

UZASADNIENIE

Powódka M. S. (1) wniosła o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych o nr (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Bytomiu z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie wykreśleń i wpisów w działach II, III i IV w sposób opisany szczegółowo w treści pozwu.

W uzasadnieniu podała, iż jako właściciele spornych nieruchomości wpisani są M. S. (1), D. S. i P. S. po 1/3 części każdy. Podstawą wpisu własności było postanowienie Sądu Rejonowego w Bytomiu w sprawie I N. 1682/00. Prawomocnym postanowieniem w sprawie I N. 664/13 zmieniono postanowienie w sprawie I N.1682/00 poprzez ustalenie, że spadek po W. S. nabyła w całości powódka. Jako, że wpis dotyczy prawa własności, w księdze wieczystej występuje niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem w obu księgach jako jedyny właściciel winna być wpisana M. S. (1).

Powódka złożyła wniosek o zwolnienie z ponoszenia kosztów sądowych.

Postanowieniem z dnia 9 maja 2014 roku zwolniono powódkę od kosztów sądowych ponad kwotę 398 zł /k. 30-31/.

W odpowiedzi na pozew Gmina B. – Prezydent Miasta B. wniosła o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych związanych z wpisem hipoteki przymusowej na udziale w prawie własności nieruchomości w kw nr (...) oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych /k. 73/.

Pozwana (...) S.A. w T. w odpowiedzi na pozew uznała żądanie pozwu w całości oraz wniosła o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego z uwagi na fakt, iż nie dała powodu do wytoczenia przeciwko niej powództwa /k. 77-78/.

Pozwany Bank (...) S.A. w odpowiedzi na pozew uznał powództwo w zakresie dotyczącym pozwanego, co do wykreślenia z działu III księgi wieczystej o nr (...) ostrzeżenia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z udziału oraz wniósł o zasądzenie kosztów procesu /k. 88-89/.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) Sp. z o.o. w Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości /k. 118/. Pismem z dnia 17 października 2014 roku pozwana wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów, tj. odpisu zupełnego kw o nr (...) na okoliczność zmiany wierzyciela hipotecznego z (...) Sp. z o.o. w Ł. na Biuro (...) S.A. w M. i tym samym bezzasadności powództwa /k. 182/

Pozwana (...) Sp. z o.o. w M. uznała powództwo przy pierwszej czynności i wniosła o zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu /k. 129/.

Na rozprawie w dniu 23 października 2014 roku pełnomocnik powódki oświadczył, że podtrzymuje żądanie pozwu, a jednocześnie uznał, że żądanie zasądzenia kosztów procesu od powódki byłoby niezgodne z zasadami współzycia społecznego. Pełnomocnik pozwanej (...) S.A. wniósł o dopuszczenie dowodu z zawiadomienia o wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej. Pełnomocnik powódki wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanej Biura (...) S.A. w M., niemniej jednak z uwagi na konieczność sprecyzowania stanowiska wniósł o zakreślenie terminu 14 dni w tym celu. Sąd zobowiązał pełnomocnika powódki do oznaczenia strony pozwanej o wezwanie której wnosi poprzez wskazanie nazwy, miejsca siedziby oraz złożenie odpisu pism dla tejże pozwanej w terminie 14 dni pod rygorem skutków procesowych /k. 241-242/.

Pismem z dnia 31 października 2014 roku pozwana Z. S. uznała powództwo, podając, iż nie dała podstaw do jego wytoczenia /k. 262/.

Pismem z dnia 18 grudnia 2014 roku pozwany S. § (...) Sp. z o.o. wniósł o dopuszczenie dowodu z zawiadomienia o wykreśleniu na wniosek pozwanej ostrzeżenia o toczącej się egzekucji w dziale III księgi wieczystej o nr (...) /k. 299/.

Pismem z dnia 16 stycznia 2015 roku powódka cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia przeciwko pozwanemu (...) Sp. z o.o. /k. 316/.

