

Sygn. akt II Ca 1424/16

Sygn. akt II Cz 1933/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie: Przewodniczący: SSO Małgorzata Czerwińska (sprawozdawca)

Sędziowie: SSO Marzenna Ernest

SSO Zbigniew Ciechanowicz

Protokolant: sekr. sąd. Magdalena Gregorczyk

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2017 roku na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.**

przeciwko **Stowarzyszeniu (...) w S., Gminie M. S., Stowarzyszeniu Związek (...) w W., Skarbowi Państwa – Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej w S.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego Stowarzyszenia Związek (...) w W., wniesionej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód z dnia 06 czerwca 2016 roku, wydanego w sprawie sygn. akt II C 805/16

oraz na skutek zażalenia (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na zawarte w punkcie IV wyroku Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód z dnia 06 czerwca 2016 roku, wydanego w sprawie sygn. akt II C 805/16 rozstrzygnięcie o kosztach procesu

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a. w punkcie I. w ten sposób, że powództwo oddała,

b. w punkcie IV. w ten sposób, że zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz pozwanego Stowarzyszenia Związek (...) w W. kwotę 7.217,00 złotych (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

2. oddała zażalenie powódki

3. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz pozwanego Stowarzyszenia Związek (...) w W. kwotę 8.400,00 złotych (osiem tysięcy czterysta) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej,

4. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz Gminy M. S. kwotę 1.200,00 złotych (jeden tysiąc dwieście) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym

5. nakazuje ściągnąć od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. kwotę 74.506,00 złotych (siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset sześć) tytułem opłaty sądowej, od uiszczenia której pozwane Stowarzyszenie Związek (...) w W. było zwolnione.

SSO Marzenna Ernest SSO Małgorzata Czerwińska SSO Zbigniew Ciechanowicz

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 06 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

- w pkt I: nakazał uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, z księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości zabudowanej, położonej w S. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...), obręb 22 D., odłączyć działkę gruntu nr (...) i założyć dla niej nową księgę wieczystą, z jednoczesnym ujawnieniem:

- jako właściciela gruntu Gminę M. S.,

- jako użytkownika wieczystego gruntu do dnia 15 lutego 2066 r. (piętnastego lutego dwa tysiące sześćdziesiątego szóstego roku) oraz właściciela posadowionych na gruncie budynków, budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.;

- w pkt II oddalił powództwo w stosunku do Stowarzyszenia (...) w S.;

- w pkt III zasądził od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz Stowarzyszenia (...) w S. kwotę 3.600 zł. (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów procesu; w pkt IV zasądził od pozwanych Gminy M. S. oraz Stowarzyszenia Związek (...) w W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty po 26 041 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 9 lipca 2008 roku pomiędzy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. reprezentowaną osobiście przez W. T. a Związkiem (...) z siedzibą w W. reprezentowanym przez Z. P. jako Skarbnika (...) i E. C. jako pełnomocnika (...) oraz Chorągwią (...) z siedzibą w S. reprezentowaną przez E. C. jako Komendanta Chorągwi (...) i T. R. jako Skarbnika Chorągwi (...) przed notariuszem E. S. została zawarta umowa o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o obszarze 3.2570 ha w obrębie ewidencyjnym nr 22 przy ul. (...) w S. oraz prawa własności posadowionych na tej działce budynków budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Wskazano jednocześnie, iż właścicielem ww. gruntu jest Gmina M. S.. Dla przedmiotowych praw Sąd Rejonowy XII Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W trakcie dokonywanych czynności notariusz poinformowała Strony o obowiązującej rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Reprezentanci stowarzyszenia Związku (...) z siedzibą w W. podczas dokonywania czynności oświadczyli, iż ww. stowarzyszenie jest użytkownikiem wieczystym do dnia 15 lutego 2066 r. nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym nr 22 miasta S. przy ul. (...) stanowiącej zabudowaną działkę gruntu 10/2 oraz właścicielem posadowionych na tej działce budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

Podczas sporządzania aktu przedłożono m.in. odpis zwykły z księgi wieczystej KW nr (...) wydany przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, XII Wydział Ksiąg Wieczystych według stanu na dzień 20 czerwca 2008 roku oraz wykaz zmian gruntowych z obrębu 22 D. wydany przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w S. według stanu na dzień 14 kwietnia 1999 roku, z którego wynikało, że działka numer (...) uległa podziałowi na działki gruntu nr (...) o obszarze 0,4551 ha stanowiącą własność Skarbu Państwa (nieposiadającą osobnej księgi wieczystej oraz 10/2 o obszarze 3.2570 ha stanowiącą własność gminy – Miasta S., będącą w użytkowanie wieczystym (...) K. Chorągwi w S. (KW nr (...)).

W trakcie dokonywania czynności posługiwano się informacjami zawartymi w elektronicznej księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości. Nie występowały żadne wątpliwości, co do stanu prawnego nieruchomości.

Pełnomocnik (...) działał na podstawie uchwał K. Głównej (...) w sprawie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków na rzecz spółki powoda. Nadto podczas podpisywania aneksu do umowy Kwatera Główna (...) w dalszym ciągu podtrzymywała stanowisko, że przysługiwało jej użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynków.

Przed zawarciem umowy z dnia 9 lipca 2008 r. strony spotykały się kilkakrotnie celem prowadzenia rozmów i ustalenia szczegółów umowy zarówno w S. jak i W.. W celu przygotowania dokumentacji niezbędnej do dokonania czynności w tym dokumentacji geodezyjne z notariusz kontaktował się przedstawiciel Miasta S.. Nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości. Jedyne wątpliwości dotyczyły kwestii reprezentacji (...), niemniej zostały one rozwiane w oparciu o wpis w księdze wieczystej oraz oświadczenia strony zbywającej przed notariuszem.

W dniu 11 lipca 2008 r. do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w S. wpłynął wniosek Związku (...) w W., Chorągwi (...) w S. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., zawarty w umowie z dnia 09 lipca 2008 roku, aby Sąd Rejonowy w księdze wieczystej nr (...):

- w dziale I sprostował wpisy poprzez ujawnienie podziału geodezyjnego działki gruntu numer (...), zgodnie z dokumentami powołanymi w § 2 tego aktu notarialnego,
- odłączył działkę gruntu numer (...) i założył dla niej nową księgę wieczystą z jednoczesnym przeniesieniem wpisu prawa własności gruntu na rzecz Gminy M. S. oraz wpisem prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków, budowli i urządzeń posadowionych na tej działce, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.,
- w dziale II wpisał prawo własności działki gruntu numer (...) na rzecz Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w S..

