrzeby postępowania rozgraniczeniowego, jej ustalenia mogły posłużyć za dowód w przedmiotowej sprawie. Między stronami nie było sporu co do tego, że działka nr (...) faktycznie znajduje się w granicach innych nieruchomości, objętych innymi księgami wieczystymi a jedynie na skutek błędu organu administracji publicznej nie została wykreślona z ewidencji.

Spór między stronami (powódką a pozwanym) sprowadzał się zasadniczo do kwestii kto odpowiedzialny jest za zapłatę kwoty dochodzonej przez powódkę – pozwany czy Agencja Nieruchomości Rolnych, od której pozwany zakupił sporną działkę.

Sąd zważył , co następuje:

Przed przestąpieniem do rozważań co do meritum sprawy odnieść się należy do złożonego przez interwenienta ubocznego Agencję Nieruchomości Rolnych wniosku o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego ewentualnie przypozwanie Skarbu Państwa - Starosty (...).

Wniosek ten Sąd oddalił postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 10 lutego 2015r. (k. 122)

Zdaniem Sądu złożony przez interwenienta ubocznego wniosek nie był uprawniony. Art. 84 k.p.c. stanowi, że strona, której w razie niekorzystnego dla niej rozstrzygnięcia przysługiwałoby roszczenie względem osoby trzeciej, albo przeciwko której osoba trzecia mogłaby wystąpić z roszczeniem, może zawiadomić taką osobę o toczącym się procesie i wezwać ją do wzięcia w nim udziału. W tym celu strona wnosi do sądu pismo procesowe wskazujące przyczynę wezwania i stan sprawy. Pismo to doręcza się niezwłocznie osobie trzeciej, która może zgłosić swe przystąpienie do strony jako interwenient uboczny.

W ocenie Sądu treść tego przepisu należy interpretować wąsko, i tak też traktować należy pojęcie strony użyte w przepisie i w konsekwencji uznać, że wniosek o przypozwanie może włożyć wyłącznie strona procesu sensu stricto, tj. powód lub pozwany.

Gdyby treść tego przepisu interpretować rozszerzająco, co w ocenie Sądu jest nieuprawnione, nie tylko mogłoby to spowodować potencjalny ciąg wniosków o przyzpozwanie, składanych przez interwenientów ubocznych i kolejnych interwenientów ubocznych, ale również rodziłoby problem co do tego, do której strony miałyby przystąpić interwenient. Gdyby uznać zgodnie z § 2 tego przepisu, że miałyby przystąpić do strony, która złożyła wniosek w trybie art. 84 k.p.c.– na gruncie przedmiotowej sprawy interwenient taki musiałby przystąpić do procesu po stronie interwenienta ubocznego. W ocenie Sądu rozstrzygającej przedmiotową sprawę konstrukcja prawna „interwenienta ubocznego po stronie interwenienta ubocznego” nie była zamierzeniem ustawodawcy i jest niedopuszczalna.

Ponadto gdyby wniosek interwenienta ubocznego o wezwanie do udziału w charakterze pozwanego potraktować jako wniosek o wezwanie do udziału w sprawie w trybie art. 194-195 k.p.c. to również stwierdzić należy, iż był on bezzasadny, albowiem w sprawie nie zostały spełnione przesłanki do zastosowania tych przepisów. Uczestnictwo Skarbu Państwa – Starosty (...) po stronie pozwanego nie jest bowiem współuczestnictwem koniecznym, a roszczenia powódki wynikają z umowy zawartej z pozwanym, a nie ze Skarbem Państwa.

Podstawy prawnej roszczenia powódki upatrywać należy w przepisach o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Instytucja rękojmi za wady fizyczne i prawne sprzedanej rzeczy jest samodzielną kategorią odpowiedzialności sprzedawcy, ukształtowaną surowiej, niż to wynika z ogólnych przepisów o skutkach nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika zawartych w art. 471 k.c. i nast. Odpowiedzialność ta powstaje niezależnie od winy sprzedawcy, a także niezależnie od wykazania szkody wynikającej ze świadczenia rzeczy wadliwej. Z brzmienia art. 556 k.c. (według stanu prawnego obowiązującego w dacie zawarcia umowy) wynika, że jest to także odpowiedzialność niezależna od wiedzy sprzedawcy o istnieniu wady, ponieważ podstępne działanie sprzedawcy, który wadę zataja, prowadzi jedynie do zaostrzenia zwykłej odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Okolicznością uzasadniającą powstanie odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi jest istnienie wady rzeczy. Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne). Z kolei art. 556 § 2 k.c. stanowi, że sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej; w razie sprzedaży praw sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie praw (rękojmia za wady prawne).

