

Sygn. akt I C 99/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Lidia Grzelak
Protokolant sądowy	Paulina Brudzińska

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2020 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko Gminnej Spółdzielni (...) w R.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I powództwo oddala;

II zasądza od powoda Gminy R. na rzecz pozwanego Gminnej Spółdzielni (...) w R. kwotę 2717,00 zł (dwa tysiące siedemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sędzia Lidia Grzelak

Sygn. akt I C 99/20

UZASADNIENIE

W dniu 18 stycznia 2020 r. (data stempla operatora pocztowego) Gmina R. wniosła przeciwko Gminnej Spółdzielni (...) w R. pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wnosząc o wykreślenie w dziale księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie pozwanego Gminnej Spółdzielni (...) w R. jako wieczystego użytkownika nieruchomości. Wnosiła ponadto o zasądzenie od pozwanego Gminnej Spółdzielni (...) w R. na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany Gminna Spółdzielnia (...) w R. wniósł o oddalenie powództwa. Wniósł ponadto o zasądzenie na swoją rzecz od powoda Gminy R. zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości położonej w R. gmina R. księgę wieczystą KW (...). Nieruchomość ta stanowiła pierwotnie działkę oznaczoną numerem (...), która ostateczną decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w C. z dnia 29 września 1994 r. została podzielona na działki

oznaczone numerami (...). Wskazany podział nieruchomości został ujawniony w księdze wieczystej dopiero w 2013 r. (bezsporne).

Na działce nr (...) znajdował się budynek sklepu, który po podziale działki znalazł się w granicach działki nr (...) (bezsporne).

W dniu 28 marca 1995 r. został sporządzony protokół uzgodnień w sprawie oddania gruntów w użytkowanie wieczyste i nabycie własności budynków w drodze bezprzetargowej pomiędzy Gminą R. a Gminną Spółdzielnią (...) w R.. Przedmiotem uzgodnień była m. in. działka nr (...) położona w R. zabudowana budynkiem sklepu. W tym samym dniu Zarząd Gminy w R. podjął uchwałę nr 3/95 w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste w formie bezprzetargowej nieruchomości stanowiących mienie komunalne, w tym działki nr (...) położonej w R. (bezsporne).

W dniu 4 maja 1995 r. została zawarta przed notariuszem B. P. prowadzącym Kancelarię Notarialną w C. umowa w formie aktu notarialnego pomiędzy Gminą R. reprezentowaną przez Z. W. Gminy R. i P. R. – członka Zarządu Gminy R. a Gminną Spółdzielnią (...) w R. reprezentowaną przez S. D. – Prezesa Spółdzielni oraz W. N. – jej Wiceprezesa. Przedmiotem umowy było oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności budynków i innych urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności w zakresie m. in. działki nr (...) położonej w R. gmina R., stanowiącej własność Gminy R., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadził księgę wieczystą KW (...) (obecnie KW (...)) (bezsporne).

W dniu 17 września 2013 r. Gmina R. złożyła do Sądu Rejonowego w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych wnioszek o sprostowanie działu I księgi wieczystej KW (...) przez uwzględnienie podziału działki nr (...) położonej w R. gmina R. na działki oznaczone numerami (...). Do wniosku załączono wykaz zmian gruntowych oraz opis i mapę z 20 lipca 1994 r., decyzję ostateczną Kierownika Urzędu Rejonowego w C. z dnia 29 września 1994 r. w sprawie zatwierdzenia projektu podziału m. in. działki nr (...) położonej w R. Gmina R. oraz wypis z rejestru gruntów dotyczący działek nr (...) (bezsporne).

Na wniosek z dnia 29 września 2014 r. Gminnej Spółdzielni (...) w R. z księgi wieczystej KW (...) odłączono działkę nr (...) wraz z budynkami i założono dla tej nieruchomości księgę wieczystą KW (...), w której w dziale I – Sp wpisano prawo wieczystego użytkowania działki do dnia 4 maja 2094 r. oraz prawo własności budynku handlowo – usługowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, zaś w dziale II: Gminę R. jak właściciela oraz Gminną Spółdzielnię (...) w R. jako użytkownika wieczystego i właściciela budynku stanowiącego odrębną własność. Dane tej samej treści pozostawiono w dziale I – sp oraz dziale II księgi wieczystej KW (...) (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych w sprawie dokumentów, wydruków z ksiąg wieczystych KW (...) oraz KW (...) oraz akt wskazanych ksiąg wieczystych (k. 57 – 62, 72 – 90). Wskazać należy, że powyższe dowody są w pełni wiarygodne, żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej. Stan faktyczny w sprawie jest bezsporny, a strony reprezentują jedynie odmienną ocenę prawną tego stanu.

Odnosząc się do zeznań świadka B. B. (k. 97 v) ocenić należy te zeznania jako wiarygodne. Nie mogą jednak stanowić podstawy rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, zeznania odnoszą się bowiem do intencji stron poprzedzających zawarcie umowy z dnia 4 maja 1995 r. Nie mogą natomiast wpływać na zmianę stanu prawnego wynikającego z zawartej umowy.