Postanowieniem z dnia 28 października 2008 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych sprostował błąd migracyjny w księdze wieczystej Kw nr (...):

- w dziale II w polu 2.4.1.1. w ten sposób, że zamiast błędnie wpisanej treści "wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności" wpisano „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego”,
- w polu 2.3.5.2. w ten sposób że zamiast błędnie wpisanej treści Związek (...) w S." wpisano „Związek (...) w S. – jako wieczysty użytkownik działki i wieczysty użytkownik budynków oraz urządzeń na działce tej się znajdujących”, .
- w dziale IV polu 4.3.1. w ten sposób, że zamiast błędnie wpisanej treści „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego, własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość i urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności” wpisać „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego”.

W dniu 26 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie w osobie referendarza sądowego dokonał w dziale I Kw nr SZ1 (...) wpisu podziału geodezyjnego działki numer (...) na działki numer (...), a co do pozostałych żądań postanowieniem z dnia 27 listopada 2008 r. wniosek oddalił.

Na postanowienie Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 27 listopada 2008 r. skargę złożyli (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oraz Związek (...) z siedzibą w W.. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 18 lutego 2009 r. wniosek oddalił, wskazując na niezgodność pomiędzy elektroniczną księgą wieczystą nr (...) a treścią czynności prawnej, która miała stanowić podstawę wpisu. Wskazano, iż z treści księgi wieczystej wynikało, że w umowie z dnia 9 lipca 2008 r. doszło do rozporządzenia prawem, które nie przysługiwało zbywcy (...) K. Chorągwi w S.,

Wniesioną od tego orzeczenia apelację wnioskodawcy (...) Sp. z o.o. w S. Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2009 r.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżył skargą kasacyjną wnioskodawca. Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2010 roku sygn. akt II CSK 661/09 Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wskazując, iż skuteczność przejścia odrębnej własności budynków, pomimo braku uprawnienie po stronie zbywcy, może być stwierdzona wyłącznie przez ustalenie działania rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jednocześnie wskazano, iż istnienie dobrej wiary po stronie nabywcy było kwestionowane przez Gminę M. S., a zatem wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego, a właściwą dla tego drogą jest wyłącznie proces o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione, wskazując jako podstawę prawną żądania art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. Sąd Rejonowy wskazał, iż w systemie obowiązującego prawa dokonanie wpisu w księdze wieczystej nie pociąga za sobą samo przez się zmiany stanu prawnego nieruchomości. Stosownie do przepisu art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece tylko domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to domniemanie iuris tantum i jako takie może być obalone przez przeciwstawienie mu dowodu przeciwnego, co może nastąpić m.in. właśnie w postępowaniu dotyczącym usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W niniejszej sprawie spór pomiędzy stronami koncentrował się wokół istnienia lub braku dobrej wiary u nabywcy prawa użytkowania wieczystego i własności budynków, przy czym podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miało wykazanie przez pozwanych (z wyjątkiem Skarbu Państwa - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w S., który uznał powództwo), iż w stosunku do powodowej spółki w dniu zawarcia umowy kupna spornej nieruchomości była wyłączona rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z art. 6 u.k.w.h. rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Sąd Rejonowy oceniając powyższą przesłankę wskazał, iż przedstawiciel powoda, korzystając z pomocy obsługi prawnej, zapoznał się z udostępnioną mu przez zbywcę dokumentacją, wśród której nie było aktu nabycia prawa do nieruchomości przez zbywcę, umowa zawarta została po uzyskaniu wiadomości od profesjonalisty, jakim jest radca prawny obsługujący powoda, z udziałem notariusza, który również nie miał wątpliwości do prawa własności budynków. W trakcie dokonywania czynności posługiwano się informacjami zawartymi w elektronicznej księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości. Przed zawarciem umowy z dnia 9 lipca 2008 r. strony spotykały się kilkakrotnie celem prowadzenia rozmów i ustalenia szczegółów umowy zarówno w S. jak i W.. W celu przygotowania dokumentacji niezbędnej do dokonania czynności, w tym dokumentacji geodezyjnej, z notariuszem kontaktował się przedstawiciel Gminy S.. Sąd Rejonowy wskazał, iż nie stwierdzono wówczas żadnych nieprawidłowości we wpisie w księdze wieczystej. Jedyne wątpliwości dotyczyły kwestii reprezentacji (...), niemniej zostały one rozwiązane w oparciu o wpis w księdze wieczystej oraz oświadczenia strony zbywającej przed notariuszem. Sąd ten podkreślił, że także uchwały zbywcy o przysługiwaniu mu prawa własności budynków, długotrwałość w przygotowywaniu umowy spowodowana analizą prawną uzasadniają przyjęcie, że nie można postawić przedstawicielowi powoda (a więc i samemu powodowi) zarzutu, że z łatwością mógł się dowiedzieć, że treść księgi jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Nie dokonywał on czynności w sposób pospieszny, bez korzystania z pomocy profesjonalnej pomocy prawnej. Sąd Rejonowy podkreślił, iż obecnie takie sytuacje (taki stan prawny) należą do rzadkości i to też było prawdopodobnie przyczyną omyłki w migracji księgi wieczystej. Sąd I instancji zatem uznał, iż brak jest podstaw do uznania, że powód mógł z łatwością dowiedzieć się o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości. Kierując się wskazanymi wyżej okolicznościami Sąd I instancji powództwo w całości uwzględnił.

Orzekając o kosztach Sąd I instancji miał na uwadze, że powódka jest stroną wygrywającą postępowanie w stosunku do Gminy M. S. i (...) w W. oraz w stosunku do Skarbu Państwa – (...) w S., a przegrywającą w stosunku do Stowarzyszenia

(...) w S.. Obliczając wysokość kosztów zastępstwa procesowego, jak w pkt III które zostały zasądzone od powódki na rzecz Stowarzyszenia (...) w S. Sad miał na względzie treść § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, zgodnie z którym wysokość stawki minimalnej ustalona została na kwotę 3.600 zł. Podobnie ustalając koszty należne powódce, Sad również oparł się o w/w regulację. Na koszt należne stronie powodowej składała się opłata od pozwu oraz wynagrodzenie pełnomocnika i opłata skarbową od pełnomocnictwa, w łącznej kwocie 78.106 zł. Mając na uwadze, że Sad nie obciążył kosztami Skarbu Państwa – (...) w S., gdyż przy pierwszej czynności uznał on powództwo, oraz oddalenie powództwa w stosunku do Stowarzyszenia (...) w S., Sad obciążył kosztami powoda Gminę M. S. oraz (...) w W. w wysokości 1/3 kosztów strony powodowej.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany Związek (...) w W. zaskarżając powyższy wyrok w części, tj. w zakresie pkt I i pkt IV, wyrokowi temu zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie przepisu art. 233 § 1 kpc, poprzez dokonanie oceny zebranych w sprawie dowodów w sposób dowolny, tj. brak wszechstronnego rozważenia materiału, wyrażający się w pominięciu [głównie przy ocenie występowania przesłanki dobrej wiary powoda] wielu istotnych elementów stanu faktycznego, zwłaszcza uwarunkowań, w jakich transakcja była dokonywana, tj. następujących dowodów i okoliczności:

