

Sygn. akt. I C 157/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świsł

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2023 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa A. F., P. F. i D. F. (1)

przeciwko Gminie M. G.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

I. pozbawia wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 7 czerwca 2016 r. sporządzonego w S. przez notariusz E. P. (rep. A nr 1684/2016) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie o sygn. akt VII 1 Co 1670/22 w zakresie wskazanym §2 tego aktu – w części, to jest w zakresie obejmującym obowiązek wydania działki o nr (...);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powodów A. F., P. F. i D. F. (1) na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwoty po 45 zł (czterdzieści pięć złotych) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 157/23

UZASADNIENIE

I.

(żądanie i podstawa faktyczna pozwu)

1. Powodowie A. F., D. F. (1) oraz A. F. wystąpili przeciwko Gminie M. G. z powództwem o pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego aktu notarialnego z dnia 7/06/2016 rep. A 1684/2016 sporządzonego w Kancelarii Notarialnej E. P. w S. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 28 grudnia 2022 roku w sprawie o sygn. akt VII 1 Co 1670/22, żądając zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

2. W uzasadnieniu powodowie wskazali, że ww. aktem notarialnym powodowie poddali się egzekucji w zakresie obowiązku wydania opisanej w nim nieruchomości. Miasto G. w okresie od dnia 1 czerwca 2016 roku do dnia 1 czerwca 2019 roku dzierżawiło powodowi część działki oznaczonej nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) w oparciu o umowę dzierżawy nr (...). W wyniku podziału nieruchomości w drugiej połowie 2019 roku przestała ona istnieć. Nadto została wykreślona ze wskazanej w akcie o poddaniu się egzekucji księgi wieczystej. Nie obejmuje ona już działki ewidencyjnej określonej nr (...) (poprzednio (...)), co oznacza, że nie można już prowadzić egzekucji w oparciu o istniejący tytuł

wykonawczy, który nie obejmuje właściwego numeru księgi wieczystej, która miałaby w oparciu o ten tytuł egzekucyjny zostać wydana. Nie można też określić, jaki teren miałby zostać wydany. W akcie notarialnym wskazano powierzchnię 800 m², a po nabyciu przez powodów części nieruchomości działka w użytkowaniu powoda ma powierzchnię 728 m². Poza tym umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony, a pozwany w ciągu 14 dni nie wystąpił z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności. Podstawę roszczenia stanowił art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.

(pozew, k. 4-6)

II.

(stanowisko pozwanej)

3. Pozwana Gmina M. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

4. Zdaniem pozwanej nieruchomość będąca przedmiotem umowy dzierżawy istnieje, lecz wskutek dokonanych podziałów geodezyjnych posiada nowe oznaczenie geodezyjne (działka nr (...)) i wskutek sprzedaży na rzecz powodów działki nr (...), wydzielonej z pierwotnej działki nr (...), ma mniejszą powierzchnię.

5. Działka nr (...) obecnie stanowi część działki nr (...) o powierzchni 735 m². Działka nr (...) w 2017 roku podzielona została m.in. na działkę nr (...). Z podziału działki nr (...) w 2020 roku wydzielono m.in. działkę nr (...). Następnie z tej działki w 2022 roku wydzielono działkę nr (...), stanowiącą obszar objęty umową dzierżawy nr (...). Obecna działka nr (...) ujawniona jest w tej samej księdze wieczystej, co pierwotna działka nr (...) i mieści się w jej granicach. Nie jest więc prawdą, że pierwotna działka nr (...) została wykreślona ze wskazanej w akcie o poddaniu się egzekucji księdze wieczystej o nr (...).

6. Pozwana może żądać od powoda spełnienia świadczenia w zakresie węższym niż to wynika z tytułu egzekucyjnego i taki węższy zakres świadczenia pozwany wskazał we wniosku egzekucyjnym z dnia 25 stycznia 2023 roku.

