

Sygn. akt I C 695/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Janusz Supiński

Protokolant: Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 14.09.2017 r. w Giżycku

sprawy z powództwa Skarbu Państwa reprezentowanego przez Agencję Mienia Wojskowego w W.

przeciwko G. K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

I. Uzgadnia treść księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje:

1. Wykreślić w dziale II pozwanego G. K. jako współwłaściciela nieruchomości do (...) części – udział związany z własnością lokalu;
2. Wpisać w dziale II Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Mienia Wojskowego w W. jako współwłaściciela nieruchomości do (...) części.

II. Uzgadnia treść księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje:

1. Wykreślić w dziale I, podrubryce 1.4.2 – (...), polu „Informacja o wyodrębnionych lokalach” wpis dotyczący numeru lokalu (...) i numeru księgi wieczystej lokalu (...);
2. Wykreślić w dziale II, rubryce „Właściciel wyodrębnionego lokalu” wpisy dotyczące lokalu numer (...), zapisanego w księdze wieczystej nr (...);
3. Wpisać w dziale II powoda - Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Mienia Wojskowego w W. jako współwłaściciela nieruchomości do (...) części.

III. Uzgadnia treść księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje zamknąć tę księgę.

IV. Odstępuje od obciążania pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt I C 695/17

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa, reprezentowany przez Agencję Mienia Wojskowego w W. domagał się uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku dla nieruchomości położonej w G., przy ul. (...) stanowiącej odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) o pow. 17,80 m² poprzez wykreślenie z działu II G. K. jako współwłaściciela w udziale wynoszącym (...) części oraz zwiększenie o tę wielkość udziału Skarbu Państwa- Agencji Mienia Wojskowego. Żądał również wykreślenia z działu I księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku dla nieruchomości położonej w G., przy ul. 6A, stanowiącej zabudowaną nieruchomość gruntową, składającą się z działki oznaczonej nr ewid. 275/54 o pow.

0,0545 ha wpisu dotyczącego wydzielenia lokalu niemieszkalnego nr (...) i wykreślenie w dziale II tej księgi wieczystej udziału wynoszącego (...) części w prawie własności wpisanego na rzecz właściciela lokalu nr (...) G. K. i zwiększenie o tę wielkość udziału Skarbu Państwa- Agencji Mienia Wojskowego. Domagał się także zamknięcia księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku dla nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącego odrębną własność lokalu niemieszkalnego o nr 46 o pow. 17,80 m² wyodrębnionego z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) i wykreślenie wszystkich ujawnionych w niej wpisów przez G. K.. Nadto wnosił o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu argumentował, że pozwany złożył oświadczenie skierowane do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w zakresie kupna lokalu użytkowego zawartego w § 3 aktu notarialnego z dnia 16 stycznia 2012 r. (Rep. A. 384/2012), powołując się w oświadczeniu na istotny błąd wywołany przez sprzedającego. Podał, że Sąd Rejonowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 30.12.2015 r., sygn. X C 3119/14 uznał złożone oświadczenie za skuteczne i zasądził na rzecz pozwanego równowartość ceny nabycia lokalu niemieszkalnego oraz zwrot równowartości poniesionych nakładów. W związku z powyższym, zdaniem powoda wszelkie wpisy dokonane na podstawie w/w umowy winny zostać zmienione do pierwotnego ich brzmienia, zgodnego z rzeczywistym stanem rzeczy.

Pozwany G. K. nie oponował żądaniom pozwu, uznając go za usprawiedliwione co do samej zasady. Nie zgodził się jedynie z żądaniem powoda w zakresie kosztów procesu podnosząc, że obciążanie owymi kosztami pozwanego byłoby rażąco niesprawiedliwe, zważywszy przy tym na okoliczności po stronie powoda, które legły u podstaw orzeczenia o uznaniu złożonego przez pozwanego oświadczenia za skuteczne i zasądzeniu na jego rzecz równowartości ceny nabycia lokalu mieszkalnego i zwrotu poniesionych nakładów.

Sąd ustalił, co następuje:

Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości położonej w G., składającej się z działki oznaczonej nr ewid. (...) o pow. (...) ha. W dziale II jako właściciele wpisani są m.in. Skarb Państwa- Agencja Mienia Wojskowego w udziale wynoszącym (...) części i G. K. w udziale wynoszącym (...) części. Wpisu na rzecz G. K. dokonano na podstawie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i umowy sprzedaży z dnia 16 stycznia 2012 r. sporządzonej przed notariuszem I. Ś. (Rep. A 384/12).