- w dokumentach załączonych do umowy o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków, budowli i urządzeń - akt notarialny z dnia 09.07.2008 r., Rep. A nr 8948/2008 [dalej jako akt notarialny], tj. w odpisie zwykłym Kw nr (...) [§ 2 lit a] aktu notarialnego] i w wypisie z rejestru gruntów dla działki (...) wraz z wyciągiem z kartoteki budynków [§ 2 lit. d) aktu notarialnego] występuje oczywista sprzeczność w zakresie stanu faktycznego i ujawnionego stanu prawnego spornej nieruchomości, polegająca na tym, że w księdze wieczystej wskazano, iż na spornej nieruchomości posadowione są 2 budynki, podczas gdy z kartoteki budynków wynika, że budynków tych jest 12, która to sprzeczność nie została wyjaśniona przed zawarciem umowy; Sad I instancji pominął ten istotny element stanu faktycznego i wyprowadził z takiej newszechstronnej oceny błędne wnioski co do okoliczności stanowiących podstawę rozstrzygnięcia;

- w akcie notarialnym pozwany miał przenieść na powoda prawo własności budynków objętych księgą wieczystą [§ 3 ust. 2 aktu notarialnego], tj. wyłącznie dwóch budynków [budynek mieszkalny turystyczno-wypoczynkowy i warsztat], nie przeniósł natomiast prawa własności budynków posadowionych na spornej nieruchomości, a nieobjętych księgą wieczystą, która to sprzeczność nie została wyjaśniona przed zawarciem umowy; Sad I instancji pominął ten istotny element stanu faktycznego i wyprowadził z takiej newszechstronnej oceny błędne wnioski co do okoliczności stanowiących podstawę rozstrzygnięcia;

- powód/nabywca nie zapoznał się przed dokonaniem transakcji ze stanem posiadania i nie porównał go ze stanem prawnym wynikającym ze spornej księgi wieczystej, czego dowodzą poniższe elementy stanu faktycznego pominięte przed Sad I instancji, a wpływające na ocenę dobrej wiary powoda/nabywcy:

na terenie spornej nieruchomości znajduje się 12 budynków, w tym część zbudowanych przez harcerzy po uzyskaniu użytkowania wieczystego, które nie zostały wpisane do księgi wieczystej;

na działce znajdują się częściowo 2 budynki posadowione na sąsiednich działkach, stanowiące własność osoby trzeciej [wkroczenie w granice spornej działki], kwestia ta nie została ujawniona w księdze wieczystej;

na spornej nieruchomości znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków, co nie zostało [w dacie podpisywania aktu notarialnego i skierowania wniosków do księgi] ujawnione w księdze wieczystej;

pozwanemu/zbywcy - który wykonując prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości był również w posiadaniu sąsiedniej nieruchomości - przysługiwało prawo nabycia praw do tej sąsiedniej nieruchomości poprzez

zasiedzenie, co wpływało na faktyczny zakres granic spornej nieruchomości, a która to kwestia nie została wyjaśniona [przed zawarciem aktu notarialnego i skierowaniem wniosków do księgi];

- powód, jako przedsiębiorca, zajmował się zawodowo działalnością deweloperską, której immanentną częścią jest obrót nieruchomościami [powodowa spółka założona specjalnie w celu prowadzenia inwestycji wokół jeziora D.], a sporna nieruchomość była nabywana w ramach jego szeroko zakrojonych planów inwestycyjnych w okolicy jeziora D., co uzasadnia zastosowanie względem niego w tej sprawie wyższego niż minimalny wzorca staranności dla oceny wymaganego zakresu czynności sprawdzających stan prawny i faktyczny spornej nieruchomości przed zawarciem umowy;

- ostateczna cena zbycia przez pozwanego na rzecz powoda praw do nieruchomości różniła się o blisko 1 mln zł względem ceny określonej w wycenie sporządzonej przez zbywcę, o czym powód wiedział, co jednak nie zostało wyjaśnione przed zawarciem umowy, a co uzasadnia zastosowanie względem nabywcy w tej sprawie wyższego niż minimalny wzorca staranności dla oceny wymaganego zakresu czynności sprawdzających stan prawny i faktyczny spornej nieruchomości przed zawarciem umowy;

- powód zapłacił za nabywane prawo do nieruchomości kwotę wyższą o 300 tys. zł od forsowanej przez niego ceny nieruchomości wynikającej z wykonanego dla niego operatu szacunkowego [o czym mowa w treści aktu notarialnego];

- brak jakichkolwiek sugestii ze strony zbywającego zniechęcających do badania stanu prawnego spornej nieruchomości/prawa, deklarowanie przez pozwanego udostępnienia całej dokumentacji dotyczącej spornej nieruchomości, łatwość w dostępie do tej dokumentacji wobec przechowywania jej na terenie spornej nieruchomości oraz wobec wielokrotnego spotykania się stron przed zawarciem umowy, sporządzenie pełnej dokumentacji prawnej potrzebnej do zawarcia umowy przez profesjonalnego pełnomocnika i notariusza działających na zlecenie powoda - dostarczanie im dokumentacji przez zbywcę bez ograniczeń, zgodnie z ich prośbą - uzasadniające ustalenie, że nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym i uchylająca domniemanie jego dobrej wiary;

- transakcja między stronami realizowana była w okresie około 2 lat [pierwsze spotkanie wrzesień 2006 r., umowa pożyczki z 03.01.2007 r., pozew o zapłatę pożyczki z 30.04.2007 r., egzekucja z nieruchomości maj 2008 r., umowa przeniesienia praw do spornej nieruchomości lipiec 2008 r.] a zatem nie była realizowana w pośpiechu, który uniemożliwiłby prawidłowe zapoznanie się przez powoda ze stanem faktycznym i prawnym spornej nieruchomości - uzasadniające ustalenie, że nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym i uchylająca domniemanie dobrej wiary nabywcy;

- transakcja przeprowadzona przez strony została dokonana w warunkach ograniczonej transparentności, bez wystawienia nieruchomości do sprzedaży publicznej, wszystkie uzgodnienia stron następowały w zamkniętym kręgu zbywca - nabywca, a ustalona cena odbiegała od dokonanych profesjonalnych wycen nieruchomości/prawa, co uzasadnia zastosowanie względem powoda/nabywcy wyższego niż minimalny wzorca staranności dla oceny wymaganego zakresu czynności sprawdzających stan prawny i faktyczny spornej nieruchomości przed zawarciem umowy;

