

Sygn. akt: I C 66/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2018 roku

Sąd Rejonowy w Mrągowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Krzysztof Połomski
Protokolant:	p.o. sekretarz sądowy Milena Ziętak

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2018 roku w Mrągowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M.

przeciwko J. R. (1), B. R.
i W. C.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. uzgadnia treść księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych w ten sposób, że:

a) nakazuje, by z działu II tej księgi wieczystej wykreślić przypisany Gminie M. udział (...) części prawa własności nieruchomości,

b) nakazuje, by w dziale II tej księgi wieczystej w miejsce wpisanego udziału (...) części prawa własności (dotyczącego kaźdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...)) wpisać udział w wysokości (...) części,

c) nakazuje, by w dziale II tej księgi wieczystej w miejsce wpisanego udziału (...) części prawa własności (dotyczącego kaźdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...)) wpisać udział w wysokości (...) części,

d) nakazuje, by w dziale II tej księgi wieczystej w miejsce wpisanego udziału (...) części prawa własności (dotyczącego kaźdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...)) wpisać udział w wysokości (...) części,

e) nakazuje, by w dziale II tej księgi wieczystej w miejsce wpisanego udziału (...) części prawa własności (dotyczącego kaźdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...)) wpisać udział w wysokości (...) części,

II. umarza postępowanie w zakresie żądania zamknięcia księgi wieczystej (...),

III. nie obciąża pozwanych kosztami procesu na rzecz powódki,

IV. oddala wnioski pozwanych o zasądzenie kosztów procesu od powódki.

Sygn. akt **I C 66/18**

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. – po ostatecznym sprecyzowaniu swojego żądania – wystąpiła z powództwem przeciwko J. R. (1), B. R. i W. C. o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mrągowie z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie ujawnionego w dziale II tej księgi wieczystej wpisu prawa własności Gminy M. w udziale (...) części i wpisanie w to miejsce prawa własności w prawidłowo obliczonych udziałach na rzecz właścicieli poszczególnych lokali. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu.

Uzasadniając zgłoszone powództwo wskazała, że powódka była właścicielką nieruchomości, z której sukcesywnie były wyodrębniane lokale mieszkalne. Po sprzedaży wszystkich czterech lokali mieszkalnych powódka przestała być właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a na skutek błędu przy przypisywaniu udziałów w nieruchomości wspólnej, w księdze wieczystej (...) nadal jest wpisany udział Gminy M..

Pozwani J. R. (2) i B. R. oświadczyli, że zgadzają się z żądaniem powódki co do zasady. Wnieśli o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, że nie dali powodów do wytoczenia powództwa, a ich zamiarem było koncyliacyjne zakończenie sporu.

Pozwana W. C. oświadczyła, że uznaje powództwo w wersji zmodyfikowanej, a nadto wniosła o zasądzenie kosztów postępowania z uwagi na treść art. 101 kpc.

Sąd ustalił, co następuje:

Gmina M. była wyłącznym właścicielem nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) położoną w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

(bezsporne, a nadto dowód: dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej OL1M/00027978/2)

W dniu 22 stycznia 1996 roku Gmina M. sprzedała T. K. i M. K. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, który został określony na (...) części.

(dowód: akt notarialny - umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży z dnia 22.01.1996r. – k. 11-12)

W dniu 19 kwietnia 1996 roku Gmina M. sprzedała J. G. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, który został określony na (...) części.

(dowód: akt notarialny - umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży z dnia 19.04.1996r. – k. 13-16)

W dniu 14 września 1998 roku Gmina M. sprzedała L. D. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, który został określony na (...) części.

(dowód: akt notarialny - umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży z dnia 14.09.1998r. – k. 17-18)

W dniu 7 września 2000 roku Gmina M. sprzedała L. D. i A. D. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, który został określony na (...) części.

(dowód: akt notarialny - umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży z dnia 07.09.2000r. – k. 19-22)

W dniu 17 maja 2016 roku Gmina M. wystąpiła do notariusz J. C. z wnioskiem o sprostowanie aktów notarialnych m.in. w zakresie błędnie przypisanych udziałów w nieruchomości wspólnej. W dniu 8 lipca 2016 roku notariusz J. C. wystosowała do Burmistrza Miasta i Gminy M. pismo zawiadamiające o wyznaczeniu na dzień 19 lipca 2016 roku terminu sprostowania aktów notarialnych z dnia 19 kwietnia 1996 roku i z dnia 14 września 1998 roku.

(dowód: korespondencja – k. 27-29)

W dniu 19 lipca 2016 roku w Kancelarii Notarialnej J. C. celem zawarcia aktu notarialnego stawił się Burmistrz M. P. J. oraz pełnomocnik J. R. (1) i B. R. – M. G.. Nie stawił się nikt za W. C..

(dowód: protokół stawiennictwa jednej i niestawiennictwa drugiej strony – k. 30)

Prawidłowa wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi:

- dla lokalu mieszkalnego nr (...) części,
- dla lokalu mieszkalnego nr (...) części,
- dla lokalu mieszkalnego nr (...) części,
- dla lokalu mieszkalnego nr (...) części.

(bezsporne, a nadto dowód: aktualizacja dokumentacji do ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej – k. 143)

Sąd zważył, co następuje:

Zgłoszone powództwo (po jego modyfikacji) jest zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Żądanie pozwu oparte zostało o art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Zgodnie z jego treścią 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.

Powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest sui generis powództwem o ustalenie (art. 189 kpc), od którego odróżnia je wprawdzie odmiennosc podstawy prawnej i funkcji, ale upodabnia przesłanka interesu prawnego

w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego. Jakkolwiek w doktrynie i orzecznictwie sądowym wyrażane są różne zapatrywania co do charakteru tego powództwa, to stwierdzić należy,

iż niezależnie od wyjaśnienia jego charakteru przy rozpoznaniu tego typu sprawy przedmiotem postępowania dowodowego jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów. Powództwo z art. 10 w/w ustawy służy jednocześnie obaleniu domniemania ustanowionego

w art. 3 tej ustawy, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym a prawo wykreślone nie istnieje. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w

księdze wieczystej spoczywa zatem na stronie powodowej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 roku sygn. akt IV CSK 309/11, publ. LEX nr 1125290).

W piśmiennictwie podkreśla się, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest jedyną drogą umożliwiającą trwałe i skuteczne wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 ustawy, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Wprawdzie możliwe jest podważanie tych domniemań także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 ustawy jest natomiast podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało, iż treść działu II księgi wieczystej (...) jest w chwili obecnej niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Stan faktyczny w niniejszej sprawie był pomiędzy stronami bezsporny i z ustaleń tych w sposób jednoznaczny wynika, że w aktach notarialnych z dnia 22 stycznia 1996 roku, 19 kwietnia 1996 roku, 14 września 1998 roku i 7 września 2000 roku błędnie zostały określone udziały w nieruchomości wspólnej przypisane poszczególnym wyodrębnianym z tej nieruchomości lokalom. Nie ulega też wątpliwości, że – na skutek wyodrębnienia wszystkich czterech lokali mieszkalnych – Gminie M. przestało przysługiwać prawo własności nieruchomości stanowiącej nieruchomość wspólną w jakimkolwiek wymiarze.

Skoro zatem ustalony przez Sąd – w wyniku przeprowadzenia postępowania dowodowego – stan faktyczny i prawny jest sprzeczny z aktualnymi wpisami w księdze wieczystej (...), to należało uwzględnić żądanie uzgodnienia tych wpisów z rzeczywistym stanem prawnym w sposób wskazany w piśmie modyfikującym żądanie pozwu z dnia 23 maja 2018 roku. Należy podkreślić, iż wszystkie strony procesu zaakceptowały wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określoną w aktualizacji dokumentacji do ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej autorstwa mgr inż. M. S. przedłożoną przez powódkę.

Mając zatem na uwadze powyższe względy – na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece – orzeczono jak w punkcie I wyroku

Jedynie na marginesie wskazać należy, iż nieprawidłowe są również wpisy w działach I-Sp ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali mieszkalnych wyodrębnionych z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Brak było jednak podstaw do ingerencji orzeczeniem sądowym również w w/w księgi wieczyste, a to z uwagi na brak takiego żądania (art. 321 § 1 kpc). W judykaturze jednoznacznie podkreślane jest bowiem, iż w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu (vide: uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 roku sygn. akt III CZP 134/09, publ. OSNC 2010/10/131).

Mając na uwadze cofnięcie pierwotnego żądania pozwu w zakresie zamknięcia księgi wieczystej (...) postępowanie w tym zakresie umorzono w oparciu o art. 355 § 1 kpc (pkt II wyroku).

W ocenie Sądu w realiach sprawy brak było podstaw do obciążania pozwanych kosztami procesu. Wprawdzie żądanie strony powodowej w ostatecznie sprezyzowanym kształcie zostało uwzględnione w całości, to jednak należy mieć na uwadze fakt, iż pierwotnie zgłoszone żądanie było wadliwie sformułowane, przyczyniło się do konieczności reakcji po stronie pozwanych, która to reakcja doprowadziła do modyfikacji żądania na zgodne

z prawem, a zarazem akceptowane przez wszystkich pozwanych. W tej sytuacji brak było podstaw do obciążania pozwanych kosztami procesu (pkt III wyroku).

Biorąc pod uwagę niepowtarzalne okoliczności niniejszego przypadku brak było również podstaw do obciążenia kosztami procesu powódki w oparciu o art. 101 kpc. R. legis tego unormowania każe szukać podstaw do obciążania kosztami procesu stronę powodową w sytuacji zupełnie niepotrzebnej i przedwczesnego występowania na drogę sądową z powództwem, podczas gdy analiza okoliczności przedmiotowej sprawy przekonuje, że konieczność taka była.

Przekonuje o tym chociażby fakt, że strony – zgodne

co do ostatecznego kształtu żądania – nie były w stanie porozumieć się i zawrzeć ugody sądową. Nadto powódka nie przedłożyła jednoznacznych dowodów na brak współpracy

ze strony pozwanych w celu usunięcia niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w sposób polubowny. Pozwani J. R. (2) i B. R. byli reprezentowani w dniu 19 lipca 2016 roku w Kancelarii Notarialnej J. C. przez swojego pełnomocnika. Pozwana W.

de C. nie stawiała się, natomiast w aktach sprawy brak jest dowodu na wezwanie jej

do podpisania aktu, tudzież inne czynności mające na celu skłonienie jej do polubownego zakończenia sporu jeszcze przed wszczęciem niniejszego procesu

.

/-/ SSR Krzysztof Połomski