Sąd ustalił:

Decyzją z dnia 8 kwietnia 2002 roku Urząd Skarbowy w B. ustalił podatek od spadków i darowizn z tytułu nabycia spadku po W. S. w wymiarze 1.335,50 zł /decyzja, k. 28/.

Postanowieniem z dnia 4 marca 2013 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Bytomiu M. Ł. w sprawie K. 4385/11 stwierdził umorzenie postępowania egzekucyjnego z mocy samego prawa w zakresie egzekucji z nieruchomości położonej w B. o nr kw (...) /postanowienie, k. 90/.

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2013 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Bytomiu M. Ł. w sprawie K. 4385/11 umorzył postępowania egzekucyjne na mocy art. 824 § 1 pkt. 3 k.p.c. albowiem z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych /k. 91/.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 20 czerwca 2013 roku w sprawie o sygn. I N.664/13 Sąd Rejonowy w Bytomiu zmienił postanowienie Sądu z dnia 19 października 2000 roku wydane w sprawie I N.1682/00 w ten sposób, że stwierdził, iż spadek po W. S., zmarłym w dniu 14 marca 2000 roku w B., ostatnio stale zamieszkałym w B., na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 27 maja 1997 roku, otwartego i ogłoszonego w dniu 20 czerwca 2013 roku, nabyła jego żona M. S. (2) z domu B., córka E. i B. w całości /postanowienie, k. 13/.

Sąd Rejonowy w Bytomiu prowadzi dla nieruchomości położonej w B. S. składającej się z działki zabudowanej o nr (...) księgę wieczystą o nr (...). W dziale II wpisani są jako właściciele M. S. (1), D. S. , P. S. po 1/3. W dziale III wpisane zostało ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji odnośnie 1/3 udziału stanowiącego własność P. S. przez wierzycieli Bank (...) S.A. oraz M. N. (1) oraz o wszczęciu egzekucji odnośnie 1/3 udziału stanowiącego własność D. S. przez wierzyciela (...) Sp. z o.o. w Ł.. W dziale IV ujawnione są:

- hipoteki umowna zwykła w wysokości 120.000 zł i hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 25.000 zł na rzecz Funduszu (...) S.A. w K.;
- hipoteka przymusowa w wysokości 50.000 zł na rzecz Biura (...) S.A. w M.;
- hipoteka przymusowa w wysokości 36.807,90 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Z. Inspektorat T.;
- hipoteka przymusowa w wysokości 17.664 zł na rzecz Gminy B.,
- hipoteka przymusowa w wysokości 83.844,83 zł na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w B.;
- hipoteka przymusowa w wysokości 2.074,06 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Z. Inspektorat T.;
- hipoteka przymusowa w wysokości 50.618,32 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Z. /odpisy, k. 14-22 i k. 202-238 i k. 320-322/.

Sąd Rejonowy w Bytomiu prowadzi dla nieruchomości położonej w B. S. składającej się z działek zabudowanych o nr 304/3, 326/3 księgę wieczystą o nr (...). W dziale II wpisani są jako właściciele M. S. (1) w 4/6 częściach, D. S. , P. S. po 1/6. W dziale IV ujawnione są:

- hipoteki – przymusowa o wartości 110.000 zł i 125.000 zł na rzecz Biura (...) S.A. w M.

/odpisy, k. 23-27; odpis, k. 183-201 i k. 317-318; zawiadomienie, k. 300/.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie pozwu zasługuje na uwzględnienie w części.

Podstawę prawną roszczenia stanowił przepis zawarty w treści art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późniejszymi zmianami.), zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Uprawnionym do zgłoszenia takiego powództwa jest każdy, kto ma interes prawny w tym, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu (por. np. wyr. SN z dnia 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 189 i z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01, OSNC 2003, nr 2, poz. 27).