Sąd zważył, co następuje:

Powód Gmina R. swoje roszczenie o uzgodnienie z treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości wywodzi z treści przepisu art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym przepisem, 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.

Zasadą jest, że księga wieczysta powinna dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości, jednakże w pewnych sytuacjach może powstać niezgodność między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, przy czym przez rzeczywisty stan prawny należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że decyzja Kierownika Urzędu Rejonowego w C. z dnia 29 września 1994 r. zatwierdzająca podział działki nr (...) położonej w R. gmina R. na trzy działki oznaczone numerami (...) stała się ostateczna z dniem 6 grudnia 1994 r.

Bezspornym jest również, że przedmiotem umowy oddania gruntów w użytkowanie wieczyste i nabycia własności budynków w drodze bezprzetargowej zawartej pomiędzy Gminą R. a Gminną Spółdzielnią (...) w R. miała być – zgodnie z protokołem uzgodnień z dnia 28 marca 1995 r. oraz uchwałą nr 3/95 Zarządu Gminy w R. z dnia 28 marca 1995 r. – wyłącznie działka nr (...) oraz budynek handlowo – usługowy położony na tej działce, a nie działka nr (...) w granicach przed jej geodezyjnym podziałem. Podział działki nr (...) nie został ujawniony w księdze wieczystej KW (...). Przedmiotem umowy z dnia 4 maja 1995 r. zawartej w formie aktu notarialnego dotyczącej oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatnego przeniesienia własności budynków i innych urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności była działka nr (...). Po ujawnieniu podziału działki nr (...) w księdze wieczystej KW (...) oraz odłączeniu z tej księgi działki nr (...), dla której założono nową księgę wieczystą KW (...), w księdze wieczystej KW (...) w zakresie działek nr (...) pozostawiono w dziale I – sp wpis dotyczący użytkowania wieczystego działki do dnia 4 maja 2094 r. oraz własności budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności oraz w dziale II wpis prawa własności na rzecz Gminy R. oraz prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość na rzecz Gminnej Spółdzielni (...) w R..

W ocenie Sądu, powództwo Gminy R. o uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale I – Sp prawa użytkowania wieczystego oraz w dziale II - Gminnej Spółdzielni (...) w R. jako wieczystego użytkownika działki gruntu oraz właściciela budynku stanowiącego odrębną nieruchomość nie zasługuje na uwzględnienie.

Wskazać należy, że źródłem ustanowienia wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w R. gmina R. oraz nieodpłatnego przeniesienia własności budynku była umowa z dnia 4 maja 1995 r. zawarta w formie aktu notarialnego. Niewątpliwie, przedmiotem uzgodnień stron poprzedzających zawarcie umowy, jak też uchwały Zarządu Gminy, poprzedzających zawarcie umowy była wyłącznie działka nr (...), stanowiąca jedynie część działki nr (...). Okoliczność ta nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy z uwagi na treść umowy zawartej ostatecznie w dniu 4 maja 1995 r.

W wyroku z dnia 23 stycznia 2019 r. wydanym w sprawie I CSK 777/17, który to pogląd sąd orzekający w sprawie niniejszej w całości podziela, Sąd Najwyższy wskazał, że postępowanie przewidziane w art. 10 u.k.w.h. nie może być drogą do ustalania nieważności decyzji administracyjnej i nieważności aktu notarialnego.

Wskazać należy, że obie strony umowy z dnia 4 maja 1995 r., a jednocześnie strony niniejszego procesu, w dacie sporządzania aktu notarialnego dysponowały zapewne wiedzą w zakresie działki nr (...) powstałej w wyniku podziału, choć brak jest dowodu, że Gminna Spółdzielnia (...) w R. miała świadomość, że podział geodezyjny działki nr (...) został formalnie zatwierdzony. Przedmiotem umowy, co wynika wprost z treści aktu notarialnego, była działka nr (...) o powierzchni 0,1017 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadził księgę wieczystą KW (...). Umowa ustanowienia użytkowania wieczystego i przeniesienia własności budynków dotyczyła zatem działki nr (...) oraz budynku sklepu położonego w jej granicach. Podkreślić należy, że każda ze stron miała możliwość przed podpisaniem umowy skorygowania powierzchni i numeru działki, stanowiącej jej przedmiot. Powód Gmina R. dysponowała około półrocznym terminem od uprawomocnienia się decyzji o podziale działki nr (...) do czasu zawarcia umowy na ujawnienie w księdze wieczystej podziału działki nr (...).

Zdaniem Sądu, dopiero ustalenie, że umowa z dnia 4 maja 1995 r. była nieważna, byłoby podstawą do dokonania zmian w księdze wieczystej w trybie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Na obecnym etapie brak jest zatem podstaw do wykreślenia w dziale I – Sp i II księgi wieczystej KW (...) wpisów dotyczących użytkowania wieczystego.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 kpc, obciążając nimi w całości powoda Gminę R.. Sąd zasądził zatem od powoda Gminy R. na rzecz pozwanego Gminnej Spółdzielni (...) w R. kwotę 2717,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, ustalonych stosownie do § 2 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z § 5 pkt 8) cyt. rozporządzenia.