

Sygn. akt: I C 463/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gorlicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Penar
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Tokarska

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2016 r. w Gorlicach

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w R.

przeciwko Gminie S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. Oddała powództwo,

II. Zasądza od powoda Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w R. na rzecz pozwanego Gminy S. kwotę 7.200,00 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Magdalena Penar

Sygn. akt I C 463/15

UZASADNIENIE

Powód Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w R. w żądaniu skierowanym przeciwko Gminie S. domagała się uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorlicach dla nieruchomości położonej w M., składającej się z działki ew. (...)pow. (...)ha, poprzez wpisanie w dziale II jako właściciela Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych w W. w miejsce Gminy S..

Uzasadniając swoje żądanie twierdziła, że na podstawie umowy z dnia (...)r. zawartej w formie aktu notarialnego rep. A (...) działając w trybie art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 1995r. Nr 57 poz. 299 z późn. zm.) przekazała nieodpłatnie na rzecz Gminy Miejskiej G. prawo własności kilkunastu działek. Wskazała, iż przedmiotem nieodpłatnego przekazania własności miała być również działka ew. (...)położona w M., która została w powyższym akcie notarialnym wskazana w pkt. 1, 2 i 6, natomiast została pominięta w najistotniejszym pkt. 3 dotyczącym samego przekazania własności nieruchomości, a mimo tego jako jej właściciela wpisano w księdze wieczystej Gminę Miejską G.. Podała, że działka ew. (...)została następnie darowana aktem notarialnym rep. A (...) z dnia (...)r. przez Gminę Miejską G. na rzecz Gminy S.. Podniosła, że wyrokiem z dnia (...)r. sygn. (...)Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych przeciwko Gminie Miejskiej G. o zapłatę równowartości kilku działek uwzględnił powództwo tylko w części, natomiast w pozostałej części - między innymi w zakresie działki ew. (...) oddalił, wskazując w uzasadnieniu, że działka

ta na podstawie umowy nieodpłatnego przekazania z dnia 17.04.2000 r. nigdy nie została przekazana przez Agencję. Odwołując się do treści art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece twierdziła, że Gmina S. nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż nieodpłatność rozporządzenia jest negatywną przesłanką rękojmi.

Pozwana Gmina S. wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając iż, Gmina Miejska G., a następnie Gmina S. skutecznie nabyły własność działki ew. (...)położonej w M.. Twierdziła, że treść umowy przeniesienia własności z dnia (...), na mocy której Gmina Miejska G. nabyła nieruchomości objętą KW (...) dowodzi, że umowa ta obejmowała również działkę ew.(...) co odpowiadało zgodnej woli stron zawierających tą umowę oraz uwzględniła okoliczności towarzyszące jej zawarciu, na co wskazuje zapis pkt. 1,2,3,6 umowy, w których wskazywana jest powierzchnia wszystkich działek na (...)ha. W jej ocenie z tych przyczyn niewymienienie w pkt. 3 umowy działki ew. (...)należy traktować jako oczywistą omyłkę pisarską, nie mającą znaczenia dla skutecznego przeniesienia prawa własności tej działki na Gminę Miejską G.. Podała, że potwierdzeniem zgodnej woli stron są: uchwała Rady Miasta G. nr (...)r., umowa Nr (...) z dnia(...)r., protokół zdawczo-odbiorczy z dnia (...)r., w których wymieniona jest także działka ew.(...) Twierdziła w związku z tym, że niewymienienie wprost w pkt. 3 umowy przeniesienia własności dnia 17.04.2000r. działki ew.(...)nie ma znaczenia dla ustalenia, że działka ta również przeszła na własność Gminy Miejskiej G., gdyż zgodnie z art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu(...)r. Rady Miasta w G. podjęła uchwałę w nr 288/XXXV/97 w sprawie nieodpłatnego przejęcia od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w W. nieruchomości położonej w M. składającej się z 15 działek o nr (...) o łącznej pow. 27,20 ha obj. KW (...) wraz z budynkiem bukaciarni usytuowany na działce nr (...) oraz ogrodzeniem z przeznaczeniem pod działalność rehabilitacyjno - rekreacyjną. Działki te tworzyły jeden kompleks.