Instytucja opisana w tym przepisie ma za zadanie umożliwić osobom uprawnionym dokonanie czynności zmierzających do ochrony ich interesu prawnego, poprzez obalenie domniemania zawartego w art. 3 ustawy, który zakłada, iż prawo jawne w księdze wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Przed przystąpieniem do oceny żądać zawartych w treści pozwu koniecznym jest jednak poczynienie przez Sąd rozważań natury ogólnej i tak:

Niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym może być skutkiem różnorodnych zdarzeń prawnych, w tym także zawinionej lub niezawinionej działalności sądu wieczystoksięgowego w postaci dokonania wadliwego wpisu lub wykreślenia.

Nie oznacza to, iż każda tego typu niezgodność podlega usunięciu w trybie wytoczenia powództwa, o jakim mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W praktyce orzeczniczej wyróżnia się bowiem niezgodność prostą /inaczej pierwotną/ i złożoną /następczą/. Przy czym pierwszy rodzaj niezgodności jest najczęściej skutkiem zmiany stanu prawnego odnoszącego się do nieruchomości, który następuje pozaksięgowo, tj. spadkobrania, wydania deklaratoryjnej decyzji administracyjnej wywołującej skutki w sferze prawa rzeczowego, wygaśnięcia hipoteki wskutek spłaty wierzytelności etc. W praktyce ten rodzaj niezgodności, o ile nie ma ku temu innych przeszkód, podlega usunięciu poprzez złożenie stosownego wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym i dokonanie odpowiedniego wpisu czy wykreślenia w księdze wieczystej. Natomiast tryb procesowy przewidziany przez art. 10 ust. 1 ustawy przewidziany jest do usunięcia niezgodności złożonej, której sąd wieczystoksięgowy nie jest władny usunąć w trybie sporządzenia stosownego wpisu, ze względu na ograniczony zakres jego kognicji /art. 626⁸ k.p.c./, a zwłaszcza dlatego, że w takim przypadku dochodzi najczęściej do konieczności rozstrzygnięcia sporu, co do istnienia lub nieistnienia oraz zakresu prawa o charakterze rzeczowym.

Przekładając te rozważania na grunt rozstrzyganej sprawy stwierdzić należy, że eksponowana w pozwie niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych ze stanem rzeczywistym wskutek nieujawnienia w dziale II jako właściciela nieruchomości wyłącznie powódki M. S. (1) ma charakter niezgodności prostej. Tym samym w/w niezgodność winna zostać usunięta poprzez złożenie wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym w trybie art. 626⁸ k.p.c. w zw. z art. 35 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece załączając do wniosku prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Bytomiu w sprawie o sygn. I N.664/13. Z tych też względów powództwo w tym zakresie należało oddalić.

Odnosząc się do żądania wykreślenia wszelkich wzmianek i ostrzeżeń z działów III ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości Sąd uznaje, że postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym obejmuje jedynie stany prawne ujawnione na nieruchomości, a nie samą treść księgi wieczystej. A zatem ostrzeżenie nie podlega uzgodnieniu w trybie procesowym. Co istotne postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bytomiu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) zostało umorzone postanowieniem z dnia 4 marca

2013 roku /k. 90/, a zatem istnieje prawomocne orzeczenie, które będzie stanowiło podstawę wykreślenia w trybie postępowania wieczystoksięgowego. Roszczenie w stosunku do pozwanej (...) Sp. z o.o. jest bezprzedmiotowe wobec przejścia wszelkich uprawnień na następcę prawnego. Ostrzeżenie z kolei ujawnione w dziale III księgi wieczystej o nr (...) dotyczy (...) Sp. z o.o. w stosunku do której powódka cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia. Natomiast wierzyciel M. N. (2) nie został wskazany jako pozwany w sprawie, a zatem brak podstawy, by orzekać w przedmiocie tegoż wpisu.

