

Sygn. akt I C 64/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

6 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – sędzia sądu rejonowego Jacek Modras

Protokolant – protokolant stażysta Agnieszka Żmijewska

po rozpoznaniu na rozprawie 6 września 2016 r. w Nowym Dworze Mazowieckim

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – S.

przeciwko P. (...) w W. oraz (...) S.A. z siedzibą w L.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. uzgadnia treść księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w N. (...) Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w gminie C., powiat n., oznaczonej numerami ewidencyjnymi (...) z obrębu (...) K., z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, że nakazuje:

a) odłączyć z opisanej wyżej księgi wieczystej nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) i założyć dla niej nową księgę wieczystą,

b) w dziale II księgi wieczystej dla wyłączonej nieruchomości wykreślić wpis prawa użytkowania wieczystego przysługującego P. (...) w W.,

c) w dziale III księgi wieczystej dla wyłączonej nieruchomości wykreślić wpis dotyczący użytkowania wieczystego – ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności gruntowej przesyłu na rzecz (...) S.A. z siedzibą w L. na prawie użytkowania wieczystego działki (...);

II. nie obciąża P. (...) w W. kosztami postępowania;

III. zasądza od (...) S.A. z siedzibą w L. na rzecz Skarbu Państwa – S. 1.467 zł (tysiąc czterysta sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 64/16

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim

z 6 września 2016 r.

1. Stanowiska stron

Powód – Skarb Państwa, reprezentowany przez S. – wystąpił przed sądem jako właściciel nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu K., gm. C., dla której tutejszy sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość pozostawała w zarządzie pozwanego – P. (...) w W. („P.”). Ponieważ uznana została w całości za grunt rolny, na podstawie art. 13 ustawy z 29 grudnia 1993 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 1994 r. Nr 1, poz. 3 ze zm.) P. stała się użytkownikiem

wieczystym nieruchomości. Powód twierdził jednak, że działka nr (...) nie była gruntem rolnym, lecz drogą. Dlatego domagał się, aby sąd uzgodnił treść księgi wieczystej i wykreślił prawo użytkowania wieczystego co do działki nr (...). Ze względów technicznych w piśmie z 16 czerwca 2016 r. (k. 83–85) powód sprecyzował, że domagał się wyłączenia działki nr (...) i założenia dla niej nowej księgi wieczystej.

P. przyłączyła się do stanowiska powoda, ale wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, ewentualnie o nieobciążanie jej kosztami postępowania (k. 38–43). Podkreśliła, że do ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) doszło bez jej winy, a na skutek zaniedbań starostwa, które nie sprostowało oznaczenia działki w ewidencji.

Ponieważ w księdze wieczystej nr (...) ujawniona została służebność przesyłu, ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego na rzecz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w L. („P. (1)”), sąd – na wniosek powoda – wezwał tę spółkę do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (k. 63). P. (1) wniosła o oddalenie powództwa (k. 87–92). Zdaniem P. (1) działka nr (...) jedynie w części sklasyfikowana została jako droga, dlatego należało ją traktować jako grunt rolny. P. (1) zwróciła też uwagę, że służebność została ustanowiona w celu publicznym.

2. Fakty ustalone przez sąd

Nie było sporu między stronami (art. 229 i 230 k.p.c.), że 19 stycznia 1994 r. nieruchomość oznaczona jako działki nr (...), dla której tutejszy sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...), pozostawała w zarządzie P..

Sąd ustalił, że właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa. Użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest P.. Na prawie użytkowania wieczystej ustanowiona jest służebność gruntowa przesyłu na rzecz P. (1) (dowód: odpis z księgi wieczystej k. 52–54).