7. Zdarzenia prawnego, o którym mowa w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. nie stanowi geodezyjny podział nieruchomości, który jest zdarzeniem publicznoprawnym powstającym w wyniku wydania decyzji administracyjnej jako jednostronnej czynności organu administracji publicznej z zakresu prawa publicznego, wywołującym skutek w postaci nowego oznaczenia wydzielonych działek gruntu w ewidencji gruntów i budynków oraz w księdze wieczystej. Ponadto ani z umowy dzierżawy ani z aktu notarialnego nie wynika, że pozwana miała obowiązek wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie 14 dni od ustania stosunku dzierżawy. Nie jest prawdą, że działka będąca przedmiotem umowy dzierżawy stała się fizycznie częścią nieruchomości, której powodowie są właścicielami. Nieruchomość gminna to odrębna prawnie i fizycznie nieruchomość wpisana do innej księgi wieczystej.

(odpowiedź na pozew, k. 68-71)

III.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

8. Dnia 1 czerwca 2016 roku strony zawarły umowę dzierżawy nr (...) gruntu o łącznej powierzchni 800 m² położonego w G. przy ul. (...), obejmującego część działki nr (...) obręb (...) O. (dawniej działka nr (...) Gd KM 81), dla której prowadzona była księga wieczysta o numerze (...), będący własnością pozwanej, a będący już wówczas w posiadaniu powodów.

9. Integralną część umowy stanowiła mapa terenu z zaznaczonym przedmiotem dzierżawy.

10. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 czerwca 2016 roku do dnia 1 czerwca 2019 roku.

(dowód: umowa dzierżawy nr (...) – k. 45-46 wraz z załącznikiem nr 1 – k. 47)

11. Aktem notarialnym z dnia 7 czerwca 2016 roku (Rep A nr 1684/2016) zawartym przed notariuszem E. P. powodowie poddali się egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do obowiązku wydania Gminie M. G. przedmiotu ww. dzierżawy.

(dowód: akt notarialny Rep A nr 1684/2016, k. 39-41)

12. Dnia 18 maja 2017 roku został ujawniony w ewidencji gruntów i budynków podział działki nr (...) na działki nr (...). Podział zatwierdzono decyzją administracyjną (...). (...).11.2017.AM z dnia 28 kwietnia 2017 roku.

13. Dnia 20 kwietnia 2020 roku został ujawniony w ewidencji gruntów i budynków podział działki nr (...) na działki nr (...). Podział zatwierdzono decyzją administracyjną (...). (...).65.2019.DP z dnia 10 marca 2020 roku.

14. Dnia 18 stycznia 2022 roku został ujawniony w ewidencji gruntów i budynków podział działki nr (...) na działki nr (...). Podział zatwierdzono decyzją administracyjną (...). (...).119.1.2021.DP z dnia 23 grudnia 2021 roku.

15. Obszar objęty umową dzierżawy (...) stanowi aktualnie działka nr (...).

(dowód: notatka służbowa z dnia 23 stycznia 2022r., k. 73, załącznik graficzny z dnia 23.01.2023r. – k. 74)

16. Na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 9 września 2019 roku (Rep A nr 6992/2019) zawartej przed notariuszem E. P. powodowie nabyli od pozwanej działkę gruntu nr (...) obszaru 72 m². W wyniku sprzedaży działka ta została odłączona z księgi wieczystej o nr (...).

(dowód: akt notarialny Rep A nr 6992/2019, k. 12-29)

17. Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2022 roku Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego w Gdyni w sprawie o sygn. akt VII 1 Co 1670/22 nadano klauzulę wykonalności ww. aktowi notarialnemu w zakresie wskazanym w §2 tego aktu, na podstawie którego dłużnicy A. F., P. F. i D. F. (2) są obowiązani wydać wierzycielce część nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną oznaczoną numerem (...) (poprzednio (...)) położoną w G. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą o nr (...).

