

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 18 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa M. G. przeciwko D. A., A. N., D. P., P. P., Bankowi (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. oraz Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oddalił powództwo (pkt 1), nie obciążył powoda kosztami procesu w stosunku do (...) S.A. w W. (pkt 2), ustalił, że wyrok w stosunku do D. A., A. N. oraz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi ma charakter zaoczny (pkt 3).

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), stanowiąca działkę gruntu nr (...) ma urządzoną księgę wieczystą Nr (...). Współwłaścicielami tejże nieruchomości są A. N., D. P. oraz P. P., którzy figurują w dziale II księgi wieczystej. Z kolei w dziale IV wpisana jest hipoteka przymusowa zwykła na rzecz Banku (...) S.A. w W., obciążająca udział należący do D. P. i M. P..

Przedmiotowa księga wieczysta została utworzona z inicjatywy H. G., legitymującej się aktem własności ziemi nr 129/73 z dnia 3 stycznia 1973 r., który dotyczył nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., oznaczonej wówczas jako działka gruntu o numerze 22/2 (obecnie 235).

Powyższy akt własności ziemi był kwestionowany przez M. G. (powód), który ubiegał się o jego wzruszenie na drodze administracyjnej. W dniu 26 sierpnia 1987 r. Dyrektor Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Ł. wydał niekorzystną dla wnioskodawcy decyzję, odmawiając wszczęcia postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności m.in. aktu własności ziemi dotyczącego nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. To rozstrzygnięcie ostało się następnie w toku instancji, gdyż decyzją ostateczną z dnia 11 stycznia 1988 r. Minister Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej utrzymał w mocy zaskarżoną przez M. G. decyzję organu niższego rzędu.

Po śmierci H. G. spadek po niej w całości nabyła A. D., na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 21 lipca 1989 r. zapadłego w sprawie o sygn. V Ns II 670/89.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 1992 r. wydanym w sprawie o sygn. V Ns I 454/92 Sąd Rejonowy w Łodzi dokonał podziału majątku wspólnego małżonków T. i H. G. oraz działu spadku po T. G. w ten sposób, że A. D. przyznał własność nieruchomości przy ul. (...) w Ł., natomiast M. G. (synowi T. i H. – jest to inna osoba niż powód noszący to samo imię i nazwisko, który jest synem E. i E.) przyznano na własność nieruchomość przy ul. (...) w Ł..

Dnia 28 lutego 1997 r. M. G. sprzedał nieruchomość przy Łągiewnickiej 217a w Ł.. Nabywcami zostali A. N. oraz małżonkowie D. P. i P. P., uzyskując tym samym status współwłaścicieli mających udziały w wysokości po 1/2. W treści tego dokumentu zamieszczono ponadto wzmiankę, że spadek po T. G. nabyli H. G. i M. G..

W dniu 7 czerwca 2005 r. (...) S.A. wystawił bankowy tytuł egzekucyjny nr (...) przeciwko U. N., D. P. i P. P. określający solidarne zobowiązanie tych osób wobec (...) S.A. na sumę 987.723,36 zł z dalszymi odsetkami. Tytuł ten po opatrzeniu go sadową klauzulą wykonalności stanowił podstawę do wpisu w księdze wieczystej nr (...) wyżej opisanej hipoteki przymusowej na udziale należącym do D. P. i P. P..

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych sąd meriti uznał, iż w świetle art. 10 ust 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124 z 2001 poz. 1361 ze zm.) powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Rejonowy przede wszystkim podkreślił, że legitymacja procesowa do wystąpienia z powództwem opartym na treści wyżej przywołanego przepisu przysługuje wyłącznie osobie, której przysługuje prawo podmiotowe do nieruchomości, które nie jest wpisane w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, jest wpisane błędnie albo jest dotknięte

wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Takim zaś przymiotem nie charakteryzuje się powód, z uwagi na brak jakichkolwiek uprawnień względem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