Zgodnie z art. 576 k.c. uprawnienia z tytułu rękojmi za wady prawne rzeczy sprzedanej wygasają z upływem roku od chwili, kiedy kupujący dowiedział się o istnieniu wady. Jeżeli kupujący dowiedział się o istnieniu wady prawnej dopiero na skutek powództwa osoby trzeciej, termin ten biegnie od dnia, w którym orzeczenie wydane w sporze z osobą trzecią stało się prawomocne. (§ 1) Upływ powyższego terminu nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. (§ 2) Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższego terminu, jeżeli przed jego upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie. (§ 3)

W przedmiotowej sprawie bezsporne było między powódką a pozwanym, że rzecz sprzedana, tj. działka gruntu oznaczona nr 115 dotknięta była wadą prawną. W tym miejscu wskazać należy również na treść art. 79 k.p.c., w myśl którego interwenient uboczny jest uprawniony do wszelkich czynności procesowych dopuszczalnych według stanu sprawy. Nie mogą one jednak pozostawać w sprzeczności z czynnościami i oświadczeniami strony, do której przystąpił. Stwierdzić należy, że twierdzenia interwenienta ubocznego Sąd uwzględnił o ile nie były sprzeczne z twierdzeniami pozwanego. Sąd zatem uznał, że twierdzenia interwenienta ubocznego co do tego, że umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie była dotknięta wadą prawną, jako stojące w sprzeczności ze stanowiskiem pozwanego, nie mogą zostać uwzględnione w przedmiotowym postępowaniu. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że pozwany zmienił stanowisko co do uznania powództwa i wnosił o oddalenie powództwa, skoro na koniec rozprawy podczas przesłuchania stron pozwany nadal potwierdzał istnienie wady prawnej.

Dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie miała także treść art. 213 § 2 k.p.c., który stanowi, że sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Na rozprawie w dniu 19 grudnia 2014r. pozwany w całości uznał powództwo skierowane przeciwko

niemu. Następnie uznanie powództwa odwołał, wnosząc o oddalenie powództwa, zaś przesłuchany w charakterze strony uzasadniał, że odwołanie uznania pozwu wynikało z oceny, że stanowisko prezentowane przez interwenienta ubocznego Agencję Nieruchomości Rolnych było dla niego korzystne finansowo.

Problematykę uznania powództwa i jego odwołania szczegółowo przedstawił Sąd Apelacyjny w Katowicach w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 czerwca 2010r. (V ACa 207/10), wskazując, że uznanie powództwa jest procesową czynnością dyspozytywną pozwanego, który za zasadne uznaje zarówno roszczenie powoda, jak i przyznaje uzasadniające je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne a sąd jest w zasadzie uznaniem związany chyba, że jest ono sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa jak stanowi art. 213 § 2 k.p.c. Przepis ten wprawdzie nie przewiduje możliwości cofnięcia, odwołania lub uchylecia się od skutków prawnych uznania powództwa jednak w doktrynie i orzecznictwie dopuszcza się możliwość cofnięcia dokonanej czynności procesowej, także uznania powództwa (zob. wyrok SN z 29 kwietnia 1971 r. II PR 58/71 - LEX nr 6920, postanowienie SN z 26 listopada 1975 r. I CZ 186/75 - LEX nr 7772 czy też wyrok SN z 24 marca 2009 r. I PK 194/08 - LEX 528152). Jednakże odwołanie uznania nie może być oczywiście dowolne lecz obowiązkiem strony jest wykazanie następczych przyczyn odwołania dokonanej czynności procesowej, istotnych dla oceny związania sądu uznaniem stosownie do uregulowania art. 213 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny wskazał, że nie budzi wątpliwości, iż uznanie powództwa może być nie tylko czynnością procesową, ale także oświadczeniem woli wywołującym zatem skutki regulowane przez prawo materialne. W takim przypadku odwołanie uznania powództwa podlegać będzie ocenie także z punktu widzenia przepisów prawa materialnego a w szczególności pozwany może wtedy powoływać się na to, że uznanie powództwa, jako czynność prawa materialnego, jest dotknięta wadą oświadczenia woli (art. 82-88 k.c.) oraz na przepisy o czasowych ograniczeniach dopuszczalności odwoływania czynności prawnych (art. 61 k.c.).