(dowód: tytuł wykonawczy w sprawie VII 1 Co 1670/22 – k. 43-44)

18. W dniu 25 stycznia 2023 r. pozwana jako wierzyciel wystąpiła z wnioskiem o wszczęcie egzekucji na podstawie ww. tytułu wykonawczego, żądając wezwania dłużników do dobrowolnego wydania nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) (dawna działka o nr (...) o pow. 800 m²), oznaczonej ewidencyjnie jako część działki nr (...) o pow. 735 m², obręb O., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o nr (...)

(dowód: wniosek egzekucyjny, k. 1-2 akta egzekucyjne Km 130/23)

19. Z terenu stanowiącego przedmiot umowy dzierżawy i objętego obowiązkiem wydania określonym w tytule wykonawczym wyodrębniono działkę o nr (...), która stanowi przedmiot własności powodów.

(fakt przyznany)

Sąd zważył co następuje:

IV.

20. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, zgromadzonych w sprawie tut. Sądu o sygn. akt VII 1 Co 1670/22 oraz w aktach o sygn. akt Km 130/23 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni K. M..

(ocena dowodów)

21. Zgromadzone dokumenty nie budziły wątpliwości co do ich autentyczności i wiarygodności, zwłaszcza, że nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Co więcej znaczna ich część stanowiła dowód tego, co zostało w nich urzędowo poświadczane (art. 244 § 1 k.p.c.).

V.

(rozstrzygnięcie i podstawa prawna orzeczenia)

22. Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

23. W niniejszej sprawie powodowie domagali się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, na podstawie którego powodowie zobowiązani byli do wydania pozwanej nieruchomości zajmowanej na podstawie umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony, który to upłynął. Zdaniem strony powodowej zmiana numeracji działki ewidencyjnej, której część stanowiła przedmiot dzierżawy, stanowił zdarzenie, o którym mowa w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. Dodatkowo zdaniem powodów, pozwana Gmina miała 14 dni od zakończenia umowy najmu na wystąpienie do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, czemu uchybiła.

24. Przechodząc do rozważań nad zasadnością powództwa Sąd zważył, że powodowie jako podstawę prawną swojego roszczenia wskazali art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., który stanowi, że dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może oprzeć powództwo także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, na zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zgłoszenie tego zarzutu w sprawie było z mocy ustawy niedopuszczalne, a także na zarzucie potrącenia.

25. Należało podkreślić, że powództwo z art. 840 k.p.c. jest zaliczane do powództw o ukształtowanie prawa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 10 listopada 2000 r., IV CKN 156/00, L.; E. W., P. powództwa, s. 35). Powództwo o ukształtowanie prawa zmierza do stworzenia nowego stanu bądź zmiany już istniejącego stanu prawnego (zob. E. Wengerek, Przeciwegzekucyjne powództwa, s. 35 i n.). Zmierza w istocie do ustalenia, że sam tytuł wykonawczy nie odpowiada istotnemu i rzeczywistemu stanowi rzeczy.

26. Podstawą zastosowania art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. mogą być więc wszelkie zdarzenia, przy czym muszą spełniać dwie przesłanki, tj. muszą nastąpić po powstaniu tytułu i skutkować wygaśnięciem zobowiązania lub niemożnością jego egzekwowania.

27. W przedmiotowej sprawie niewątpliwym było, iż tytuł egzekucyjny stanowił akt notarialny, w którym powodowie poddali się egzekucji wprost na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie obowiązku wydania części działki gruntu o numerze (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...). Strony nie były także w sporze co do tego, że działka ta w ramach wskazanej wyżej księgi wieczystej ulegała podziałom. Część tej działki, odpowiadająca obszarowi umowy dzierżawy między stronami wydzielona została ostatecznie do działki nr (...). Działka ta nadal znajduje się w ww. księdze wieczystej i jej obszar ujawniony w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków odpowiada części działki pierwotnej działki nr (...), która zaznaczona została w załączniku graficznym nr 1 do umowy dzierżawy z wyłączeniem działki nr (...), która wydzielona została z pierwotnej działki (...) i wyłączona z tej księgi wieczystej. Aktualnie to powodowie są właścicielami działki o nr (...). Na rozprawie dnia 31 lipca 2023 roku pełnomocnicy stron przyznali te fakty wprost.

