

Sygn. akt II Ca 194/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Wojciech Damaszkowski/spr/

Sędziowie SSO Alicja Izydorczyk, SSO Jadwiga Jakubowska

Protokolant Agnieszka Lesicka

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko Gminie Miejskiej B. i Z. M.

z udziałem Prokuratora Okręgowego w Jeleniej Górze

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Bolesławcu

z dnia 10 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 93/12

I. prostuje niedokładność pisarską popełnioną w części wstępnej zaskarżonego wyroku w ten sposób, że dodaje: „z udziałem Prokuratora Okręgowego w Jeleniej Górze”;

II. apelację oddala;

III. nie obciąża powoda kosztami procesu w instancji odwoławczej na rzecz Gminy Miejskiej B..

Sygn. akt II Ca 194/13

UZASADNIENIE

T. S. domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób aby w jej dziale II w miejsce Gminy Miejskiej B. wpisać jego jako właściciela nieruchomości położonej w B. przy ul. (...).

Wyrokiem z dnia 20 września 2011 r. Sąd Rejonowy w Bolesławcu powództwo to skierowane przeciwko Gminie Miejskiej B. oddalił i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej 1.200 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

W wyniku rozpoznania apelacji powoda wyrokiem z dnia 22 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział II Cywilny Odwoławczy uchylił powyższy wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Bolesławcu uznając, że w sprawie zachodziło współuczestnictwo konieczne i należy wezwać do udziału w sprawie nabywcę nieruchomości Z. M..

Sąd Rejonowy w Bolesławcu w wyniku ponownego rozpoznania powództwa skierowanego ostatecznie przeciwko Gminie Miejskiej B. i Z. M. oraz przy udziale Prokuratora Okręgowego w Jeleniej Górze wyrokiem z dnia 13 stycznia 2013 roku powództwo to oddalił oraz zasądził od powoda na rzecz Gminy Miejskiej B. kwotę 3.600 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne oraz wynikające z nich wnioski.

Notarialną umowę z dnia 27 stycznia 1960 roku A. S. nabyła od Państwa nieruchomości, objęte księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu, w których posiadaniu była od maja 1946 roku w postaci działki gruntu nr (...) o pow. 0,1145 ha, położonej w B. przy ul. (...) oraz posadowiony na niej dom jednorodzinny o powierzchni 379,60 m³. Przeniesienie działki nr (...) nastąpiło w trybie ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych na własność czasową, to jest z zastrzeżeniem powrotu własności tego gruntu na rzecz Państwa po upływie lat 40, licząc od daty tego aktu. Cenę sprzedaży określono w § 4 umowy na kwotę 49.947 zł płatną w ciągu 40 lat w równych ratach kwartalnych po 313 zł z odsetkami w wysokości 0,2 % rocznie od nieuiszczonej części ceny sprzedaży budynku. W dalszej części umowy nabywczyni oświadczyła, że ponieważ w cenie powyższej zostały policzone opłaty za własność czasową gruntu jedynie za lat 40, przeto począwszy od dnia 27 stycznia 2000 r. zobowiązuje się do uiszczenia opłat rocznych za własność czasową gruntu za pozostały okres lat 40 oraz wskazano, że opłaty te wynosić będą rocznie 85,88 zł, jeżeli prawo powrotu nastąpi po 80 latach. Na nieruchomości ustanowiono hipotekę kaucyjną na kwotę 5.400 zł oraz hipotekę w kwocie 53.382 zł na rzecz Państwa, celem zabezpieczenia całej nieuiszczonej należności Państwa z tytułu ceny i dalszych opłat rocznych za własność czasową gruntu. Ponieważ A. S. pozostawała w związku małżeńskim z R. S. oświadczyła, że nabycie praw następuje ze środków pochodzących z majątku dorobkowego.

Ustali dalej sąd, że R. S. zmarł w 1964 roku, a spadek po nim odziedziczyli żona A. S. i dzieci: T. S., M. S. i Z. S. - po 1/4 części każde z nich. W wyniku działu spadku po R. S. całość majątku spadkowego po nim uzyskał T. S..

W wyniku zmian ewidencyjnych działka gruntu uzyskała numer (...)a numer księgi wieczystej również uległ zmianie na (...). W (...) synA.S.T. S.uzyskał zgodę na budowę szklarni na działce przydomowej przy ul. (...)i w 1980 roku oddał obiekt budowlany do użytku. Decyzją Wojewody (...)z dnia 27 marca 1991 r. Gmina Miejska B.nabyła z mocy prawa nieodpłatnie między innymi prawo własności powyższej nieruchomości.

