

**Sygn. akt: I C 465/22**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Joanna Jank

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 24 lutego 2023 r. w G.

sprawy z **powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.**

**przeciwko M. J.**

**o uzgodnienie treści ksiąg wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym**

I. uzgadnia treść ksiąg wieczystych:

- a) (...),
- b) (...),
- c) (...),
- d) (...)
- e) (...)

poprzez wykreślenie z działu III każdej z tych ksiąg ostrzeżeń o następującej treści: „ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą KW nr (...) ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegające na nieujawnieniu prawa własności części działki nr (...), oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 135m2 na mapie dla celów sądowych na rzecz M. J.”

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2000 zł (dwa tysiące złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania,

III. odstępuje od obciążania pozwanej kosztami postępowania w pozostałym zakresie.

I C 465/22

## UZASADNIENIE

Powód (...) sp.z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w pozwie wniesionym przeciwko M. J. domagał się uzgodnienia treści ksiąg wieczystych (...) poprzez wykreślenie z działu III każdej z tych ksiąg ostrzeżeń o następującej treści: „ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą KW nr (...) ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polegające na nieujawnieniu prawa własności części działki nr (...), oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 135m2 na mapie dla celów sądowych na rzecz M. J.”

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód nabył od Gminy G. działki gruntu objęte pierwotnie księgą wieczystą (...), a następnie wydzielone i przeniesione do ksiąg wieczystych objętych pozwem. W macierzystej księdze wieczystej wpisane było ostrzeżenie o niezgodności ujawnionego w niej stanu z rzeczywistym stanem prawnym, o treści

wskazanej powyżej, przy czym nie dotyczyło ono żadnej z działek objętych pozwem. Ostrzeżenie to zostało z urzędu przeniesione do nowo zakładanych ksiąg wieczystych, mimo, iż żadna z nich nie jest prowadzona dla działki gruntu objętej ostrzeżeniem. Powód zwracał się do pozwanej o wyrażenie zgody na wykreślenie ostrzeżenia z ksiąg wieczystych założonych dla nabytych przez niego nieruchomości, jednak pozwana nie wyraziła na powyższe zgody.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, iż nie mogła ujawnić w macierzystej księdze wieczystej swojego prawa własności w stosunku do działki nr (...) z uwagi na potrzebę sprostowania postanowienia sądu w przedmiocie zasiedzenia i nieścisłości w określeniu powierzchni działki nr (...), która również nabyła przez zasiedzenie.

### **Stan faktyczny:**

Powód, działający uprzednio pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na podstawie umowy z 5 listopada 2019 r. zawartej przed notariuszem F. S. (rep. A 10926/2019) nabył od Gminy G. m.in. działki o numerach (...) pierwotnie wpisane do księgi wieczystej (...). W księdze tej ujawniona była również działka nr (...), której własność pozwana M. J. nabyła w drodze zasiedzenia, co stwierdzono postanowieniem z 26 maja 2017 r. w sprawie VII Ns 2670/16. Z uwagi na fakt, iż M. J. nie ujawniła swojego prawa własności co do działki nr (...), w księdze wieczystej dla niej prowadzonej, w dziale III ujawniono z urzędu ostrzeżenie o niezgodności ujawnionego w niej stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym w tym zakresie. Ostrzeżenie to wpisane było w księdze wieczystej w dacie nabycia własności wskazanych wyżej działek przez powoda. W umowie sprzedaży działek na rzecz powoda wprost zaznaczono, że ostrzeżenie nie dotyczy żadnej z działek objętych transakcją.

/okoliczności bezsporne, nadto – akt notarialny z 5 listopada 2019 r. w aktach KW GD1Y/00125157/5/

Działki nabyte przez powoda zostały odłączone z księgi wieczystej (...) i założono dla nich księgę wieczystą (...), do której działu III z urzędu przeniesiono także wpisane w księdze pierwotnej ostrzeżenie objęte pozwem.

W dalszej kolejności, na wniosek powoda z księgi wieczystej (...), odłączane były kolejne działki, dla których zakładano księgi wieczyste (...) (działki nr (...)) (...) (działki nr (...)), (...) (działki (...) i3002/1), (...) (działka nr (...)), do których również z urzędu przenoszono ostrzeżenie dotyczące nieujawnienia prawa własności M. J. do działki nr (...).

/okoliczności bezsporne/

Przed wszczęciem postępowania powód wezwał M. J. do dobrowolnego złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie ostrzeżenia z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nabytych przez niego nieruchomości. Pozwana odmówiła, twierdząc, że z przyczyn od siebie niezależnych nie jest w stanie złożyć wniosku o ujawnienie jej prawa własności do działki nr (...), wskazując na potrzebę sprostowania postanowienia o zasiedzeniu.

/wezwanie -k 21., odpowiedź pozwanej – k. 22

Na dzień wydania wyroku ostrzeżenie zostało wykreślone z księgi (...), ponieważ pozwana złożyła wniosek o ujawnienie swojego prawa własności, natomiast nie zostało wykreślone z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości powoda, do których uprzednio przeniesiono je z urzędu.