Jednocześnie zasadnym okazało się żądanie wykreślenia hipotek, które ustanowione zostały na udziałach osób, które w chwili obecnej nie są już właścicielami nieruchomości, a nadto powództwo w tymże zakresie zostało uznane przez wierzycieli w osobach pozwanych, tj. Gminy B., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Naczelnika Urzędu Skarbowego w B.. Przy czym pozwana (...) Sp. z o.o. złożyła stosowny wniosek o wykreślenie hipoteki, a zatem w tymże zakresie powódka cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia, a Sąd na mocy art. 203 k.p.c. w zw. z art. 355 k.p.c. umorzył postępowania. Podobnie pozwana (...) S.A. dokonała wykreślenia hipoteki, lecz wobec braku oświadczenia powódki o cofnięciu pozwu wobec pozwanej powództwo w tymże zakresie należało oddalić jako bezzasadne. Z kolei żądanie pozwu skierowane przeciwko pozwanemu (...) Sp. z o.o. w Ł. musiało okazać się bezzasadne wobec przejścia uprawnień na inny podmiot i ujawnienia w księdze wieczystej spółki Biuro (...) w M.. W tymże zakresie Sąd zobowiązał pełnomocnika powódki do oznaczenia w prawidłowy sposób osobę, którą w trybie art. 195 k.p.c. miała zostać wezwana do udziału w sprawie, lecz pełnomocnik mimo określonego terminu nie wykonał postanowienia, co musiało wiązać się z negatywnymi skutkami procesowymi w postaci oddalenia powództwa w stosunku do pozwanego (...) Sp. z o.o. w Ł.. Sąd na kanwie rozpoznawanej sprawy rozważał czy w takiej sytuacji procesowej zachodzi współuczestnictwo konieczne skutkujące potrzebą zawieszenia postępowania wobec niewskazania w prawidłowy sposób wszystkich pozwanych. Jednak analiza ustalonego stanu faktycznego sprawy, jak i poglądów judykatury wskazuje, iż w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinny wziąć udział wszystkie osoby, których prawa zostały wpisane w dziale drugim tych ksiąg. W postępowaniu tym zachodzi bowiem współuczestnictwo konieczne pomiędzy osobami wpisanymi w dziale drugim księgi wieczystej, jak i osobami, które żądają ujawnienia swoich praw w tej księdze /tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2014 roku, sygn. II CSK 254/13, Lex nr 1458628/.

A zatem powyższe nie odnosi się do współuczestnictwa po stronie pozwanych, albowiem żądania skierowane w treści pozwu mogłyby być przedmiotem odrębnych postępowań skierowanych przeciwko poszczególnym pozwanym. Skoro zaś strona powodowa zaniechała właściwego oznaczenia pozwanego w sytuacji przejścia uprawnień na następcę (...) spółki (...), zatem powództwo w tymże zakresie jako bezprzedmiotowe podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą wyrażoną w treści art. 101 k.p.c. albowiem każdy z pozwanych uznał roszczenie pozwu w zakresie zasługującym na uwzględnienie, przy pierwszej czynności. Brak zaś podstaw do zastosowania wobec powódki dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 k.p.c. skoro reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika mogła skorzystać z innej dopuszczalnej drogi dokonania wpisów w księgach wieczystych zwracając się drogą pozasądową o wykreślenie praw ujawnionych w dziale IV, co byłoby rozwiązaniem korzystniejszym nie tylko z punktu widzenia ekonomiki procesowej, ale i zasad doświadczenia życiowego.

Jednocześnie Sąd nie znalazł podstaw do zasądzenia w ramach kosztów procesu kwoty 200 zł na rzecz Gminy B., która nie tylko nie została wykazana kosztów jako rzeczywiście poniesiona, lecz nie mają związku z toczącym się postępowaniem.

SSR Katarzyna Zadora

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. doręczyć odpis wyrok zaocznego pozwanym D. S. i P. S. z pouczeniem o sprzeciwie i zażaleniu;

3. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:

- pełnomocnikowi pozwanej (...) Sp. z o.o.;

- pozwanej (...) Sp. z o.o.;

- pełnomocnikowi pozwanej P. Inkaso;

- pełnomocnikowi pozwanej Gminy B.;

4. kal. 21 dni lub z wpływem.

Bytom, dnia 25.02.2015 roku