

**Sygn. akt Ca 387/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie: SSO Antoni Smus, SSO Przemysław Majkowski

Protokolant: sekr. sąd. Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2014 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Starosty (...)i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

przeciwko Gminie W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 24 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 149/13

I. zmienia zaskarżony wyrok całości na następujący: „ 1. uzgadnia treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że z prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczysty księgi wieczystej o nr (...), w której w dziale II jako właściciel jest wpisana Gmina W., odłącza bez obciążeń nieruchomości oznaczoną obecnie numerem działki(...)o powierzchni 0,0680 ha według opisu i mapy Starostwa Powiatowego w W.z projektem podziału nieruchomości sporządzonej przez geodetę uprawnionego A. J.nr uprawnienia (...)wpisaną do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego

i kartograficznego pod pozycją (...).2014.67 i nakazuje dla wyżej wymienionej nieruchomości założyć przez Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych nową księgę wieczystą, w której w dziale II wpisać jako właściciela Skarb Państwa – Starostę (...), a jako użytkownika wieczystego (...)Spółdzielnię Mieszkaniową;

2. uzgadnia treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że z prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczysty księgi wieczystej o nr (...), w której w dziale II jako właściciel wpisana jest Gmina W., odłącza bez obciążeń nieruchomości oznaczoną numerem działki (...)o powierzchni 0,0205 ha i nakazuje wymienioną nieruchomości dołączyć do nowo założonej księgi wieczystej dla działki (...)gdzie jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Starosta (...), a jako użytkownik wieczysty (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa”;

II. ustala, że koszty postępowania za obie instancje każda ze stron ponosi w zakresie przez siebie dotychczas wydatkowanym.

Sygn. akt I Ca 387/13

# UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 lutego 2013 roku powód Skarb Państwa - Starosta (...) wystąpił do Sądu Rejonowego w Wieluniu przeciwko pozwanej Gminie W. o :

- uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu dla nieruchomości położonej w W. poprzez odłączenie bez obciążeń z księgi wieczystej (...) - prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, w której dziale II jako właściciel wpisana jest Gmina W. - nieruchomości położonej w W., stanowiącej części działki oznaczonej nr (...), o obszarze 0,0680 ha, wpisanej do tejże księgi bez podstawy prawnej i założenie dla tej nieruchomości nowej księgi wieczystej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, z wpisaniem w dziale II tej księgi prawa własności na rzecz Skarbu Państwa - Starosty (...), w miejsce wpisu Gminy W. oraz z wpisaniem w tej księdze prawa użytkowania wieczystego na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, po wcześniejszym wydzieleniu tej nieruchomości;

- o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez odłączenie bez obciążeń z księgi wieczystej KW nr (...) - prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, w której dziale II jako właściciel wpisana jest Gmina W. - nieruchomości położonej w W., oznaczonej jako działka nr (...), o obszarze 0,0205 ha, wpisanej do tejże księgi bez podstawy prawnej i włączenie jej do nowo założonej księgi wieczystej z wpisaniem w dziale II tej księgi prawa własności na rzecz Skarbu Państwa - Starosty (...), w miejsce wpisu Gminy W. oraz z wpisaniem prawa użytkowania wieczystego na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wstąpiła do sprawy w charakterze powoda.

Pozwana Gmina W. uznała powództwo, żądając jednocześnie zwrotu kosztów procesu.

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. przyłączyła się do stanowiska powoda Skarbu Państwa, wnosząc o zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

Na rozprawie w dniu 30 października 2013 r. strony zgodnie wniosły o zawieszenie postępowania gdyż dostrzegły możliwość wydzielenia odrębnej działki .

Pismem doręczonym w dniu 1 sierpnia 2014. pełnomocnik pozwanej Gminy W. wniósł o podjęcie zawieszono postępowania. W treści pisma zawarł jednocześnie oświadczenie o uznaniu apelacji i wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uzgodnienie treści ksiąg wieczystych zgodnie z żądaniem pozwu. Do pisma załączył kopię decyzji Burmistrza W. z dnia 19 maja 2014r. zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości położonej w W., dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...) na działki (...). (...) i 7. (...) wraz z mapą sytuacyjną stanowiącą integralną część decyzji.

Pismem doręczonym w dniu 15 września 2014 r. pełnomocnik powoda Skarbu Państwa – Starosty (...) podtrzymał złożoną apelację i wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uzgodnienie treści ksiąg wieczystych zgodnie z żądaniem pozwu.