/odpis z księgi (...) – k. 103, odpisy z pozostałych ksiąg wieczystych – k. 94 – 102/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny nie był sporny pomiędzy stronami. Wynikał on ponadto z aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży poszczególnych działek na rzecz powoda, który jest dokumentem urzędowym, objętym domniemaniem prawdziwości oraz z treści akt ksiąg wieczystych (zarówno w wersji elektronicznej, jak i tradycyjnej), a zatem nie było jakichkolwiek podstaw do ich kwestionowania, zwłaszcza, że treść ksiąg wieczystych jest odzwierciedleniem prawomocnych wpisów w nich dokonanych.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia sądu stanowił przepis art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece pozwalający na uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, o ile pomiędzy stanem ujawnionym w księdze a stanem rzeczywistym zachodzi niezgodność.

Przesłanki zastosowania niniejszego przepisu zostały w sprawie spełnione, ponieważ ostrzeżenia, które zostały z urzędu przeniesione do działów III ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości powoda, na podstawie § 93 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, w najmniejszym stopniu nie dotyczą tych nieruchomości. Już z treści samego aktu notarialnego będącego podstawą nabycia nieruchomości przez powoda wynika, że wpisane w dziale III księgi wieczystej (...), ostrzeżenie nie dotyczy działek będących przedmiotem transakcji. Ostrzeżenie zostało przeniesione do nowozakładanych ksiąg automatycznie, z uwagi na związanie sądu wieczystoksięgowego wskazanym przepisem rozporządzenia, który nakazuje z urzędu przenosić do współobciążenia do nowozakładanych ksiąg wieczystych wszystkie obciążenia, które ujawnione są w księdze, z której następuje odłączenie. W efekcie powstała sytuacja, w której w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości znalazło się ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w tej księdze z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na nieujawnienie prawa własności zupełnie innej nieruchomości, dla której prowadzona jest inna księga wieczysta. Ostrzeżenie takie nie spełnia żadnej funkcji ochronnej w stosunku do potencjalnych nabywców nieruchomości, nie wyłącza rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych skoro nie dotyczy nieruchomości ujawnionej w tej księdze, a jedynie powoduje niepotrzebne wątpliwości co do treści księgi wieczystej i stanu prawnego w niej ujawnionego. Powód próbował doprowadzić do wykreślenia ostrzeżenia w drodze postępowania wieczystoksięgowego, jednak jego wniosek został oddalony. W tej sytuacji, jedyną drogą dla powoda, skoro wpisy ostrzeżeń nie zostały wykreślone z urzędu, mimo wykreślenia ostrzeżenia pierwotnie wpisanego w księdze wieczystej (...), było wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie.

Ostrzeżenie było bowiem zbędne i w ogóle nie odnosiło się do stanu prawnego i faktycznego ujawnionego w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości powoda, skoro działka nr (...) pozostawała najpierw w księdze (...), a następnie została przeniesiona do innej księgi.

Dlatego na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece powództwo należało uwzględnić.

Argumentacja pozwanej, iż nie miała wpływu na fakt przeniesienia z urzędu ostrzeżeń do ksiąg wieczystych nieruchomości nabytych przez powoda, jak również dotycząca przeszkód w ujawnieniu jej prawa własności do działki (...) nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i wynikała prawdopodobnie z niezrozumienia zaistniałej sytuacji (co sąd wziął pod uwagę orzekając o kosztach postępowania). Czym innym była kwestia ujawnienia prawa własności pozwanej do działki (...) i ewentualnych obiektywnych przeszkód do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, takich, jak potrzeba sprostowania postanowienia o zasiedzeniu, a czym innym – kwestia wykreślenia ostrzeżeń z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości powoda. Powód nie domagał się ujawnienia prawa własności przez pozwaną, a zależało mu jedynie na możliwości wykreślenia ostrzeżeń z ksiąg wieczystych prowadzonych dla innych niż działka nr (...) nieruchomości. Powód zwrócił się do pozwanej z prośbą o złożenie w odpowiedniej formie oświadczeń wyrażających zgodę na wykreślenie z „jego” ksiąg wieczystych wpisanych z urzędu ostrzeżeń, tłumacząc, że zostały one przeniesione z księgi (...), jednak pozwana nie wyraziła na powyższe zgody. Dlatego, w ocenie sądu, pozwana dała powód do wytoczenia powództwa i obciążenia jej kosztami postępowania na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził jednak od pozwanej wyłącznie opłatę od pozwu, nie obciążając jej kosztami zastępstwa procesowego, uwzględniając fakt, iż sam wpis ostrzeżeń nastąpił z urzędu, bez jakiegokolwiek zaangażowania pozwanej. Powstała na skutek przeniesienia ostrzeżeń sytuacja prawna może być uznana za skomplikowaną i niezrozumiałą dla osób nie mających styczności z prawem, zwłaszcza zaś z przepisami wieczystoksięgowymi, a pozwana ostatecznie doprowadziła do ujawnienia swego prawa własności co do działki (...), co w efekcie spowodowało wykreślenie ostrzeżenia z księgi (...). Postępowanie w niniejszej sprawie nie wymagało znacznego nakładu pracy od pełnomocnika strony powodowej, który złożył w sprawie jedynie pozew i replikę na odpowiedź na pozew. Sprawa została zakończona na posiedzeniu niejawnym, nie odbyła się w niej żadna rozprawa. W ocenie sądu okoliczności te, zwłaszcza zaś fakt,

iż ostrzeżenia zostały ujawnione w księgach wieczystych z urzędu, uzasadniał odstąpienie od obciążania pozwanej kosztami postępowania przewyższającymi opłatę od pozwu, na podstawie art. 102 k.p.c.