- uznanie za wiarygodne zeznania świadka - notariusz w zakresie, w którym świadek stwierdził, że „co do stanu prawnego nie występowały wątpliwości”, podczas gdy z treści wypisu z rejestru gruntów, stanowiącego załącznik do [sporządzonego przez tego świadka] aktu notarialnego wynika, że na spornej nieruchomości posadowionych jest więcej budynków [12] niż wskazano w treści księgi wieczystej [2], zatem najpóźniej w chwili sporządzania aktu istniała oczywista sprzeczność treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, która nie została wyjaśniona;

- w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty wpisany był Związek (...) w S., co było sprzeczne ze stanem faktycznym i prawnym oraz w dacie nabycia nie odpowiadało nazwom (...) i Chorągwi (...) ujawnionym w rejestrze; ponadto w chwili podpisywania umowy Chorągiew (...) stanowiła odrębną osobę prawną i z chwilą nabycia osobowości prawnej winna nabyć posiadany przez nią majątek; sprzeczność ta nie została wyjaśniona, zaś do podpisania umowy

przystąpiły Stowarzyszenie (...) z siedzibą w W. i Chorągiew (...) z siedzibą w S., zatem dokonano przeniesienia praw przysługujących pozwanym do spornej nieruchomości bez wyjaśnienia, rozbieżności w nazewnictwie użytkownika wieczystego oraz bez wyjaśnienia komu faktycznie przysługują prawa do spornej nieruchomości - uzasadnia to zastosowanie względem powoda/nabywcy wyższego niż minimalny wzorca staranności dla oceny wymaganego zakresu czynności sprawdzających stan prawny i faktyczny spornej nieruchomości przed zawarciem umowy, a ponadto uzasadnia to twierdzenie, że nabywca/powód wiedział [w zakresie nazewnictwa] lub mógł z łatwością dowiedzieć się, że treść spornej księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, co uchyla domniemanie jego dobrej wiary;

- powód złożył w akcie notarialnym oświadczenia, z których jednoznacznie wynika, że zapoznał się z całokształtem okoliczności faktycznych i prawnych dotyczących spornej nieruchomości, w tym wynikających z załączonych do aktu notarialnego dokumentów, tj. następujące oświadczenia:

§ 1ust.3 aktu: „ (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. oświadcza, że: - stan prawny wynikający z przedłożonych do niniejszego aktu notarialnego dokumentów i faktyczny przedmiotowej nieruchomości i ww. praw - na dzień podpisania niniejszego aktu notarialnego - jest Spółce znany, włącznie ze wskazanymi granicami działki gruntu oraz stanem technicznym budynków i budowli - Spółka w całości stan ten akceptuje i nie wnosi żadnych zastrzeżeń z tego tytułu”

§3 ust.5 aktu: „ (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. oświadcza, że Spółce znane są warunki użytkowania wieczystego gruntu i niniejszym Spółka ta przyjmuje obowiązek uiszczenia opłaty rocznej”, które to oświadczenia - wobec przedstawionych powyżej sprzeczności załączonej do aktu notarialnego dokumentacji [ilość budynków na działce] oraz braku ujawnienia w księdze wieczystej szeregu informacji [rzeczywista ilość budynków, rzeczywisty uprawniony, wpisanie jednego z budynków do rejestru zabytków, kwestia budynków osoby trzeciej przekraczających granicę nieruchomości] - świadczą o świadomym przyjęciu przez powoda/nabywcę ryzyka istnienia niezgodności rzeczywistego stanu prawnego spornej nieruchomości z treścią księgi wieczystej oraz zaniechaniu jakiegokolwiek wyjaśnienia tych rozbieżności [zwłaszcza, że powód został pouczony o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych] - co wpływa na ocenę dobrej wiary powoda, a których to elementów stanu faktycznego Sąd I instancji nie uwzględnił, wyprowadzając błędne wnioski co do okoliczności stanowiących podstawę rozstrzygnięcia;

- przeniesienie praw do spornej nieruchomości nie było pierwszą transakcją stron dotyczącą tej nieruchomości, tzn. wcześniej w styczniu 2007 r. powód udzielił pozwanemu pożyczki, której zabezpieczeniem była sporna nieruchomość, a ponadto [wobec braku spłaty pożyczki] powód w kwietniu 2007 r. wystąpił z pozwem i wnioskiem o zabezpieczenie w postaci ustanowienia hipoteki przymusowej na spornej nieruchomości, a po uzyskaniu tytułu wszczął w maju 2007 r. egzekucję z tej nieruchomości; powyższe okoliczności wyraźnie wskazują, że powód interesował się sporną nieruchomością i podejmował względem niej różnorodne kroki prawne na długo przed zawarciem aktu notarialnego, co ułatwiało mu zaznajomienie się z rzeczywistym stanem prawnym i faktycznym nabywanej nieruchomości/prawa, czego jednak zaniechał; uzasadnia to zastosowanie względem powoda/nabywcy wyższego niż minimalny wzorca staranności dla oceny wymaganego zakresu czynności sprawdzających stan prawny i faktyczny spornej nieruchomości przed zawarciem umowy, a ponadto uzasadnia to twierdzenie, że nabywca/powód mógł z łatwością dowiedzieć się, że treść spornej księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, co uchyla domniemanie, iż był w dobrej wierze;

- zawierana umowa nie była standardową umową sprzedaży, lecz umową o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego i własności budynków w celu zwolnienia się ze zobowiązania oraz porozumienie w sprawie rozliczenia nadwyżki wartości przenoszonych praw ponad wartość pierwotnego zobowiązania - zatem jej przygotowanie wymuszało ponadstandardowe nakłady w celu ustalenia prawidłowej treści umowy oraz prawidłowego oznaczenia nabywanych praw i obciążeń; następujące elementy stanu faktycznego, których Sąd I instancji nie uwzględnił, uzasadniają przyjęcie względem powoda/nabywcy wyższego niż minimalny [sprawdzający się do zapoznania się przez nabywcę z odpisem księgi wieczystej] wzorca staranności:

ustanowienie użytkowania wieczystego w 1967 r., to jest w okresie, w którym obowiązywały odmienne przepisy od przepisów regulujących tę instytucję w 2008 r. oraz wielokrotna zmiana tych przepisów w okresie 1967-2008 r.

konieczność prawidłowego ustalenia sposobu korzystania ze spornej nieruchomości [kwestia ta wynika z umowy ustanawiającej użytkowanie, zwłaszcza wobec objęcia prawem budynku wpisanego do rejestru zabytków];

obowiązek przeniesienia wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu ewentualnego prawa własności wszystkich posadowionych na gruncie budynków - zwłaszcza wobec istnienia rozbieżności co do ilości tych budynków między treścią księgi wieczystej i wypisu z ewidencji gruntów załączonych do aktu notarialnego;

wpis jednego z nabywanych budynków do rejestru zabytków, wiążący się z licznymi ograniczeniami inwestycyjnymi, nakazujący większą niż minimalna czujność, zwłaszcza, że fakt ten nie został odnotowany w księdze wieczystej, a zabytkowy charakter budynku można stwierdzić już podczas oględzin, bez żadnych dalszych starań i nakładów;

wątpliwości co do osoby uprawnionego/zbywcy [(...) z siedzibą w W., czy Chorągiew (...) z siedzibą w S., Związek (...) w S.], w szczególności wobec nieaktualnego wpisu w tym zakresie w księdze wieczystej i nie odpowiadającego nazwom widniejącym w rejestrze;