## ***Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach i wnioskach:***

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 10 kwietnia 2001 roku w W. przed w kancelarii notariusza J. K. przedstawiciele powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. oświadczyli, że w dniu 08 grudnia 1995 roku spółdzielnia nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., o powierzchni 6,3913 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa oraz własność znajdujących się na niej budynków, budowli i innych urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla którego to gruntu prowadzona była księga wieczysta nr KW (...) przez Sąd Rejonowy w Kępnie. Przedstawiciele Spółdzielni oświadczyli również, że grunt uległ podziałowi, w wyniku, którego powstała niezabudowana działka o nr (...), o powierzchni 0,0885 ha. W tym samym akcie przedstawiciele (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. oświadczyli, że w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kępnie, wpisana jest Gmina W. jako właścicielka, a Spółdzielnia, jako użytkownik wieczysty nieruchomości położonej

w W., składającej się m.in. z działek o numerach: (...), (...), (...) i (...), o powierzchni 2,1222 ha. Dodali, że działki o numerach: (...) i (...) uległy podziałowi, w wyniku którego powstały m.in. działki o numerach: (...), (...), ponadto wydzielono działki o numerach: (...) i (...), o łącznej powierzchni 0,0619 ha. Przedstawiciele (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. oświadczyli także, że w księdze wieczystej nr (...) wpisana jest Gmina W. jako właścicielka, a Spółdzielnia, jako użytkownik wieczysty nieruchomości położonej w W., o powierzchni 0,5910 ha, która została podzielona, w wyniku czego powstały działki niezabudowane o numerach: (...) i (...), o powierzchni 0,0265 ha. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. i (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. dokonały w tym akcie zamiany, w wyniku której (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. nabyła prawo użytkowania wieczystego działki (...), o powierzchni 0,0885 ha, a Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. prawo użytkowania wieczystego działek o numerach: (...) i (...), o powierzchni 0,0265 ha i działek o numerach: (...), (...), (...) i (...), o powierzchni 0,0619 ha. W opisanym akcie notarialnym strony umowy wniosły o odłączenie z księgi wieczystej nr (...) działki oznaczonej numerem (...) i włączenie jej do księgi wieczystej nr (...), z przepisaniem w tej księdze prawa własności na rzecz ujawnionego już właściciela tj. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. jako użytkownika wieczystego, a także o odłączenie z księgi wieczystej nr (...) działek o numerach: (...), (...), (...) i (...), o obszarze 0,0619 ha, odłączenie z księgi wieczystej nr (...) działek o numerach: (...) i (...), o obszarze 0,0265 ha, i włączenie wszystkich wskazanych powyżej działek do księgi wieczystej nr (...), z przepisaniem w tej księdze prawa własności na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w W. jako użytkownika wieczystego.

Na podstawie złożonych wniosków Sąd Rejonowy w Wieluniu, Zamiejscowy IX Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w W., dokonał wpisu w księdze wieczystej nr (...)(poprzednio (...))SR w Kępnie, nieruchomości stanowiącej dotychczas własność Skarbu Państwa, oznaczonej numerem działki (...), natomiast w dziale II pozostawił bez zmian właściciela tj. Gminę i Miasto W. oraz jako użytkownika wieczystego Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W.. W wyniku połączenia działek w dniu 10 sierpnia 2006 roku wpisano w księdze wieczystej nr (...) w miejsce dotychczasowych numerów działek następujące numery działek :(...), (...), (...), (...), (...)i (...). W dniu 08 listopada 2007 roku odłączono z księgi wieczystej nr (...) działki: (...)i (...)

W wyniku podziału działki (...) powstały działki: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), a wyniku podziału działki (...) powstały działki: (...), (...), (...), (...), (...) i (...). W dniu 30 maja 2008 roku z księgi wieczystej nr (...) odłączono działkę o numerze (...), dla której założono księgę wieczystą nr (...). W księdze wieczystej nr (...) pozostała m.in. działka nr (...). Obecnie księga ta po migracji ma nr SR1 (...), gdzie jako właściciel wpisana jest Gmina W., a jako użytkownik wieczysty (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W.. Na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 22 lipca 2008 roku Gmina W. i (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. rozwiązały umowę o oddanie m.in. działki o numerze (...) w użytkowanie wieczyste. Obecnie działka o numerze (...) znajduje się w księdze wieczystej o nr po migracji SR 1W/ (...), gdzie jako właściciel wpisana jest Gmina W..