/dowód: uchwała nr 288/XXXV/97 k.10, mapy z geoportalu k.56,57, zeznania św. J. A. protokół rozprawy z dnia (...)/

W dniu (...)r. pomiędzy Gminą Miejską G. i Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa została zawarta umowa nr (...) w sprawie nieodpłatnego przekazania gminie na własność nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa na cele inwestycji infrastrukturalnych. Przedmiotem przekazania było 15 działek o nr (...) o łącznej pow. (...)ha obj. KW (...). Wartość przekazywanej nieruchomości została określona na (...)zł., w tym: wartość gruntów (...)zł., wartość budynków i budowli (...)zł. Zgodnie z umową przekazanie nieruchomości następowało z dniem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

Protokół ten został sporządzony w dniu (...)r. Przedmiotem przekazania była nieruchomość należąca do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa składająca się z 15 działek o nr (...) o łącznej pow. 27,20 ha obj. KW (...). Od tego czasu Gmina Miejska G. objęła w posiadanie przekazaną nieruchomość, w tym działkę nr (...).

/dowód: zeznania św. J. A. protokół rozprawy z dnia 2.06.2016 r. 00:01:07-00:13:10, akta KW 51582: protokół zdawczo – odbiorczy k.9-11, umowa nr (...) k.14-15/

W dniu (...)r. przed notariuszem G. M. pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa i Gminą Miejską G. doszło do zawarcia umowy notarialnej rep.(...)przeniesienia własności w trybie art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 1995r. Nr 57 poz. 299 z późn. zm.). W pkt. 1 z powołaniem się na odpis z KW (...) stwierdzone zostało, że objęte są nią między innymi działki o nr (...), które stanowią własność Skarbu Państwa – Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. W pkt. 2 powołana została uchwała Rady Miasta w G. nr (...)z dnia (...)r., umowa nr (...) z dnia (...)r. oraz protokół zdawczo – odbiorczy z dnia (...)r., w których wymienione zostało 15 działek o nr (...) o łącznej pow.(...)ha. W pkt. 3, w którym wskazane zostały numery działek przekazywanych na rzecz Gminy Miejskiej G. powołane jest 14 działek (zapis cyframi i słownie) tj. działki o nr (...), z pominięciem działki nr (...), przy czym jako łączny obszar działek przekazywanej nieruchomości wskazana została pow.(...)ha. W pkt. 6 umowy jako nieruchomość, która ma zostać wyłączona z KW (...) do nowej

księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz Gminy Miejskiej G. wskazane zostało 15 działek o nr (...) o łącznej pow.(...)ha.

/dowód: umowa nr A (...) k.11-13/

Pomimo niewymienienia działki nr (...) w pkt. 3 umowy nr A (...) z dnia (...)r. wolą stron było przeniesienie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa na rzecz Gminy Miejskiej G. prawa własności także tej działki. Działka ta została przekazana nabywcy i nikt nie kwestionował faktu władania nią przez Gminę Miejską G..

/dowód: zeznania św. J. A. protokół rozprawy z dnia (...)r. 00:01:07-00:13:10, uchwała nr (...)k.10, umowa nr A (...) k.11-13, akta KW (...) protokół zdawczo – odbiorczy k.9-11, umowa nr (...) k.14-15/

Na podstawie umowy nr A (...) z dnia (...)r. zgodnie z zawiadomieniem z dnia 5.05.2000 r. L. Kw (...) Sąd Rejonowy w Gorlicach Wydział V Ksiąg Wieczystych założył księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości położonej w M. składającej się z 15 działek o nr (...) o łącznej pow. 27,20 ha, w której prawo własności wpisano na rzecz Gminy Miejskiej G..