W 1996 roku T. S. spłacił należność z tytułu zakupu nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) i wykreślono wpisane w księdze wieczystej hipoteki. A. S. zmarła w dniu 26 października 1996 roku, a spadek po niej na podstawie testamentu nabył w całości syn T. S..

Ponadto ustalił Sąd Rejonowy, że w okresie 5 lat przed rokiem 2000, czyli przed upływem okresu ustalonego w umowie z dnia 27 stycznia 1960 r. A. S., ani później T. S. nie złożyli wniosku o przedłużenie wieczystego użytkowania. W dniu 25 stycznia 2001 r. Sąd Rejonowy w Bolesławcu Wydział V Ksiąg Wieczystych dokonał z urzędu wykreślenia w księdze wieczystej nr Kw (...) prawa wieczystego użytkowania A. i R. S. z powodu upływu okresu wieczystego użytkowania. T. S. odwołał się od tego wpisu, ale jego apelacja została odrzucona.

W dniu 1 września 2006 r. T. S. skierował do Prezydenta Miasta B. pismo, w którym wniósł o „pierwszeństwo nabycia prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków”. Natomiast w dniu 22 stycznia 2007 r. Prezydent Miasta B. przeznaczył nieruchomość przy ul. (...) w B. do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Pismem z dnia 18 kwietnia 2007 r. T. S. zwracał się do Przewodniczącej Rady Miejskiej B. o przywrócenie wieczystego użytkowania lub odsprzedaż gruntu. Kolejnym zarządzeniem z dnia 17 lipca 2009 r. Prezydent Miasta B. przeznaczył nieruchomość do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. T. S. po raz kolejny zwrócił się o nadanie własności nieruchomości gruntowej.

W latach 2007-2010 na skutek skarg składanych przez T. S. na decyzje Prezydenta Miasta B., dotyczące przedmiotowej nieruchomości, sprawą zajmowały się Wojewódzki Sąd Administracyjny we W. i Naczelny Sąd Administracyjny. W

latach 2005 i 2006 przychodziły na nazwisko (...) decyzje o wymiarze podatku od nieruchomości, a T. S. opłacał opłaty za użytkowanie wieczyste na nazwisko matki. Decyzją Prezydenta Miasta B. z dnia 04 marca 2009 r. ustalono wymiar podatku od nieruchomości, wyjaśniając też, że T. S. zajmuje nieruchomość bez tytułu prawnego oraz że jako posiadacz samoistny nieruchomości ma obowiązek opłacać podatek od nieruchomości. Pismem z dnia 31 marca 2009 r. poinformowano T. S., że na karcie kontowej widnieje nadpłata z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu w kwocie 366,34 zł. W chwili wniesienia pozwu w dniu 04 maja 2011 r., w dziale II księgi wieczystej nr (...) wpisana była Gmina Miejska B. jako właściciel działki gruntu nr (...) o pow. 0,1145 ha, położonej w B. przy ul. (...). W dniu 13 maja 2011 r. Gmina Miejska B. sprzedała w drodze przetargu działkę nr (...) położoną B. przy ul. (...) Z. M.. W dniu 19 maja 2011 r. T. S. skierował do Prezydenta Miasta B. wniosek o unieważnienie przetargu i jednocześnie zwrócił się o odszkodowanie za budynki stojące na działce gruntu nr (...). W odpowiedzi Prezydent Miasta B. poinformował, że kwota 51.458 zł stanowiąca wynagrodzenie za budynki i szklarnię będzie przygotowana do odbioru w dniu 7 lipca 2011 roku, ale T. S. nie odebrał wynagrodzenia za budynki. Umową z dnia 16 czerwca 2011 r. Gmina Miejska B. sprzedała działkę nr (...) Z. M..

W tych okolicznościach sprawy Sąd Rejonowy ocenił, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oparte o przepis art. 10 ustawy o kwih jest niezasadne. Nie mogło również podlegać uwzględnieniu stanowisko Prokuratora Okręgowego w Jeleniej Górze, że powód pozostaje użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej objętej wyżej wskazaną księgą wieczystą.

Podkreślał sąd, że prawo które nabyła A. S., miało w stosunku do działki gruntu nr (...) charakter prawa własności czasowej z zastrzeżeniem jego powrotu na rzecz Państwa po upływie lat 40, licząc od daty sprzedaży. Nabycie nieruchomości nastąpiło w trybie ustawy z dnia 28 maja 1957 roku o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych, a przepis art. 6 ust. 1 tej ustawy stanowił, że działki budowlane oraz grunty, o których mowa w art. 3 ust. 2 położone na terenie miast i osiedli, sprzedaje się tylko na własność czasową.