W szczególności w przypadku powoda nie sposób powiedzieć, aby był on właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości. Prowadzona dla nieruchomości księga wieczysta Nr (...) jest jednoznaczna w swojej wymowie i nigdzie nie zawiera najdrobniejszej wzmianki o osobie powoda. Jest to zwłaszcza widoczne w dziale II księgi, który ujawnia zarówno obecnych jak i poprzednich właścicieli nieruchomości. Co prawda figuruje tam M. G. lecz chodzi tutaj o zupełnie inną osobę aniżeli powód. Poza tym rzeczony wpis właścicielski w księdze były dokonywane na podstawie określonych dokumentów mających walor prawomocności lub ostateczności, a przez to moc wiążącą. W tym zakresie Sąd powołał się na ostateczną decyzję administracyjną, z której wynikało, że na podstawie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250) H. G. z dniem wejścia w życie tejże ustawy, tj. z dniem 4 listopada 1971 roku, nabyła na własność nieruchomość przy ul. (...). Zdaniem Sądu było to nabycie prawa własności o charakterze pierwotnym, niweczące ewentualne uprawnienia wcześniejszych właścicieli. Jednocześnie Sąd dostrzegł znaczenie aktu własności ziemi przejawiające się niemożnością stwierdzenia jego nieważności na drodze sądowej. Z tej też przyczyny sąd powszechny jest związany aktem własności ziemi stanowiącym ostateczną decyzję administracyjną i nie jest uprawniony do samodzielnego dokonywania uprawnień sprzecznych z treścią tejże decyzji, w szczególności w toku postępowania w przedmiocie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W przekonaniu Sądu nie można też uznać, aby chodziło o tzw. decyzję nieistniejącą, która to kwestia mogłaby zostać wzięta pod uwagę z urzędu. W dalszej kolejności Sąd zauważył, że obecni właściciele tj. A. N., D. P. i P. P., w prawidłowy sposób nabyli swoje prawa, dokonując transakcji z dotychczasowym właścicielem w osobie M. G. synem T. i H.. Tenże M. G. brał udział w postępowaniu działowym po zmarłych rodzicach, w efekcie czego legitymował się prawomocnym orzeczeniem sądowym – postanowieniem wydanym w sprawie o sygn. V Ns I 454/92, na mocy którego jako spadkobiercy T. G. przyznano mu na wyłączną własność składnik majątku wspólnego rodziców – małżonków H. i T. G. w postaci nieruchomości znajdującej się w Ł. na ul. (...). Wspomniane rozstrzygnięcie nadal zaś wywołuje skutki prawnego, dlatego że do chwili obecnej nie zostało wzruszone ani zmienione w drodze środków przewidzianych prawem. W konkluzji Sąd I instancji stwierdził, iż powód M. G. nie był legitymowany czynnie do wystąpienia z niniejszym powództwem.

Dodatkowo Sąd podniósł jeszcze, że nie zachodzi sprzeczność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie dotyczącym hipoteki przymusowej ustanowionej na udziale we współwłasności należącym do P. P. i D. P., gdyż hipoteka ta została prawidłowo ustanowiona na podstawie tytułu wykonawczego wystawionego przeciwko tym osobom, będącym współwłaścicielami w dacie ustanowienia hipoteki.

W ocenie Sądu powództwo podlegało też oddaleniu w stosunku do Skarbu Państwa i D. A., ponieważ chodziło o podmioty, którym nie przysługiwały jakiegokolwiek prawa ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

Apelację od powyższego wyroku złożył powód M. G., domagając się uchylenia wadliwego rozstrzygnięcia lub też jego zmiany w zakresie oddalenia powództwa. Skarżący podniósł szereg uwag i zastrzeżeń odnośnie samego wyroku oraz sposobu procedowania Sądu, obciążonych licznymi uchybieniami i nieprawidłowościami. Główny zarzut apelacyjny sprowadzał się do błędnych ustaleń faktycznych, sprowadzających się do uznania, że właścicielką nieruchomości była H. G. i jej następcy prawni. W ocenie skarżącego ta osoba nie mogła skutecznie nabyć prawa własności, a wydane w tym zakresie decyzje administracyjne, jak i akt własności ziemi są nieważne. Tym samym nieruchomość przy ul. (...) w Ł. wchodziła w skład majątku J. G. (pradziadek powoda), który pozostawił, po sobie określony krąg spadkobierców, do grona którego należy też powód. Oprócz tego skarżący zakwestionował przebieg postępowania dowodowego, wskazując iż Sąd nie odniósł się w ogóle do jego wniosków dowodowych.