- istnienie obciążeń hipotecznych wpisanych w spornej księdze wieczystej, tj. dwóch hipotek przymusowych ustanowionych na rzecz ZUS na łączną kwotę 762.258,91 zł - co nakazywało powodowi w tych okolicznościach większą niż minimalna czujność przy sprawdzaniu stanu faktycznego i prawnego, w szczególności wobec informacji o długach pozwanej Chorągwi;

- zawieranie umowy nabycia praw do nieruchomości w czasie dokonywania migracji ksiąg wieczystych, zwiększające prawdopodobieństwo istnienia błędnych wpisów [migracja księgi rozpoczęła się w lutym 2006 r., tj. w okresie, w którym powód powziął plany inwestycji na jeziorze D., obejmujących również sporną nieruchomość] - co również nakazywało powodowi w tych okolicznościach większą niż minimalna czujność;

- szeroki, rozległy charakter działań powoda wobec terenów sąsiednich, co uzasadnia ustalenie, że zapoznanie się przez powoda ze stanem prawnym i faktycznym nabywanej nieruchomości było bardzo ułatwione [zwłaszcza, że powód kontaktował się z właścicielem wszystkich nieruchomości znajdujących się nad jeziorem D. - Gminą M. S. w sprawach swoich planów inwestycyjnych].

Ponadto apelujący skarżonemu wyrokowi zarzucił:

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie przepisu art. 233 § 1 kpc, poprzez popełnienie błędów w logicznym rozumowaniu przy ocenie zebranych dowodów oraz istnienie sprzeczności pomiędzy oceną dowodów dokonaną przez Sąd, a oceną wynikającą z doświadczenia życiowego, wyrażające się w ustaleniu, że:

- powód/nabywca nie mógł z łatwością dowiedzieć się, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, pomimo, że zajmuje się działalnością deweloperską, miał ambitne plany inwestycyjne wobec rozległych obszarów sąsiednich, finalizował transakcję przez długi okres ok. 2 lat, dokonywał licznych czynności prawnych odnoszących się do spornej nieruchomości [umowa pożyczki z 03.01.2007 r., pozew z 30.04.2007 r. z wnioskiem o zabezpieczenie na nieruchomości, egzekucja z nieruchomości maj 2008 r., umowa przeniesienia praw do spornej nieruchomości lipiec 2008 r.], miał dostęp do dokumentów, z których wynikały sprzeczne dane co do stanu prawnego i faktycznego spornej nieruchomości [dokumenty, które posiadał zbywca i dokumenty gromadzone na potrzeby sporządzenia aktu notarialnego dokumentów] - co jest sprzeczne zarówno z doświadczeniem życiowym, jak i zasadami logicznego rozumowania; doświadczenie życiowe wskazuje bowiem, że w takich okolicznościach nabywcy [zwłaszcza korzystający z pomocy profesjonalistów] nie ograniczają się jak postrzega to Sąd meriti do zapoznania się z odpisem księgi wieczystej przed podpisaniem umowy, lecz gromadzą bardziej szczegółową dokumentację dotyczącą nieruchomości, zwłaszcza, że można ją pozyskać znikomym nakładem pracy, czasu, czy pieniędzy lub wręcz przy okazji

[bliskość sądu, gromadzenie dokumentacji dotyczącej sąsiednich działek, łatwy dostęp do informacji, odbywanie spotkań w miejscach, gdzie dokumentacja była dostępna - jak to było w niniejszej sprawie];

- różnica w ilości budynków na spornym gruncie [zgodnie z odpisem z księgi wieczystej załączonym do aktu notarialnego na nieruchomości posadowione są 2 budynki, zaś zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów, również załączonym do aktu notarialnego na nieruchomości posadowionych jest 12 budynków] wynikająca z dokumentów, z którymi powód zapoznał się przed zawarciem umowy, nie uzasadnia twierdzenia, że nabywca wiedział o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem, podczas gdy doświadczenie życiowe wskazuje, że taka rozbieżność jest łatwo wykrywalna również dla osób nie posiadających wykształcenia prawniczego.

Apelujący podkreślił, iż konsekwencją powyższych uchybień w ocenie dowodów było wyprowadzenie przez Sąd I instancji błędnych wniosków co do okoliczności stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. Nie uwzględniając wyżej wskazanych elementów stanu faktycznego Sąd I instancji błędnie ocenił, że nie obalono domniemania dobrej wiary nabywcy, że beneficjariusz nie mógł z łatwością dowiedzieć się o sprzeczności między treścią księgi i rzeczywistym stanem prawnym, że nabywca ograniczając się do zapoznania się z odpisem księgi wieczystej nadal znajdował się w dobrej wierze.

Apelujący dalej zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a. przepisu art. 58 § 1 kc w zw. z art. 235 § 1 kc w zw. z art. 237 kc, poprzez ich niezastosowanie, wyrażające się w uznaniu, że umowa zawarta przez strony była ważna, podczas gdy sporna umowa jest nieważna, ponieważ:

- umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego musi przenosić również prawo własności wszystkich posadowionych na niej budynków;

- w akcie notarialnym przeniesiono, na powoda własność budynków objętych księgą wieczystą nr (...);

- w księdze wieczystej nr (...) nie wskazano wszystkich budynków posadowionych na spornej nieruchomości;

- w spornej umowie nie przeniesiono na powoda/nabywcę własności wszystkich posadowionych na nieruchomości budynków;

b. przepisu art. 5 ustawy z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. [t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 790 z późn. zm., dalej jako ukwh], poprzez jego zastosowanie, wyrażające się w uznaniu, że powód jest chroniony rękojmią publicznej wiary ksiąg wieczystych, podczas gdy umowa przenosząca na powoda prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości była nieważna, zaś rękojmia z art. 5 ukwh nie chroni rozporządzeń dokonanych na podstawie nieważnych czynności prawnych;

c. przepisu art. 6 ust. 2 ukwh, poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że nie jest w złej wierze nabywca, który ogranicza się do zapoznania się z treścią odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nabywanej nieruchomości, podczas gdy w złej wierze jest również nabywca, który nie podjął więcej niż skrajnie minimalne czynności sprawdzające stan prawny i faktyczny nabywanej nieruchomości, np. zapoznanie się z elektronicznym odpisem księgi, jeśli czynności te nie wymagają ponadstandardowego nakładu sił i środków, a uzasadniają je okoliczności towarzyszące transakcji.