Wyjaśnił sąd pierwszej instancji, że instytucja prawa własności czasowej istniała w systemie prawnym do dnia 21 października 1961 r., kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, która w art. 46 stwierdzała, że traci moc dział IV dekretu Prawo rzeczowe, tj. art. 100-112. Przepis art. 41 tej ustawy wskazywał, że istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy prawa własności czasowej, ustanowione na rzecz innych jednostek niż państwowe, staną się prawem wieczystego użytkowania w rozumieniu niniejszej ustawy w przypadkach i na warunkach, które określi Minister Sprawiedliwości w drodze rozporządzenia. Dotyczyło to w również praw ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych. W wydanym w dniu 26 stycznia 1962 r. rozporządzeniu Minister Gospodarki Komunalnej stwierdził, że prawem wieczystego użytkowania stają się prawa do gruntu przysługujące osobom fizycznym w tym prawa własności czasowej. Zgodnie zaś z § 10 ust. 1 zd. 1 rozporządzenia okres trwania wieczystego użytkowania powstałego w wyniku zmiany dotychczasowego prawa odpowiada okresowi trwania dotychczasowego prawa, zaś osoby zainteresowane mogą wystąpić z wnioskiem o przedłużenie wieczystego użytkowania na okres 99 lat lub na okres krótszy, nie mniej niż 40 lat. Z dniem 1 stycznia 1965 roku wszedł w życie Kodeks cywilny, który uregulował instytucję użytkowania wieczystego i powtórzył zasadę, że w ciągu ostatnich 5 lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od 40 do 99 lat. W tym stanie prawnym konkludował sąd, że przysługujące A. S. i R. S. na prawach wspólności ustawowej prawo własności czasowej działki gruntu nr (...), przeniesione na ich rzecz z zastrzeżeniem powrotu na rzecz Państwa po upływie lat 40, uległo przekształceniu w prawo użytkowania wieczystego na okres trwania prawa 40 lat czyli do dnia 27 stycznia 2000 roku. W okresie pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie 40 letniego terminu użytkownicy wieczystości mogli złożyć wniosek o przedłużenie ich prawa na dalszy okres od 40 do 99 lat, ale takiego wniosku nie złożyli. Wobec wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego Gmina Miejska B. uprawniona była do sprzedaży nieruchomości. Po tym okresie T. S. faktycznie użytkował nieruchomość choć bez tytułu prawnego i jako posiadacz samoistny miał obowiązek opłacać podatek od nieruchomości.

Za bezzasadne ocenił sąd stanowisko Prokuratora Okręgowego w Jeleniej Górze, że wynikające z umowy prawo własności czasowej miało obowiązywać na okres lat 80. W części umowy zawierającej jej przedmiotowo istotne

elementy wskazano, że prawo to obowiązuje przez okres lat 40 i taki okres został ujawniony w dziale III księgi wieczystej.

Ostatecznie zatem ocenił Sąd Rejonowy, że skoro użytkowanie wieczyste przysługujące następcom prawnym A. S. i R. S. wygasło z dniem 27 stycznia 2000 r., to nie było podstaw do dokonania zmian w dziale II księgi wieczystej nr (...) i wpisania T. S. jako wieczystego użytkownika działki gruntu nr (...), a tym bardziej nie było podstaw do dokonania wpisu prawa własności na rzecz T. S. co skutkowało oddaleniem powództwa. Na podstawie art. 98 k.p.c., obciążono powoda jako stronę przegrywającą sprawę obowiązkiem zwrotu stronie wygrywającej kosztów procesu.

Wyrok Sądu Rejonowego apelacją zaskarżył T. S. zarzucając, że orzeczenie to pozbawia go spadku po matce A. S. oraz prawa własności. Skarżący wniósł o uchylenie powyższego wyroku i nakazanie Sądowi Rejonowemu w Bolesławcu wpisanie w księdze wieczystej (...) jego jako właściciela nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) w miejsce Gminy Miejskiej B. i obecnie Z. M..

W odpowiedzi na apelację Gmina Miejska B. wniosła o jej oddalenie i obciążenie powoda na jej rzecz kosztami procesu w instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona i nie zawiera żadnych istotnych argumentów, które mogłyby prowadzić do podważenia rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego.

Przede w wszystkim Sąd Rejonowy przeprowadził w sprawie wyczerpujące postępowanie dowodowe i na jego podstawie poczynił dokładne ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy na podstawie art. 382 kpc aprobeuje i przyjmuje za własne.