Działka nr (...) ma powierzchnię 2,25 ha. W rejestrze gruntów na 9 lutego 2015 r. sklasyfikowana została częściowo jako droga (0,88 ha), a częściowo – jako łąki, nieużytki, pastwiska i grunty orne (dowód: wypis z rejestru gruntów k. 16). Wg stanu z 1995 r. działka ta była jednak w całości sklasyfikowana jako droga (dowód: opis k. 23). Była to część trasy W.-G. przebiegającej przez grunty we wsi K. (dowód: mapa sytuacyjna k. 129). Pismem z 21 maja 1986 r. nr (...) (...) (...) Naczelnik Gminy C. wyraził zgodę na wyłączenie tych gruntów z produkcji rolnej (dowód: pismo k. 19–21). Decyzją z 1 grudnia 1986 r. nr (...) Prezydent (...) W. ustalił realizację inwestycji trasy W.-G. na odcinku przebiegającym przez teren gminy C. (dowód: decyzja k. 127). Droga na działce nr (...) przebiega do chwili obecnej (dowód: wydruk z G. k. 128).

Powyższe okoliczności sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez powoda. Żadnemu z dowodów sąd nie odmówił mocy dowodowej, co w świetle art. 328 § 2 k.p.c. nie wymaga dalszego uzasadnienia. Należy jednak zwrócić uwagę, że już samo oznaczenie mapy na k. 129 dowodzi, że działka nr (...) została przeznaczona pod budowę drogi (...) na odcinku przebiegającym przez K.. O tej samej drodze i tym samym odcinku mowa jest w piśmie z 21 maja 1986 r. na k. 19–21 (zob. w szczególności k. 20, gdzie wymieniono K.). Niezasadny jest zatem zarzut P. (1), jakoby z pisma nie wynikało, że dotyczy ona działki nr (...) (k. 88).

Ujawnienie w wypisie z rejestru gruntów z 1995 r. klasy gruntu nie ma znaczenia wobec faktu, że jako „rodzaj użytków” wpisano co do całej działki „droga” (k. 23). Skoro droga została zlokalizowana na gruntach uprzednio sklasyfikowanych jako rolne, miały one ustaloną klasę użytkową.

P. (1) nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność, że działka nr (...) ma charakter rolny. Na rozprawie 6 września 2016 r. pełnomocnik nie był nawet w stanie zająć stanowiska wobec pisma powoda i nowych dowodów (k. 124–129). Odpis tego pisma pełnomocnik powoda wysłał 29 lipca 2016 r., zatem można przyjąć, że pełnomocnik P. (1) miał miesiąc na przygotowanie się do rozprawy (o jej terminie został zawiadomiony 15 lipca br. – zob. k. 121). Pełnomocnik P. (1) wniosł o zakreślenie dodatkowego terminu, zasłaniając się „okresem urlopowym” w kancelarii (k. 133). Rzeczą pełnomocnika jest jednak odpowiednia organizacja pracy kancelarii. Miesiąc to okres wystarczająco długi, by przygotować się do rozprawy. Dlatego sąd ów wniosek oddalił na podstawie art. 207 § 3 i 6 k.p.c.

3. Podstawa prawna wyroku

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 (art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j.: Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.).

W księdze wieczystej nr (...) ujawnione jest prawo użytkowania wieczystego. Ten wpis ogranicza prawo własności Skarbu Państwa. Powód miał zatem legitymację czynną do wystąpienia z pozwem w sprawie.

Zgodnie z art. 13 pkt 1 ustawy z 29 grudnia 1993 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 1994 r. Nr 1, poz. 3 ze zm.) z dniem wejścia w życie ustawy grunty rolne Skarbu Państwa pozostające w zarządzie P. (...) stawały się przedmiotem użytkowania wieczystego P. (...). Ustawa weszła w życie 19 stycznia 1994 r.

Grunt rolny nie został w cyt. ustawie zdefiniowany, zatem należy odwołać się do przepisów Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 46¹ k.c. nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Ze względu na brzmienie przepisu przyjmuje się, że o rolniczym charakterze gruntu przesądza jego przeznaczenie, a nie sposób aktualnego wykorzystania.