Zdaniem apelującego błędna wykładnia wskazanej powyżej normy polega na przyjęciu przez Sąd, że w dobrej wierze jest nabywca, który ogranicza sprawdzenie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości do zapoznania się z treścią odpisu księgi wieczystej przed zawarciem spornej umowy, pomimo tego, że wie o istniejących rozbieżnościach w stanie faktycznym i prawnym nabywanej nieruchomości, może je wyjaśnić, nie ponosząc żadnych dodatkowych kosztów, przy okazji innych czynności, nie poświęcając temu odrębnego czasu - lecz nie czyni tego. Zdaniem skarżącego zaniechanie przez nabywcę, dewelopera, w wyżej opisanych okolicznościach zawarcia umowy, czynności innych niż tylko zapoznanie się z odpisem z księgi - obala domniemanie jego dobrej wiary.

W ocenie apelującego konsekwencją naruszenia przepisu art. 58 § 1 kc w zw. z art. 235 § 1 kc w zw. z art. 237 kc oraz przepisu art. 6 ust. 2 ukwh było naruszenie przez Sąd I instancji dalszych przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 10 ust. 1 ukwh, poprzez jego zastosowanie, wyrażające się w usunięciu niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, pomimo obalenia domniemania dobrej wiary nabywcy, skutkującego uchynieniem ochrona rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych i brak niezgodności podlegającej usunięciu w trybie tego przepisu.

Mając powyższe na uwadze apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od powoda (...) Sp. z o.o., na rzecz pozwanego Związku (...) z/s w W.: kosztów procesu za postępowanie przed Sądem I instancji oraz kosztów procesu za postępowanie przed Sądem II instancji według przepisów obowiązującego prawa, w tym również zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego w obu instancjach.

W uzasadnieniu apelujący rozwijając ww. zarzuty, podkreślił, iż wedle reguły wyrażonej w art. 31 ugn oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wymaga przeniesienia na użytkownika prawa własności budynków posadowionych na nieruchomości. Zgodnie z orzecznictwem skuteczne przeniesienie użytkowania wieczystego wymaga także przeniesienia prawa własności posadowionych na gruncie budynków [co wynika też z art 235 § 2 kc]. Przeniesienie własności nieruchomości, jako rzeczy oznaczonej co do tożsamości, wymaga określenia przedmiotu umowy, tj. jej wskazania i opisanie. Wagę prawidłowego oznaczenia przedmiotu umowy podkreśla zastrzeżenie dla tej umowy kwalifikowanej formy czynności prawnej - aktu notarialnego. Zgodnie z art. 237 kc przeniesienia prawa użytkowania wieczystego [a zatem także prawa własności posadowionych na nieruchomości budynków] wymaga zachowania wymogów przewidzianych dla sprzedaży nieruchomości. W umowie przenoszącej prawo użytkowania wieczystego oprócz określenia gruntu objętego użytkowaniem, konieczne jest wskazanie posadowionych na tym gruncie budynków, tak aby rozporządzenie tymi budynkami nie budziło żadnych wątpliwości. Apelujący podkreślił, iż w rozpatrywanej sprawie strony zawarły umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego. W akcie tym nie dokonano szczegółowego opisu nieruchomości - zaniechano wymienienia rzeczywiście posadowionych na nieruchomości budynków, ograniczając się w tym zakresie do treści księgi wieczystej nr (...). Jak wynika z okoliczności sprawy w księdze wieczystej nie ujęto wszystkich budynków posadowionych na spornej nieruchomości. Dalej podkreślił, iż niezależnie od tego, jakie prawo przysługiwało zbywcy do tych budynków [prawo korzystania do budynków wybudowanych przed ustanowieniem użytkowania oraz prawo własności do budynków wybudowanych przez pozwanego po uzyskaniu tego prawa] - idąc tokiem rozumowania Sądu I instancji co do możliwości zastosowania rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych - pozwany winien był przenieść na powoda własność wszystkich budynków. Z treści aktu notarialnego wynika, że przeniesiono wyłącznie własność budynków objętych księgą wieczystą nr (...). W zakresie części budynków nie dokonano wymaganego prawem rozporządzenia. Dokonanie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego - bez jednoczesnego przeniesienia prawa własności posadowionych na gruncie budynków - powodowałoby nieważność zawartej umowy. W kontekście powyższego oświadczenie powoda zawarte w treści aktu notarialnego, że zapoznał się z załączonymi do niego dokumentami i akceptuje ich treść oraz ustaloną na tej podstawie sytuację faktyczną i prawną spornej nieruchomości oznacza, że albo powód nie zapoznał się z tymi dokumentami [nie poczynił nawet tych minimalistycznych starań w celu zbadania nieruchomości/prawa], albo świadomie zaakceptował istniejące rozbieżności i podjął ryzyko nieprawidłowości dokonywanego rozporządzenia nieruchomością oraz dalszego pogłębienia sprzeczności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Apelujący podkreślił, iż w sprawie wystąpiły liczne wątpliwości co do zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wątpliwości te dotyczyły zarówno kwestii właścicielskich, jak i przedmiotowych - brak ujęcia w księdze wieczystej wszystkich budynków posadowionych na nieruchomości. Więcej - w księdze nie ujawniono informacji o wpisaniu jednego z budynków do rejestru zabytków, nie ujawniono też prawa własności Skarbu Państwa w zakresie działki nr (...) / ps. (...) te informacje powód posiadał przed zawarciem umowy - wynikały przecież z dokumentów załączonych do aktu notarialnego, z którymi przedstawiciel nabywcy zapoznał się i zaakceptował wynikający z nich stan nieruchomości, co oświadczył wprost w akcie] oraz informacji udzielonych bezpośrednio przez pozwanego.

Strona powodowa zaskarżyła powyższy wyrok w części dotyczącej zasądzenia zwrotu kosztów na rzecz powoda tj. w pkt IV zarzucając naruszenia art. 98 § 1 i 3 kpc i wnosząc o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanych Gminy M. S. i Stowarzyszenia Związek (...) w W. dalszej kwoty po 13.020,50 zł, zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania zażaleniowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądania koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Przywołany przepis określa dwie podstawowe zasady rozstrzygania o kosztach procesu - zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz zasadę kosztów niezbędnych i celowych. Powód uiszczył opłaty od pozwu w kwocie 74.506 zł i poniósł koszty zastępstwa procesowego, a nadto uiszczył opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, co łącznie daje kwotę 78.123 zł. Zdaniem strony skarżącej wygrywając sprawę powód powinien uzyskać zwrot kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw, a zatem 78.123 zł. Tymczasem Sąd I instancji zasądził na rzecz powoda kwotę łącznie 52.082 zł. Sąd I instancji podzielił należne koszty procesu na trzy części i dwóch z pozwanych obciążył kosztami w wysokości po 1/3, a w odniesieniu do Skarbu Państwa odstąpił od jego obciążania, wobec uznania powództwa przy pierwszej czynności. Powód nie kwestionuje zasadności nieobciążania Skarbu Państwa - (...) kosztami procesu, jednakże brak jest podstaw do ograniczenia obciążenia pozostałych dwóch pozwanych do wysokości 1/3 należnych kosztów. W ocenie powoda pozwani ci winni być obciążeni należnymi powodowi kosztami w całości, stąd też powód wnosi o zasądzenie od tych pozwanych dalszych kwot po 13.020,50 zł.