Dokonując ustalenia stanu faktycznego w sprawie sąd a quo podniósł, że stan faktyczny jest niesporny, gdyż został oparty na zgodnych twierdzeniach stron i nie negowanych przez strony dowodach.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Rejonowy bardzo dokładnie i szczegółowo omówił instytucję uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powołując się w tym zakresie na poglądy doktryny, a także na orzecznictwo Sądu Najwyższego. W części rozważań prawnych dotyczących bezpośrednio meritum sprawy Sąd I instancji zważył, że żądanie pozwu nie może zostać zrealizowane gdyż dotyczy ono działu I księgi wieczystej, a co za tym idzie nie mieści się w zakresie przedmiotowego powództwa. Sąd a quo podkreślił przy tym, że powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może być traktowane jako uniwersalny instrument służący do weryfikowania wszelkich zdarzeń prawnych dotyczących nieruchomości mających założone księgi wieczyste i w tym zakresie nie zmienia tego stanu fakt uznania powództwa. Sąd Rejonowy wskazał, że co prawda, akt uznania zakłada stwierdzenie istnienia dochodzonego roszczenia, to jednak, jest obowiązany do zbadania czy uznanie powództwa nie stoi w sprzeczności z prawem, zasadami współżycia społecznego albo czy nie zmierza do obejścia prawa. Nie uzasadniając dalej swojego stanowiska sąd I instancji zawarł w pisemnych motywach wyroku stwierdzenie, że uznanie powództwa w toku niniejszego postępowania nie jest zgodne z prawem, a zatem nie

jest dla niego wiążące. Nadto sąd a quo dodał, że przedmiotem wniosku jest objęta część działki o numerze (...), która nie została wydzielona. Nie istnieją już działki, które były objęte umową zamiany i niefortunnym wpisem w księdze wieczystej, a zatem dokonane zmiany są już nieodwracalne, a Sąd nie może na potrzeby niniejszego postępowania wydzielać z działki (...) działki o bliżej nieokreślonej powierzchni.

Powyższe orzeczenie Sądu Rejonowego w całości zaskarżył pełnomocnik powoda Skarbu Państwa - Starosta (...), zarzucając mu naruszenie prawa materialnego tj. art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przez przyjęcie, że przepis ten nie obejmuje swoją hipotezą różnych sytuacji i zdarzeń, niezależnych od stron procesu skutkiem, których do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości pozwanego dokonano wadliwego wpisu prawa własności nieruchomości stanowiącej własność powoda Skarbu Państwa bez jego wiedzy i woli.

Uzasadniając swoje stanowisko apelujący wskazał, że w 2001 r. skutkiem błędnego sformułowania wniosków w akcie notarialnym dokonano w księgach wieczystych KW (...) wpisów niezgodnych ze stanem faktycznym. W ocenie apelującego wbrew stanowisku sądu a quo niezgodność nie dotyczy działu I, a działu II gdyż wskazane księgi obejmują nieruchomości należące do powodowego Skarbu Państwa, który nie jest w nich ujawniony jako właściciel. W treści obszernego uzasadnienia apelacji skarżący szeroko uzasadnił powyżej zaprezentowane stanowisko przywołując w tej mierze orzecznictwo Sądu Najwyższego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości.