Działka nr (...) obecnie w ewidencji gruntów sklasyfikowana jest częściowo jako droga, a częściowo – jako grunty rolne. W 1995 r., czyli znacznie bliżej 19 stycznia 1994 r. w całości sklasyfikowano ją jako drogę. Jeszcze wcześniej, w 1986 r., toczyła się procedura administracyjna zmierzająca do zmiany jej przeznaczenia, tj. wyłączenia jej z produkcji rolnej. Świadczy o tym pismo z 21 maja 1986 r., w którym terenowy organ administracji państwowej na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 obowiązującej wówczas ustawy z 26 marca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 11, poz. 79). W grudniu 1986 r. wydana została decyzja o realizacji inwestycji – trasy W.-G.. To oznacza, że działka nie miała już przeznaczenia rolniczego. Powstała tam droga.

Czysto hipotetycznie można usunąć z działki infrastrukturę drogową, ale zwrot „lub mogą być” z art. 46¹ k.c. nie może być interpretowany tak szeroko. Prowadziłoby to do wniosku, że cała powierzchnia kraju stanowi grunt rolny. Przeznaczenie danego gruntu pod drogę publiczną ma jednak charakter na tyle trwały, by wyłączyć ów grunt spod art. 46¹ k.c.

Nie można też pomijać, że działka przeznaczona pod drogę nie musi cała być pokryta jezdnią (utwardzoną nawierzchnią), by uznać ją za grunt inny niż rolny. Trudno przyjmować, że możliwa jest jakkolwiek racjonalna produkcja rolna w pasie zieleni między pasami ruchu czy na poboczu drogi, zaraz przy jezdni.

Skoro zaś działka nr (...) nie stanowiła gruntu rolnego, nie mogło dojść do powstania użytkowania wieczystego na rzecz P.. Dlatego wpis tego prawa należało wykreślić.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) nie ma osobnej księgi wieczystej. Nie jest możliwe, by wykreślić wpis prawa użytkowania wieczystego tylko co do jednej z kilku działek w tej samej księdze wieczystej. Dlatego uwzględnienie żądania powoda wymagało wyłączenia działki nr (...) i założenia dla niej osobnej księgi, a następnie – wykreślenia wpisów dotyczących prawa użytkowania wieczystego. Taką konstrukcję wyroku zaproponował powód. Została ona dopuszczona w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. uzasadnienie wyroku z 5 kwietnia 2013 r., sygn. akt III CSK 236/12).

Ponieważ służebność przesyłu na rzecz P. (1) ustanowiona została na prawie użytkowania wieczystego, konsekwentnie i ta służebność podlegała wykreśleniu. Publiczna korzyść ze służebności przesyłu nie mogła prowadzić do oddalenia powództwa. Prowadziłoby to do nabycia przez P. prawa użytkowania wieczystego wbrew przepisom ustawy. Nie do

przyjęcia byłoby również ustanowienie w niniejszym procesie służebności przesyłu bezpośrednio na prawie własności nieruchomości. W oparciu o zasady współżycia społecznego nie można nabyć prawa.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 105 § 1 k.p.c., z tym że:

– skoro P. uznała od razu żądanie pozwu, a do wpisu przysługującego jej prawa nie doszło z jej winy, sąd w stosunku do niej zastosował art. 102 k.p.c. i nie obciążył jej kosztami postępowania;

–P. (1)wdała się w spór i wniosła o oddalenie powództwa w całości, zatem w kontekście stanowiska P. jej udział (w rozumieniu art. 105 § 1 k.p.c.) po stronie pozwanej był właściwie wyłączny, dlatego powinna zwrócić powodowi wszystkie koszty postępowania: opłatę od pozwu (250 zł), wynagrodzenie pełnomocnika (1.200 zł, zgodnie z § 2 pkt 3 w zw. z § 5 pkt 8 i § 15 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz. U. poz. 1804) oraz opłatę skarbową (17 zł). Sąd zdecydował się na podwyższenie stawki minimalnej wynagrodzenia pełnomocnika ze względu na kwestie dowodowe w sprawie (konieczność odszukiwania dokumentów archiwalnych) i przyczynienie się pełnomocnika do rozwiązania rzadziej spotykanego „technicznego” problemu orzekania o jednej tylko z kilku działek objętych tą samą księgą wieczystą.

S../(...)

1. (...)

2. (...) (...) S.A.;

3. (...)