W ocenie Sądu odwołanie powództwa w przedmiotowej sprawie ocenić należy jako nieskuteczne, a Sąd uznaniem powództwa był związany. Postępowanie pozwanego, który uznał powództwo, a następnie to uznanie odwołał wskazując de facto jedynie na to, że uznanie powództwa nie było dla niego korzystne należy uznać jako dowolne i nie zasługujące na uwzględnienie wobec treści art. 213 § 2 k.p.c. Pozwany nie powołał się na jakiegokolwiek doniosłe przyczyny odwołania uznania powództwa – nie wskazał w szczególności żadnych nowych zarzutów przeciwko żądaniu pozwu, ani nie wskazywał na wady oświadczenia woli.

Ponadto stwierdzić należy, iż nawet gdyby pozwany nie uznał powództwa i tak podlegałoby ono uwzględnieniu.

Przedmiot umów z dnia 30 sierpnia 2011r. i 12 października 2011r. dotknięty był bowiem wadą prawną polegającą na tym, że faktycznie nie istnieje działka nr (...) i powinna zostać wykreślona z ewidencji gruntów.

Wobec zarzutów formułowanych przez interwenienta ubocznego dotyczących objęcia tych umów rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych wskazać należy na jednolitą linię orzecznictwa, zgodnie z którą rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece jest wyłączona w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele (np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 roku, III CZP 70/03, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 1996 roku, III CZP 16/ 96, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.01.2002r. III CKN 405/99, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 07.11.2018r., IV CSK 264/08).

Uznać zatem należało, akceptując linię orzecniczą zaprezentowaną w powyższym orzeczeniu, że nabycie działki nr (...) przez powódkę nie było chronione rękojmią.

Zdaniem Sądu orzekającego w przedmiotowej sprawie niewątpliwie umowa sprzedaży zawarta między powódką pozwanym dotknięta była wadą prawną polegającą na tym, że sprzedana została nieruchomość, dla której prowadzona jest wprawdzie księga wieczysta, ale która nie znajduje odzwierciedlenia w gruncie. Wada ta wyniknęła z omyłki organu administracji publicznej, który pomimo połączenia gruntu, który historycznie stanowił działkę nr (...) z działką nr (...). Połączone w ten sposób działki podzielono na dwie działki: nr (...). Z ewidencji gruntów nie wykreślono jednak działki nr (...), której powierzchnia fizycznie włączona została do powierzchni działek (...). Konsekwencją tej omyłki jest to, że dla tej samej powierzchni gruntu jest aktualnie prowadzonych kilka ksiąg wieczystych. Okoliczność, że do tej

pory księga wieczysta WL 1A/ (...), prowadzona dla nieruchomości którą powódka nabyła od pozwanego, obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), nie została zamknięta, nie wpływa na wykreowanie po stronie powódki prawa własności względem fragmentu gruntu wchodzącego w skład innych nieruchomości.

Sąd uznał nadto, że powódka zachowała roczny termin od wykrycia wady do zawiadomienia strony pozwanej o wadzie rzeczy, o którym mowa w art. 576 § 1 k.c. Pozwany w związku z tym, że od początku brał udział w postępowaniu rozgraniczeniowym, na wszystkich jego etapach doskonale wiedział o istnieniu wady prawnej. W ocenie Sądu początek terminu do zawiadomienia o wadzie prawnej należy liczyć od daty uprawomocnienia postanowienia Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim wydanego w sprawie I Ns 349/11 , tj. od dnia 19 grudnia 2012r. Pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty przed Wigilią 2012r. (t. przed 24.12.2012r.) a więc termin został zachowany.