W odpowiedzi na apelację pozwany Bank (...) S.A. w W. wniósł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Podkreślić trzeba, że Sąd I instancji dokładnie rozważył wszystkie kwestie konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy, zastosował właściwy przepis dotyczący usuwania niezgodności w księgach wieczystych (art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) oraz należycie zinterpretował jego brzmienie. Na tej płaszczyźnie Sąd I instancji dokonał więc właściwej subsumcji prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. W świetle tego całkowicie chybione są zarzuty powoda M. G. o błędnych ustaleniach faktycznych. Odzwierciedlone w stanie faktycznym okoliczności sprawy wiernie bowiem oddają całokształt stosunków i relacji zachodzących pomiędzy różnymi osobami i podmiotami w odniesieniu do nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Sąd wnikliwie wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia, a zwłaszcza okoliczności decydujące o stanie prawnym nieruchomości. Nie sposób też uznać, aby Sądowi umknął jakikolwiek aspekt sprawy. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały należycie zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z mającym zastosowanie unormowaniem prawnym. Sąd odwoławczy pozytywnie ocenia więc sposób przeprowadzenia przez Sąd Rejonowy postępowania dowodowego, dokonaną ocenę zgromadzonych materiałów sprawy oraz treść poczynionych ustaleń faktycznych. W tej sferze wbrew zapatrywaniom skarżącego nie doszło też do pominięcia dowodów zgłoszonych przez powoda. Dokładnie rzecz biorąc powód wybiórczo powoływał się na rezultaty różnych spraw sądowych, przy czym Sąd negatywnie się do tego ustosunkował, stwierdzając iż nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia. Ponadto Sąd Okręgowy w całej rozciągłości aprobuje stanowisko zajęte przez sąd I instancji, a wyrażone przez niego zapatrywania prawne uznaje za własne.

W świetle tego zgłoszone przez apelującego zarzuty pod adresem rozstrzygnięcia nie mają racji bytu i nie mogą się ostać.

Instytucja uzgodnienia treści księgi wieczystej uregulowana jest w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 707). Przepis ten stanowi, że 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 nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. O randze tego unormowania świadczy chociażby to, że tylko w tym trybie możliwe jest obalenie domniemania wynikającego z treści księgi, dla potrzeb postępowania wieczystoksięgowego. W kontekście uzgadniania treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym duże znaczenie ma wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r., II CSK 505/11, w którym jest mowa o sytuacjach, w jakich może zachodzić konieczność wytoczenia powództwa w trybie omawianego przepisu. Jak zauważa SN nawet prawidłowo dokonany wpis, na podstawie odpowiedniego co do formy dokumentu, może być wadliwy od samego początku w razie nieważności bądź bezskuteczności czynności prawnej albo uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej. Inaczej mówiąc chodzi tutaj głównie o wpisy dokonywane bez podstawy prawnej. Niewykluczone są też wpisy nie istniejących praw. Poza tym przyczyną takiego stanu rzeczy mogą też być zachodzące pozaksięgowo zmiany stanu prawnego nieruchomości, które nie są adnotowywane przez wpisy. Niezgodność wpisu z rzeczywistym stanem prawnym może być także konsekwencją rozpoznania konkurujących ze sobą wniosków o wpis, według kolejności ich wpływu. W takich przypadkach, wadliwość dokonanego wpisu może potwierdzać późniejsze, odpowiednio, orzeczenie sądu albo ostateczna decyzja administracyjna odnoszące się do zdarzenia prawnego ujętego w dokumencie, który stanowił materialnoprawną podstawę wpisu. Możliwość uwzględnienia takiego orzeczenia albo innego odpowiedniego dokumentu w ramach postępowania wieczystoksięgowego będzie uzależniona od tego, czy ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości będzie możliwe na podstawie wskazanego orzeczenia sądu lub innego odpowiedniego dokumentu. Nie będzie tak wówczas, gdy ustalenie stanu prawnego nieruchomości będzie wymagało uwzględnienia innych dodatkowych okoliczności ponad te, które były przedmiotem oceny wyrażonej w orzeczeniu sądu lub innym dokumencie, np. związanych z koniecznością oceny możliwości zastosowania przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W takich przypadkach będzie zachodziła konieczność przedstawienia wyroku wydanego w następstwie rozpoznania powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Uzgodnienie następuje więc w drodze wytoczenia odpowiedniego powództwa (postępowanie procesowe). Powołany powyżej przepis jednoznacznie określa też ramy podmiotowe powództwa, albowiem powodem w takiej sprawie może być wyłącznie osoba, której przysługuje określone prawo, natomiast pozwanym jest osoba na rzecz, której wpisano prawo objęte sporem.