W odpowiedzi na zażalenie powoda pozwany Związek (...) wniósł o odrzucenie zażalenia względnie oddalenie zażalenia w całości, oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego (...) w W. kosztów postępowania zażaleniowego, w tym wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 1200 zł.

W odpowiedzi na zażalenie powoda również pozwana Gmina M. S. wniosła o oddalenie zażalenia w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz Gminy M. S. zwrotu kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona, aczkolwiek generalnie z innych przyczyn, niż podniesione w apelacji.

Sąd Okręgowy rozpoznając niniejszą apelację przede wszystkim uzupełnił materiał dowodowy, dopuszczając, na okoliczność stanu prawnego nieruchomości będącej przedmiotem sprawy, dowód między innymi z akt księgi wieczystej SZ1S/00030278/6. Z dokumentów z niej zgromadzonych wynika, iż na mocy decyzji z dnia 21 stycznia 1967 roku ówczesne Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w S., działające na podstawie art. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. nr 32 poz. 159), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lutego 1962 roku w sprawie korzystania przez wieczystych użytkowników terenów z niektórych budynków i urządzeń (Dz. U. Nr 13 poz. 58) oraz art. 136 k.p.a. ustanowiło na rzecz Związku (...) w S. na okres 99 lat prawo wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w S. D. przy ulicy (...), składającej się z parceli Nr 4 o powierzchni 3,71 ha. Jednocześnie (pkt. 2 decyzji) oddało Związkowi do korzystania dwa budynki: jeden o charakterze mieszkalnym o kubaturze 2.842 m³, drugi o charakterze warsztatowym o kubaturze 1.258 m³. Mocą tejże decyzji ustalona została nadto zarówno opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu, jak i opłata roczna za korzystanie z budynków i innych urządzeń znajdujących się na gruncie. Decyzja ta była podstawą do zawarcia pomiędzy Skarbem Państwa a (...) K. Chorągwi w S. umowy wieczystego użytkowania z dnia 15 lutego 1967 roku. W umowie tej, w jej § 3 powielono treść decyzji wskazującej na przedmiot umowy, z zaznaczeniem, iż grunt i budynki oddane są (...) z przeznaczeniem na cele zgodne z jej statutem. Również i w umowie, w § 5 ustalono wysokość rocznych opłat tak za użytkowanie wieczyste gruntu jak i za korzystanie z budynków.

Umowa z dnia 15 lutego 1967 roku była podstawą uczynienia w tym samym dniu przez notariusza Państwowego Biura Notarialnego w S. wpisu w księdze wieczystej KW (...). W D. pierwszym w rubryce „Sposób korzystania” wpisano „Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 15 lutego 2066 roku oraz budynek mieszkalny turystyczno-wypoczynkowy o charakterze willowym o kub. 2.842 m³ i warsztat naprawy sprzętu żeglarskiego o kub. 1.258 m³ i

inne urządzenia znajdujące się na terenie wieczystego użytkowania na okres 99 lat, tj. do 15 lutego 2066 roku. W D. drugim księgi w polu 2.4.1.1. wpisano „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego”. natomiast w polu 2.3.5.2. wpisano „Związek (...) w S. – jako wieczysty użytkownik działki i wieczysty użytkownik budynków oraz urządzeń na działce tej się znajdujących”.

Na mocy przepisów ustawy z dnia 14 lutego 2003 roku o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, w lutym 2006 roku dokonano migracji treści księgi KW (...). Wskutek omyłki osoby przenoszącej zapisy znajdujące się w dotychczasowej, papierowej strukturze, Związek (...) w S. opisany został co prawda jako użytkownik wieczysty gruntu, jednakże jednocześnie jako właściciel budynków i innych urządzeń posadowionych na tym gruncie.

Błąd ów został ujawniony w momencie rozpoznawania wniosku powoda (złożonego do Sądu Rejonowego XII Wydziału Ksiąg Wieczystych w S. za pośrednictwem Notariusza E. S.) o dokonanie wpisu mającego za cel ujawnienie nabywcy (...) Spółki z o.o. w S. jako wieczystego użytkownika gruntu oraz jako właściciela posadowionych na tymże gruncie budynków.

Spór będący przedmiotem niniejszej sprawy, a mianowicie żądanie ustalenia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, zapoczątkowało postanowienie sądu wieczystoksięgowego z dnia 27 listopada 2008 roku, oddalające wniosek powoda o wpis oparty o umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków z dnia 09 lipca 2008 r. Przy czym rozstrzygnięcie to poprzedzone było wydaniem (prawomocnego na moment odmowy dokonania wpisu) postanowienia z dnia 28 października 2008 r. Sądu Rejonowego w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych w sprawie KW nr SZ1S/00030278/o, Dz. K. 28957/08, którym to sąd sprostował błąd migracyjny w rzeczony księdze wieczystej wpisując „Związek (...) w S. – jako wieczystego użytkownika działki i uprawnionego do korzystania z budynków oraz urządzeń na działce tej się znajdujących”.

Postanowienie to prostowało zatem wszystkie wpisy istniejące w wyniku omyłki migracyjnej, a wskazujące Związek (...) w S. jako wieczystego użytkownika gruntów oraz także Związek jako właściciela posadowionych na gruncie budynków oraz urządzeń. Przy czym, co w niniejszej sprawie istotne, treść księgi wieczystej przeniesiona została (z błędem) do struktury księgi prowadzonej w systemie informatycznym w lutym 2006 roku, ów błąd sprostowany zaś został w październiku 2008 roku, po niespełna trzech latach od jego zaistnienia. A zatem księga wieczysta prowadzona do lutego 2006 roku w tradycyjnej, papierowej wersji, jak również w wersji prowadzonej w systemie informatycznym po sprostowaniu błędu migracyjnego w pełni odzwierciedla rzeczywisty stan prawny nieruchomości na działce (...) wskazując Związek (...) jako użytkownika wieczystego gruntu oraz jako użytkownika budynków znajdujących się na tenże działce.