(**dowód:** okoliczności bezsporne)

Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w G., składającej się z działki oznaczonej nr ewid. (...) o pow. (...) ha. Z budynku położonego przy ul. (...) wyodrębniono lokal niemieszkalny nr (...), dla którego założono księgę wieczystą nr (...) i ujawniono w dziale II księgi prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, tj. księgi wieczystej nr (...), prawa właściciela lokalu nr (...) w udziale wynoszącym (...) części. Wpisów tych dokonano na podstawie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i umowy sprzedaży z dnia 16 stycznia 2012 r. sporządzonej przed notariuszem I. Ś. (Rep. A 384/12).

(**dowód:** okoliczności bezsporne)

Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla stanowiącego odrębną własność lokalu niemieszkalnego nr (...) o pow. 17,80 m², położonego w G. przy ul. (...), wyodrębnionego z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...). W dziale I-Sp ujawniono prawo związane z własnością tego lokalu, tj. udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W dziale II księgi nr (...) jako właściciel lokalu wpisany jest G. K.. Wpisów w tej księdze dokonano na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i umowy sprzedaży z dnia 16 stycznia 2012 r., sporządzonej przed notariuszem I. Ś. (Rep. A 384/12).

(**dowód:** okoliczności bezsporne)

W dniu 14 marca 2014 r. G. K. złożył oświadczenie skierowane do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. w przedmiocie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w zakresie kupna lokalu użytkowego zawartego w § 3 aktu notarialnego z dnia 16 stycznia 2012 r. (Rep. A. 384/2012). W oświadczeniu tym powołał się na wadę oświadczenia woli- istotny błąd wywołany przez sprzedającego.

(**dowód:** okoliczności bezsporne)

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2015 r. Sad Rejonowy w Olsztynie uznał złożone oświadczenie za skuteczne i zasądził na rzecz G. K. od Skarbu Państwa-Agencji Mienia Wojskowego w W. kwotę 31.454,66 zł tytułem ceny nabycia lokalu niemieszkalnego oraz zwrotu poniesionych nakładów, wraz z odsetkami i kosztami procesu wedle art. 98 k.p.c. W motywach rozstrzygnięcia Sąd wskazał, że G. K. w chwili zawierania umowy sprzedaży pozostawał w błędzie w zakresie sprzedawanej rzeczy, w szczególności dlatego, że proces budowlany, polegający na adaptacji pomieszczenia piwnicznego na lokal użytkowy nie został zakończony, i że w stosunku do przedmiotowego lokalu nie zostało wydane pozwolenie na jego użytkowanie, o czym kupujący nie wiedział. W ocenie Sądu G. K. wykazał także istnienie podstaw do żądania odszkodowania w związku z poniesionymi na lokal nakładami, a także wysokość poniesionej szkody.

(**dowód:** z akt X C 3119/14- wyrok z dnia 30.12.2015 r., sygn. X C 3119/14- k. 142, uzasadnienie- k. 146-150)

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2016 r., na skutek apelacji od w/w orzeczenia, Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądzoną na rzecz G. K. kwotę obniżył do 20.960,83 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu wedle art. 100 k.p.c. Orzekł nadto o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd uznał za częściowo uzasadnione zarzuty dotyczące rozliczenia nakładów, zarówno w zakresie prawa materialnego jak i procesowego.

(**dowód:** z akt X C 3119/14- wyrok z dnia 27.06.2016 r.- k. 186, uzasadnienie- k. 199-209v)

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie bezspornym był ustalony w sprawie stan faktyczny – wynika on z niekwestionowanych przez strony dokumentów, w tym zalegających w aktach sprawy XC 3119/14 Sądu Rejonowego w Olsztynie oraz w aktach Kw OL1G/00028034/4, OL1G/00028031/3, OL1G/00045426/4, jak i ze zgodnych twierdzeń samych stron.

Przedmiotem niniejszego procesu było roszczenie wynikające z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2017.1007), zmierzające do zapewnienia zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, dla której księga wieczysta jest prowadzona. Rozstrzygnięcie wydane na tej podstawie ma charakter deklaratoryjny, w tym sensie, że nie kreuje nowego stanu prawnego a jedynie ustala rzeczywisty stan prawny nieruchomości i ujawnia stan ten w księdze wieczystej.