Za Sądem Rejonowym przyjąć należy, że powód M. G. na gruncie niniejszej sprawy nie posiada legitymacji procesowej czynnej. W toku sprawy powód od samego początku twierdził, że przysługują mu uprawnienia względem nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Z własnymi przekonaniem powoda nie koreluje jednak zgromadzony materiał dowodowy, który świadczy o zupełnie odmiennym przebiegu wydarzeń. Co więcej poszczególne elementy i zdarzenia tworzą spójny i logiczny obraz sytuacji własnościowej nieruchomości. Bez wątplenia tło faktyczne przedmiotowej sprawy jest mocno zagmatwane, niemniej jednak można dostrzec tutaj kilka ważnych elementów, doniośle rzutujących na meritum sprawy. Powód M. G. (syn E. i E. G.) oraz M. G. (syn T. i H.) mieli wspólnego przodka w osobie pradziadka J. G.. Analiza okoliczności sprawy nasuwa uprawdopodobnione przypuszczenie, że pomiędzy jego synami A. i B. (dziadkowie obu M. G.) powstały zatargi i nieporozumienia odnośnie spadku po ojcu, wskutek czego doszło do skonfliktowania dwóch gałęzi rodu G.. Te kwestie nie były szczegółowo badane przez Sąd Rejonowy, co zresztą nie miało znaczenia w świetle późniejszych wydarzeń. Wśród nich kluczowe znaczenia miało nabycie nieruchomości przez H. G. na podstawie aktu własności ziemi nr 129/73 z dnia 3 stycznia 1973 r. Jak słusznie stwierdził Sąd I instancji było to nabycie prawa własności o charakterze pierwotnym, co niweczyło ewentualne uprawnienia wcześniejszych właścicieli, niezależnie od tego kto się za takowych uważał. Podkreślić przy tym należy, iż wspomniany akt własności ziemi wydany przez organy administracyjne uzyskał walor ostateczności w dniu 11 stycznia 1988 r., kiedy to utrzymano w mocy skarżoną przez powoda decyzję o odmowie wszczęcia postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności aktu własności ziemi nr 129/73. Za gołosłowne uznać należy twierdzenie skarżącego, iż nabycie tą drogą własności przez H. G. nastąpiło w drodze jej „manipulacji”. W treści apelacji nie zostały przedstawione dowody na okoliczność, iż fakt taki miał miejsce. Poza tym te zarzuty nie dają się już w jakikolwiek sposób zweryfikować, z uwagi na niemożność sądowego wzruszenia (...), co też wyraźnie wypunktował Sąd Rejonowy. Skoro więc H. G. uzyskała tytuł prawny do nieruchomości i skutecznie nabyła jej własność, to w dacie jej śmierci prawo własności tejże nieruchomości nie mogło przysługiwać dziadkowi lub rodzicom powoda, ani jemu samemu. W konsekwencji nieruchomość weszła do spadku po H. G. i przeszła na jej spadkobierców, do grona których zaliczał się syn M. G.. Potwierdzenie tego stanu rzeczy można znaleźć w postępowaniu działowym o sygn. V Ns I 454/92. W ramach podziału majątku wspólnego małżonków H. i T. G. oraz działu spadku po T. G. nieruchomość przy ul. (...), będąca składnikiem majątku wspólnego, przypadła M. G. na mocy postanowienia z dnia 17 grudnia 1992 r. Tym samym M. G. (syn T. i H.) jako właściciel mógł dowolnie postąpić ze swoją nieruchomością, co zresztą uczynił sprzedając ją w dniu 28 lutego 1997 r. A. N. oraz D. P. i P. P.. Wspomniane rozporządzenie majątkowe skutkowało z kolei ujawnieniem nowych współwłaścicieli w dziale II księgi wieczystej Nr (...). Natomiast powód M. G. w treści pozwu i późniejszych pismach procesowych zgłaszał istnienie okoliczności, które miały świadczyć o nieprawidłowości dokumentów urzędowych, orzeczeń sądu i decyzji administracyjnych, jednakże żaden z tych dokumentów nie został podważony we właściwym trybie, co mogłoby skutkować wykazaniem, że przysługuje mu jakiegokolwiek prawo do tej nieruchomości. Powód nie wykazał, że dokumenty dotyczące wpisania obecnych właścicieli są wadliwe, nieprawdziwe, sfalszowane czy nieważne, wobec czego nie udało mu się wzruszyć praw podmiotowych aktualnych współwłaścicieli. Jednocześnie powód nie przedstawił żadnego dokumentu ani też innego dowodu wskazującego na to, że służy mu prawo do nieruchomości.

Konkludując powód przedstawił jedynie własną i zgodną z jego oczekiwaniami wizję, która nie ma żadnego odzwierciedlenia w realiach. Na koniec nie można przy tym pominąć, że nie zachodzi sprzeczność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości objętej księgą wieczystą o Nr (...) (zwłaszcza prawidłowy wpis hipoteki przymusowej na udziale małżonków P.), a rzeczywistym stanem prawnym, co obok braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powoda, stanowiło dodatkowy argument przemawiający za nie uwzględnieniem apelacji.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że w postępowaniu apelacyjnym nie ujawniono okoliczności, które Sąd drugiej instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu, apelacja M. G. podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.