28. Nie ulegało wątpliwości, że zmiana numeracji działek ewidencyjnych na skutek ich podziału w ramach jednej i tej samej księgi wieczystej nie jest zdarzeniem prawnym, o którym mowa w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. skutkującym wygaśnięciem zobowiązania, czy też niemożnością jego egzekwowania.

29. Doszło w tej sytuacji jedynie do zmiany ich oznaczenia, co nie stoi na przeszkodzie ustaleniu gruntu objętego obowiązkiem wydania. W ramach podejmowanych czynności administracyjnych nie doszło do zmian w sferze prawa prywatnego. Tak samo generalna zmiana numerów działek w ramach dostosowanie danych ewidencji gruntów i budynków do nowego stanu prawnego nie skutkuje zmianą treści stosunków prawnorzeczowych. Działki na skutek podziału nadal istnieją w sensie fizycznym i możliwa jest ich identyfikacja. W okolicznościach niniejszej sprawy przesłankę, o której mowa w tym przepisie spełniało jedynie zdarzenie w postaci nabycia przez powodów działki o nr (...) wydzielonej ostatecznie z pierwotnej działki nr (...) będącej przedmiotem dzierżawy. Wyzbycie się przez wierzyciela prawa własności nieruchomości objętej obowiązkiem wydania na podstawie tytułu wykonawczego powodowało co do zasady przejście tego uprawnienia na rzecz nabywców. Nabywcami własności działki o nr (...) byli powodowie, stąd doszło do wygaśnięcia obowiązku wydania tej części nieruchomości na skutek konfuzji, to jest połączenia w rękach jednego podmiotu uprawnienia i skorelowanego z nim obowiązku świadczenia. W takiej sytuacji powodowie byli zwolnieni z obowiązku zachowania wskazanego w akcie notarialnym.

30. Pozwana jako wierzyciel nie była również związana żadnym terminem prekluzyjnym do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, co miało wedle powodów skutkować wygaśnięciem zobowiązania lub niemożnością jego egzekwowania. Upływ wskazanego w akcie notarialnym 14-dniowego terminu dopiero otwierał przez wierzyciela uprawnienie do złożenia takiego wniosku. Wniosek złożony przed wskazanym terminem byłby zatem przedwczesny. Jego upływ nie mógł bynajmniej skutkować wygaśnięciem uprawnienia pozwanej.

31. Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. w punkcie I. wyroku przedmiotowy tytuł pozbawiono wykonalności w części, tj. w zakresie obowiązku wydania pozwanej działki o nr (...).

32. Na podstawie tego samego przepisu stosowanego a contrario Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, o czym orzekł w punkcie II.

VI.

(koszty procesu)

33. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w punkcie III. wyroku. Sąd doszedł do przekonania, że powodowie w znacznej mierze przegrali sprawę, albowiem ich powództwo zostało uwzględnione wyłącznie w zakresie wydania działki o nr (...), która stanowiła około 1/10 całego gruntu objętego obowiązkiem wydania. Pozwana nieznacznie uległa żądaniu powodów. Nadto, podkreślenia wymaga, że we wniosku egzekucyjnym pozwana wyraźnie ograniczyła zakres świadczenia podlegającego egzekucji w stosunku do obowiązku określonego w akcie notarialnym z uwagi na nabycie przez powodów własności działki o nr (...). Koszty poniesione przez pozwaną obejmowały koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie §2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. W konsekwencji, Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. zasądził od powodów A. F., P. F. i D. F. (1) na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwoty po 45 zł. O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1¹ k.p.c.