Zasadnicze okoliczności, istotne dla rozstrzygnięcia wynikały z niepodważanych przez żadną ze stron dokumentów, a zwłaszcza umowy sprzedaży z dnia 27 stycznia 1960 r. (k. 63 – 66). Kluczową dla rozstrzygnięcia sporu była analiza treści i wykładnia tej umowy zwłaszcza w kontekście tego czy sprzedaż na własność czasową nastąpiła na okres lat 40 czy 80. W tym zakresie należało podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że sprzedaż działki – jak to wynika z § 2 umowy nastąpiła na okres lat 40 i z „zastrzeżeniem powrotu własności tego gruntu na rzecz Państwa po upływie lat czterdziestu licząc od daty tego aktu”. Pewne wątpliwości mógł wywoływać zapis zawarty w § 4 umowy dotyczący uiszczania opłat za własność czasową gruntu za dalsze lat czterdzieści po 2000 r. Tym nie mniej należy powtórzyć za Sądem Rejonowym, że to w § 2 umowy określono istotne elementy umowy takie jak, jej przedmiot i czas na który przeniesiono własność oraz nabywców. Z kolei § 4 zawiera postanowienia dotyczące ceny nabycia i nie da się jednoznacznie i niesprzecznie z treścią § 2 umowy wyprowadzić wniosku, że przeniesienie własności czasowej nastąpiło na okres lat osiemdziesięciu.

Jak wynikało z treści wypowiedzi powoda na rozprawie apelacyjnej, był on przekonany, że sprzedaż nieruchomości na własność (zwłaszcza budynku) oznaczało przeniesienie praw na zawsze. Tymczasem instytucja własności czasowej była prekursorem obowiązującego do dzisiaj prawa użytkowania wieczystego i była prawem ze swej istoty ograniczonym czasowo. Sąd pierwszej instancji przedstawił szeroki i poprawny wywód dotyczący zmiany własności czasowej w prawo użytkowania wieczystego i Sąd Okręgowy nie dostrzega potrzeb powtarzania jurystycznych aspektów dotyczących tej kwestii. Odnosząc się natomiast do podnoszonego przez skarżącego argumentu, że prawo do budynków, w tym wniesionych nabył na własność nieograniczoną czasowo to należy wskazać, że stosownie do art. 235 § 2 kc przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkownikiem wieczystym. Oznacza to, że w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu i wygasa również prawo własności budynków na gruncie tym posadowionych.

W pełni zatem należało podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że prawo własności czasowej nabyte umową z dnia 27 stycznia 1960 r. przez A. S., przekształcone z mocy prawa w użytkowanie wieczyste wygasło z dniem 27 stycznia 2000 r., bowiem nie złożono wniosku o przedłużenie tego prawa. T. S. w wyniku spadkobrania i działu spadku po R.

S. oraz spadkobrania po A. S. stał się użytkownikiem wieczystym działki gruntu numer (...) i właścicielem zabudowań, ale prawa te utracił na skutek własnego zaniedbania i niezłożenia w wniosku o przedłużenie prawa użytkowania wieczystego. W tym stanie rzeczy oddalenie powództwa opartego na przepisie art. 10 ustawy okwih było uzasadnione.

Na marginesie należy jeszcze wskazać, że w chwili nabycia nieruchomości przez Z. M. – to jest w dniu 16 czerwca 2011 r. – w księdze wieczystej (...) jako właściciel wpisany był zbywca czyli Gmina Miejska B.. Nabywcę chroniła zatem również rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych wynikająca z art. 5 ustawy okwih.

Z wyżej wymienionych względów apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu (art. 385 kpc).

Na podstawie art. 102 kpc Sąd Okręgowy nie obciążył powoda kosztami procesu w instancji odwoławczej na rzecz Gminy Miejskiej B.. Treść umowy sprzedaży z dnia 27 stycznia 1960 r. w § 4, jak również przyjmowanie przez Gminę po 2000 r. opłat za użytkowanie wieczyste i kierowana przez Gminę korespondencja mogły u powoda budzić subiektywne odczucie, że użytkowanie wieczyste trwa po 2000 r.

To zaś stanowi szczególnie uzasadniony przypadek przemawiający za zastosowaniem dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 kpc.

Na podstawie art. 350 § 1 kpc Sąd Okręgowy sprostował niedokładność pisarską popełnioną w części wstępnej zaskarżonego wyroku dodając, że sprawa toczyła się z udziałem Prokuratora Okręgowego w Jeleniej Górze.