Zgodnie z przepisem art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjności materialnej pozwanego, który za zasadne uznaje zarówno roszczenie powoda, jak i przyznaje przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne, a w konsekwencji godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego żądanie pozwu. Sąd jednak obowiązany jest dokonać oceny, czy czynność ta nie jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

W realiach niniejszej sprawy uznanie powództwa w kontekście żądań pozwu nie było sprzeczne z prawem, ani nie zmierzało do obejścia prawa, stąd też zasługiwało, zdaniem tut. Sądu na podzielenie. Wskazać należy, że powództwo w trybie przewidzianym w wyżej przytoczonym przepisie zmierza do doprowadzenia księgi wieczystej do jej rzeczywistego – a więc aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego (np. orzeczenia SN z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 525/71, OSNCP 1972, z. 5, poz. 96 oraz z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNCP 1991, z. 1, poz. 12, jak też z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKU 43/96, nie publ.). „Zadaniem Sądu w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest więc ustalenie aktualnego stanu prawnego, następnie stwierdzenie czy stan ten odbiega od tego jaki ujawniony jest w treści księgi wieczystej oraz ocena czy w przypadku rozbieżności w tym

zakresie sformułowane przez powoda żądanie umożliwi doprowadzenie do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej objętej pozwem z rzeczywistym stanem prawnym”. (por. wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 10 lutego 2015 r., sygn. III Ca 17/15, lex nr 1731099).

Taka sytuacja bezspornie zaistniała w przedmiotowej sprawie. Na podstawie zawartej przez pozwanego umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i umowy sprzedaży z dnia 16 stycznia 2012 r. dokonano wpisów w księgach wieczystych objętych pozwem. Pozwany uchylił się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, zasadnym zatem jest usunięcie niezgodności w księgach wieczystych wedle aktualnego stanu prawnego. Z tych względów w księdze wieczystej nr (...) należało wykreślić w dziale II pozwanego G. K. jako współwłaściciela nieruchomości do (...) części-udział związany z własnością lokalu, a wpisać Skarb Państwa, reprezentowany przez Agencję Mienia Wojskowego, jako współwłaściciela owej części, uprzedniego współwłaściciela, o czym orzeczono jak w pkt I sentencji. W związku z wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego nr (...), dla którego założono księgę wieczystą nr (...) i ujawniono w dziale II księgi prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, tj. księgi wieczystej nr (...), prawa właściciela lokali nr (...) w udziale wynoszącym (...) części, należało nakazać wykreślić wpisy dotyczące wyodrębnienia lokalu i w dziale II księgi (...) wpisać Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Mienia Wojskowego w W. jako współwłaściciela nieruchomości do (...) części, o czym Sąd orzekł jak w pkt II sentencji. Powyższe uzasadniało również nakazanie zamknięcia księgi wieczystej nr (...), utworzonej dla stanowiącego odrębną własność lokalu niemieszkalnego opisanego wyżej, o czym Sąd orzekł jak w pkt III sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art. 102 k.p.c. uznając, że zachodzi szczególny wypadek do odstąpienia od obciążenia pozwanego tymi kosztami z uwagi na specyficzny charakter sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jak konsekwentnie przyjmuje się w judykaturze, przepis art. 102 k.p.c. ma charakter wyjątkowy, stanowi bowiem odstępstwo od zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, będącej osnową systemu orzekania o kosztach procesu. W realiach rozpoznawanej sprawy obciążenie pozwanego kosztami procesu byłoby trudne do pogodzenia z poczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Powód- Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Mienia Wojskowego w W. wprowadził pozwanego w błąd co do treści czynności prawnej, która była podstawą wpisów w przedmiotowych księgach wieczystych. Był to błąd istotny, co skutkowało koniecznością po stronie G. K. wystąpienia do Sądu Rejonowego w Olsztynie z pozwem o zapłatę i dochodzenia zwrotu uiszczonej przez niego ceny nabycia i zwrotu poniesionych nakładów. Podkreślić przy tym trzeba, że przedmiotem postępowania przed Sądem Rejonowym w Olsztynie i następnie Sądem Okręgowym w Olsztynie były kwestie czysto finansowe, a przecież pochłonęły również czas i energię pozwanego, nie wspominając utraty nadziei, jaką pozwany niewątpliwie wiązał z nabyciem spornego lokalu, jego remontem i planowaną działalnością. Trudno zatem uznać, by pozwany miał teraz ponosić dodatkowe koszty wynikające z toczącej się sprawy o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych, skoro daremnie szukać przyczyn konieczności owego uzgodnienia w okolicznościach występujących po stronie pozwanego. Zachowanie powoda, które legło u podstaw niniejszej sprawy, w ocenie Sądu, jawi się jako naganne i implikujące konsekwencje, tu w postaci zastosowania art. 102 k.p.c., o czym orzeczono jak w pkt IV sentencji.