W ocenie Sądu wezwanie do zapłaty tj. pismo powódki z dnia 7 grudnia 2012r. potraktować należy również jako odstąpienie od umowy. Zresztą żadna ze stron nie kwestionowała okoliczności, że powódka odstąpiła od umowy ani okoliczności zachowania terminu do tego odstąpienia. Nie było to w ogóle przedmiotem zarzutów strony pozwanej. Forma pisemna odstąpienia od umowy była właściwa w myśl art. 77 § 3 k.c. , zgodnie z którym jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia; natomiast odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. (zob. również postan. SN z dnia 5 września 2008r., V CSK 95/08). Ponadto należało uwzględnić okoliczność, że pozwany zataił przed powódką okoliczność, że toczy się co do nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży postępowanie rozgraniczeniowe, mogące mieć wpływ na stan prawny nieruchomości, co więcej – w treści aktów notarialnych zapewniał, że takie postępowanie się nie toczy. Tymczasem wiedział już wówczas, że sprzedawana działka nr (...) faktycznie wchodzi w skład innych nieruchomości, z których jedna tj. 114/1 jest własnością pozwanego (ale objętej inną księgą wieczystą) a druga tj. działka (...) jest własnością osoby trzeciej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, że po stronie powódki zaktualizowało się uprawnienie zawarte w art. 560 § 1 k.c. do odstąpienia do umowy sprzedaży. Wykonanie tego uprawnienia skutecznie nastąpiło poprzez złożenie przez nią oświadczenia woli zawartego w piśmie z dnia 7 grudnia 2012 r., doręczonego pozwanej przed dniem 24.12.2012r. W związku z tym Sąd uznał, że na skutek skutecznego odstąpienia przez powódkę od umowy sprzedaży z dnia 12 października 2012r. strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia (k. 560 § 2 k.c.). Mając na uwadze, że cena zakupu spornej nieruchomości wyniosła 60.000 zł, co wynikało z treści aktów notarialnych, Sąd w tej części w całości uwzględnił pozew i zasądził tę kwotę od pozwanego na rzecz powódki.

W myśl art. 574 k.c. jeżeli z powodu wady prawnej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za którą sprzedawca odpowiedzialności nie ponosi. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może on żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł z nich korzyści, a nie otrzymał ich zwrotu od osoby trzeciej. Może również żądać zwrotu kosztów procesu.

W związku z treścią powyższego przepisu Sąd uznał za uzasadnione także zgłoszone przez powódkę roszczenie odszkodowawcze obejmujące zwrot wydatków poniesionych w związku ze sporządzeniem aktów notarialnych z 30.08.2011r. oraz z 12.10.2011r. tj. kosztów notarialnych, opłaty sądowej od wniosku o wpis w księdze wieczystej oraz podatku od towarów i usług w łącznej kwocie 1.735,22 zł.

Z uwagi na powyższe Sąd w punkcie 1 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powódki tytułem należności głównej kwotę 61.735,22 zł.

Rozstrzygnięcie co do odsetek Sąd wydał w oparciu o art. 481 k.c. i art. 455 k.c., uwzględniając w części powództwo w tym zakresie i zasądził odsetki ustawowe od zasądzonej należności od dnia 25 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty (tj. po upływie 30 dni od daty wezwania) mając na uwadze, że przed wszczęciem procesu, w piśmie z dnia 7 grudnia 2012r., doręczonym pozwanemu przed 24 grudnia 2012r. (dokładnej daty strony nie wskazały), powódka wezwała

pozwanego do zapłaty w/w kwoty. W pozostałym zakresie obejmującym odsetki ustawowe za okres wcześniejszy Sąd uznał żądanie powódki za bezzasadne, albowiem dopiero odstąpienie od umowy zaktualizowało obowiązek zapłaty po stronie pozwanego.

O kosztach procesu w punkcie III wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie 2 k.p.c. mając na uwadze, że powództwo w przeważającej części zostało uwzględnione, a jego oddalenie obejmowało jedynie nieznaczną część żądania obejmującą wyłącznie odsetki. Na zasądzoną od strony pozwanej na rzecz powodów z tego tytułu kwotę w łącznej wysokości 618 zł składała się wyłącznie opłata sądowa od pozwu w kwocie uiszczona przez powódkę.

SSR Patrycja Pacholska-Stolarz