/dowód: akta KW(...) zawiadomienie z(...)r. k.18/

W tym czasie pojawiła się wspólna koncepcja Gminy Miejskiej G., Powiatu (...) i Gminy S. rozwoju rekreacyjno – wypoczynkowego M.. Ponieważ Gmina S. miała swoje plany z wykorzystaniem należącej do niej nieruchomości zabudowanej budynkiem byłej szkoły, zainteresowana była uzyskaniem własności działek nr (...), które z nią sąsiadowały. W dniu(...) Rada Gminy S. podjęła uchwałę nr (...)w sprawie nieodpłatnego przyjęcia darowizny na rzecz Gminy S. nieruchomości położonej w M. stanowiącej własność Gminy Miejskiej G. składającej się z działek nr (...) o pow. (...)ha oraz nr(...)o pow. (...)ha, objętych KW (...) z przeznaczeniem pod działalność rekreacyjno – wypoczynkową. W dniu (...)r. Rada Miasta G. podjęła uchwałę nr 72/ (...) w sprawie dokonania darowizny na rzecz Gminy S. powyższej nieruchomości.

/dowód: zeznania Wójta Gminy S. M. M. protokół rozprawy z dnia (...)r. 00:19:34-00:26:56, akta(...)uchwała nr (...)k.5, uchwała nr 72/ (...) k.6/

W dniu (...)r. przed notariuszem G. M. pomiędzy Gminą Miejską G. a Gminą S. doszło do zawarcia umowy notarialnej (...)darowizny działek nr (...) o łącznej pow. (...)ha położonych w M..

/dowód: umowa A (...) k.14-16/

Gmina S. nie miała wątpliwości, że nabywa działki nr (...) od jej właściciela. Gmina Miejska G. była bowiem ujawniona jako ich właściciel w księgach wieczystych, w ewidencji gruntów, w ewidencji podatkowej.

/dowód: zeznania Wójta Gminy S. M. M. protokół rozprawy z dnia (...)

Na podstawie umowy nr A (...) z dnia (...)r. zgodnie z zawiadomieniem z dnia(...)r. L. Kw (...) Sąd Rejonowy w Gorlicach Wydział V Ksiąg Wieczystych założył księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości położonej w M. składającej się z działek o nr (...) o łącznej pow. (...)ha, w której prawo własności wpisano na rzecz Gminy S..

/dowód: odpis z KW (...) k.9, akta KW (...): zawiadomienie z (...)r. k.7/

Przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu do sygn. (...)toczył się proces z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. przeciwko Gminie Miejskiej G. zapłatę równowartości działek nr (...) darowanych na rzecz Gminy S. i działek nr (...), których własność została przeniesiona na rzecz Lasów Państwowych. Wyrokiem z dnia (...)r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zasądził od Gminy Miejskiej G. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę (...)zł. z odsetkami ustawowymi od dnia(...) do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalając. Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd przyjął, iż na podstawie umowy nr rep.(...)z dnia (...)r. na rzecz Gminy Miejskiej G. nie została przeniesiona własność działki nr (...), bowiem w akcie notarialnym w opisie nieruchomości nie figuruje ta działka, zaś

do przeniesienia własności nieruchomości pod rygorem nieważności potrzebne jest zgodnie z art. 158 k.c. zachowanie formy notarialnej.

/dowód: opis pozwu k.17-20, wyrok z (...)r. z uzasadnieniem k.21-29/

Powyższe ustalenia Sąd poczynił na podstawie powołanych dokumentów, których treść i autentyczność nie budzi zastrzeżeń i nie była kwestionowana przez strony. W pełni podzielić należało także zeznania św. J. A. i Wójta Gminy S. M. M., które zasługują na wiarę, korespondując z dowodami w postaci dokumentów.

Brak było podstaw do pominięcia dowodu z zeznań św. J. A. z uwagi na treść art. 247 k.p.c., bowiem prowadzenie dowodu z zeznań świadków w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni, rozumienia treści umowy, a także towarzyszących jej zawarciu uzgodnień, nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko i ponad osnowę dokumentu (tak SN w orzeczeniach z 4.07.2014 r., II CSK 612/12, LEX 1489234, z 29.01.2002 r., V CKN 679/00, LEX 54342).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) proces o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma na celu usunięcie faktycznie istniejącej niezgodności, poprzez dokonanie prawidłowych wpisów.

Jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń treść wpisu prawa własności w KW (...) odnośnie działki nr (...) nie jest niezgodna ze stanem prawnym tej nieruchomości. Jej własność została bowiem skutecznie przeniesiona zgodnie z art. 155 § 1 k.c. na Gminę S. przez Gminę Miejską G. na podstawie umowy darowizny z dnia (...)r. rep. A (...)