### ***Sąd Okręgowy rozpoznając apelację zważył, co następuje:***

Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości polega na doprowadzeniu księgi wieczystej do jej aktualnego, rzeczywistego w dacie orzekania stanu prawnego. Jednym z warunków uwzględnienia takiego roszczenia jest istnienie po stronie powoda interesu prawnego w uzgodnieniu i bezspornie strony powodowe mają taki interes. W toku postępowania apelacyjnego dokonano podziału nieruchomości położonej w W., dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...) na działki (...). (...) i 7. (...). Powód podtrzymał apelację, a pozwaną ją uznał. W tym kontekście należało dokonać oceny powództwa pod kątem uznania apelacji przez stronę pozwaną na gruncie odpowiedniego zastosowanego przepisu art. 213 § 2 k.p.c. Zgodnie z obecnie obowiązującym art. 213 § 2 k.p.c. Sąd inaczej niż przed zmianą dokonaną ustawą nowelizacyjną z dnia 1 lipca 1996 r. (Dz. U. 1996.43.189) jest związany uznaniem powództwa. Literalna wykładnia tego przepisu wskazuje, że badanie takiego uznania ogranicza się wyłącznie do tego, czy nie jest ono sprzeczne z prawem, z zasadami współżycia społecznego albo nie zmierza do obejścia prawa. Do takich wniosków prowadzi również wykładnia historyczna. Poprzednio obowiązujący przepis art. 213 § 2 k.p.c. w sposób wyraźny wskazywał, że skuteczność uznania pozwu pozostaje w gestii sądu, który weryfikuje je z okolicznościami sprawy. Nowelizacja art. 213 § 2 k.p.c. jest wyrazem dążenia do dostosowania przepisów procesowych do zasady kontradyktoryjności. Opiera się na rezygnacji z dążenia do prawdy materialnej na rzecz prawdy formalnej. Związanie to nie może być jednak rozumiane w sposób bezwzględny. Jego ocena wymaga indywidualnej oceny z punktu widzenia konkretnej sprawy. Choć obecnie Sąd nie jest uprawniony do badania w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy czy uznanie pozwu znajduje oparcie w okolicznościach faktycznych sprawy i obowiązujących przepisach prawa to nie oznacza to, że zwolniony jest z obowiązku badania, czy okoliczności faktyczne przytoczone na uzasadnienie pozwu znajdują swe oparcie normatywne. Aby uznanie powództwa było możliwe powództwo to musi przede wszystkim spełniać elementarne warunki o jakich mowa w art. 187 § 1 k.p.c. Zgodnie zaś z tym przepisem pozew musi zawierać nie tylko dokładnie określone żądanie, ale nadto przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających to żądanie. Muszą być to takie okoliczności, które będą uzasadniały zastosowanie konkretnej normy prawnej.

Rozpoznając wniesione powództwo Sąd I instancji poprzestał tylko w treści uzasadnienia, na stwierdzeniu, że uznanie to było sprzeczne z prawem. Wobec braku uzasadnienia tego stanowiska trudno domyślać się jakie były argumenty Sądu Rejonowego. Sąd Odwoławczy stoi jednak na stanowisku, że w okolicznościach niniejszej sprawy wbrew stanowisku wywiedzionemu przez Sąd Rejonowy, przyjęc należy, że dokonane w pierwszej instancji uznanie pozwu, konsekwentnie podtrzymane w postępowaniu odwoławczym i wyrażające się w uznaniu apelacji nie jest sprzeczne z prawem, z zasadami współżycia społecznego albo nie zmierza do obejścia prawa. Wszystkie strony sporu, co zgodnie

potwierdzają i co ma oparcie w materiale dowodowym oraz na co wskazuje sąd ad quo, stały się w sposób niezawiniony ofiarą omyłki notariusza składającego błędne wnioski wieczystoksięgowe. W takich okolicznościach trudno przyjąć, że uznanie pozwu i apelacji narusza zasady współżycia społecznego. Tak samo zgodzić się należy z powodem, że złożone powództwo nie zmierzało do obejścia prawa oraz nie było niezgodne z prawem. Stan prawny wpisów dokonanych w księgach wieczystych od początku był niezgodny z prawem czego nie kwestionował nawet Sąd I instancji. Sąd ten skupił się jednak na nieodwracalności skutków dokonanych wpisem. W tym kontekście należy podnieść, że kryterium niezgodności jest obecny na datę orzekania stan prawny, a nie istniejący w przeszłości, przy czym sąd jest władny ocenić, jakie skutki prawne wywołują aktualnie i w poprzednim okresie istniejące w obrocie prawnym decyzje i orzeczenia, a w szczególności te, na podstawie których pozwany uzyskał wpis w dziale II księgi wieczystej. W toku postępowania odwoławczego wydzielona została nowa działka i sporządzona została mapa, tym samym odpadły przeszkody formalne do uzgodnienia treści ksiąg wieczystych prowadzącego do oddania faktycznego stanu własności co w żaden sposób, nie może zostać uznane za niezgodne z prawem lub zmierzające do jego obejścia.

Mając powyższe na uwadze należało zreformować wyrok Sądu Rejonowego z dnia 24 czerwca 2013 roku i orzec, jak w sentencji - na podstawie art. 386 § 1k.p.c .

O kosztach postępowania Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.