Nie można w szczególności uznać, że umowa ta, o ile dotyczyła działki nr (...) była nieskuteczna z tego powodu, że prawo własności tej nieruchomości nie przysługiwało zbywcy tj. Gminie Miejskiej G., a nikt nie może przenieść prawa własności, które mu nie przysługuje (tak SN w orzeczeniach z 3.09.1980 r., IV CR 202/80, LEX 8265, z 22.05.2002 r., I CKN 237/00, LEX 55084).

W celu dokonania właściwej oceny skutków prawnych umowy z dnia (...)r. zawartej pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa i Gminą Miejską G. w formie aktu notarialnego rep. A (...) przeniesienia własności odnośnie działki nr (...), z uwagi na niewymienienie jej w pkt. 3 umowy, niezbędne jest zbadanie z uwzględnieniem przesłanek przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. oświadczeń woli stron umowy. Wymaga to uwzględnienia poza warstwą werbalną także kontekstu sytuacyjnego. Wynikające z art. 65 § 2 k.c. reguły wykładni oświadczeń woli stron odnoszą się także do umów zawartych w formie aktu notarialnego i dla określenia zgodnej woli stron wymagają przede wszystkim analizy tekstu całej umowy, a nie jedynie jej wybranego fragmentu (tak SN w orzeczeniach z 29.01.2008 r., IV CSK 416/07, LEX 371413, z 29.01.2002 r., V CKN 679/00, LEX 54342).

Potrzeba przeprowadzenia takiej analizy w rozpoznawanej sprawie jest oczywista, zważywszy na wewnętrzną sprzeczność postanowień zawartych w umowie rep. A (...)z dnia (...)r., skoro tylko w pkt. 3 pominięta została działka nr (...), natomiast wymienia ją pkt. 1, 2 i 6 umowy, zaś powierzchnia opisywanych w pkt. 2, 3 i 6 nieruchomości wynosi (...)ha (pkt. 1 nie określa powierzchni). Wyniki postępowania dowodowego prowadzą do wniosku, że wolą stron było także przeniesienie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa na rzecz Gminy Miejskiej G. własności działki nr (...). Nie neguje tego także powód, skoro na str. 4 pozwu twierdzi, że „...działka ta została pominięta przez notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego w pkt. 3, dotyczącym nieodpłatnego przekazania własności nieruchomości”. Działka ta wymieniona została także jako przedmiot przejęcia przez Gminę Miejską G. w uchwale Rady Miasta w G. nr (...)z dnia (...)r., w umowie nr A (...) z dnia (...)r., w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia (...)r. Prowadzi to do wniosku, że w umowie notarialnej rep. A (...)z dnia (...)r. doszło w pkt. 3 do omyłkowego oznaczenia nieruchomości i Gmina Miejska G. uzyskała własność także działki nr (...). Wniosek ten nie pozostaje w sprzeczności z treścią art.

158 k.c. zastrzegającego formę aktu notarialnego dla umowy przenoszącej własność, bowiem umowa z dnia (...)r. ma formę aktu notarialnego. W przypadku zaś omyłkowego oznaczenia nieruchomości w umowie przeniesienia własności dopuszczalne jest wyjaśnienie przez Sąd rzeczywistej woli kontrahentów (tak SN w orzeczeniu z 8.03.1985 r., III CZP 10/86, OSNC 1987/1/12).

Jakkolwiek w sprawie (...)Sąd Okręgowy w Nowym Sączu przyjął odmienny pogląd, czemu dał wyraz w uzasadnieniu wyroku, tym niemniej zgodnie z art. 365 k.c. moc wiążąca dotyczy tylko orzeczenia sądu, nie zaś jego uzasadnienia (tak SN w orzeczeniach z 13.01.2011 r., III CSK 94/10, LEX 738402, z 15.01. 2015 r., IV CSK 181/14, LEX 1628952, z 25.06.2014 r., IV CSK 610/13, LEX 1537274).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt. I wyroku na podstawie powołanych przepisów.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu poniesionych przez pozwanego (koszty zastępstwa prawnego w taryfowej wysokości) uzasadnia przepis art. 98 § 1 k.p.c.

SSR Magdalena Penar

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)