Jak już wyjaśniono powyżej, Prezydium (...) w S. oddając grunt oraz budynki w użytkowanie wieczyste, działało na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Kwestię oddawania terenów do korzystania (w użytkowanie) regulował (w brzmieniu aktualnym w momencie zawierania umowy) przepis art. 3 ustawy. Z kolei w art. 12 ust. 2 ustawodawca uregulował status budynków posadowionych na takim gruncie wskazując, iż „ustanowienie wieczystego użytkowania terenu zabudowanego następuje jednocześnie z zawarciem umowy sprzedaży budynków, do których mają zastosowanie przepisy o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych. Warunki korzystania z innych budynków i urządzeń określi Rada Ministrów w drodze rozporządzenia”. Nota bene rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 lutego 1962 roku w sprawie korzystania przez wieczystych użytkowników terenu z niektórych budynków i urządzeń (Dz. U. Nr 13, poz. 58) uregulowana została kwestia odpłatności za użytkowanie budynków, które, wraz z prawem wieczystego użytkowania, przekazane zostały użytkownikowi wieczystemu. Tak ustalona forma władania gruntem i budynkami utrwalona została dzięki ustawie z dnia 19 kwietnia 1969 roku o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z dnia 25 kwietnia 1969 roku).

Powyższa konstrukcja diametralnie różni się od prawa wieczystego użytkowania obowiązującego w aktualnym stanie prawnym. Przy czym podkreślić należy, iż dopiero na mocy ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami

i wywłaszczeniu nieruchomości ustanowiono zasadę przenoszenia prawa własności budynków posadowionych na gruncie oddawanym w wieczyste użytkowanie.

Takie też prawo zostało nadane zbywcy w wyniku umowy z dnia 15 lutego 1967 r. i takie właśnie prawo zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości za nr (...). Natomiast wbrew rzeczywistej treści księgi wieczystej, w dniu 20 lutego 2006 r. w ośrodku migracyjnym ksiąg wieczystych przeniesiono treść dotychczasowej księgi do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym przy użyciu systemu informatycznego. Podczas migracji księgi wieczystej doszło do popełnienia błędu w treści księgi wieczystej. Błąd ten usunięty został postanowieniem z dnia 28 października 2008 r., przywracającym dotychczasowe i prawidłowe brzmienie zapisów w księdze wieczystej. Stowarzyszenie Związek (...) nigdy nie było właścicielem budynków: o charakterze willowym – tzw. „pałacyku” i „warsztatu”, objętych treścią aktu notarialnego z 2008 r. Oba te budynki wzniesione zostały przed 1945 r., nadto budynek willowy wpisany został do rejestru zabytków, zaś umowa o ustanowienie wieczystego użytkowania gruntów, na których są posadowione, zawarta w roku 1967 powodowała, iż do tych budowli nie znalazły zastosowania zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczeniu z 1985 r. W tych okolicznościach jasnym jest, iż na mocy wzmiankowanej decyzji Prezydium o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz użytkowania budynków, jak i umowy z 1967 r. te dwa budynki zostały oddane li tylko do korzystania pozwanemu (...) na okres trwania wieczystego użytkowania gruntu. Prezydium mocą umowy o oddaniu w wieczyste użytkowanie z 15 lutego 1967 r. nie zbyło budynków, nie przeniosło ich własności na pozwanego Stowarzyszenie (...), natomiast ustanowiło wyłącznie prawo do korzystania. A zatem w niniejszym postępowaniu stan faktyczny i prawny jest taki, iż pozwane Stowarzyszenie (...) nigdy nie było właścicielem budynków, było jedynie uprawnione do korzystania z nich i z taką wiedzą pozwany – wbrew treści księgi wieczystej - przystąpił do aktu notarialnego.

Budynki ujawnione w księdze wieczystej (czyli budynek willowy, tzw. „pałacyk” oraz budynek warsztatowy) wybudowane zostały, co pomiędzy stronami nie jest sporne, przed 1945 rokiem. Z racji ich statusu prawnego, w rozumieniu art. 45 kodeksu cywilnego są one częściami składowymi gruntu. Sąd Okręgowy w całości podzielił i przyjmuje za własną argumentację wyrażoną w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego wydanej w sprawie III CZP 70/16. Otóż w uchwale tej Sąd Najwyższy rozstrzygając zagadnienie prawne wyjaśnił, iż przepisy stanowiące podstawę dla (tu - Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w S.) do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i do korzystania z budynków na nich posadowionych obowiązywały także w dniu wejścia w życie art. 235 § 1 k.c. stanowiącego, że własnością użytkownika wieczystego są te budynki, które zostały przez niego wzniesione oraz te, które nabył przy zawarciu umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste zgodnie z właściwymi przepisami. Właściwymi przepisami były wymienione ustawy i rozporządzenia wykonawcze. Pozostałe, istniejące w dacie zawarcia umowy budynki pozostające poza katalogiem przeznaczonych do sprzedaży, miały status części składowych gruntu i wraz z nim stanowiły przedmiot użytkowania wieczystego, a nie odrębne przedmioty własności - nieruchomości budynkowe. W rezultacie nadal, mimo ustanowienia prawa wieczystego użytkowania, były własnością właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i razem z gruntem przedmiotem użytkowania wieczystego.

Jak dalej wyjaśnił Sąd Najwyższy „Stan prawny zmienił się od daty wejścia w życie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dniem 1 sierpnia 1985 r., bo od tego czasu, co do zasady, zaniechano rozróżniania budynków, które mogą lub nie mogą być sprzedane, a jedyny wyjątek przewidziano w art. 22 ust. 2 GospGruntU. Dopiero art. 31 GospNierU od dnia 1 stycznia 1998 r. wprowadził regułę, zgodnie z którą nabycie wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego możliwe jest z jednoczesnym przeniesieniem własności wszystkich położonych na nim budynków i urządzeń.

W aktualnym stanie prawnym bezwzględny charakter art. 31 GospNierU oraz art. 235 § 1 KC oraz ścisłe powiązanie prawa własności budynków z prawem wieczystego użytkowania powoduje, że nie jest możliwe ustanowienie wieczystego użytkowania na gruncie zabudowanym bez nabycia prawa własności budynków na tym gruncie posadowionych. Zmiana stanu prawnego nie spowodowała jednak ex lege zmiany statusu budynków, które w poprzednim stanie prawnym były częściami składowymi gruntu i z dniem 1 sierpnia 1985 r. nie stały się one odrębnymi nieruchomościami budynkowymi jako związane z wieczystym użytkowaniem.

Zasadą jest bowiem, że budynki trwale związane z gruntem są jego częściami składowymi (art. 48 KC) a wyjątek od tej reguły stanowią budynki lub ich części, które z mocy przepisów szczególnych stanowią odrębne nieruchomości (art. 46 § 1 KC). Z uwagi na zamknięty katalog sposobów nabycia własności podstawą zmiany statusu prawnego budynku z części składowej gruntu na odrębną od gruntu nieruchomość, a więc ograniczenia właściciela w treści przysługującego mu prawa do nieruchomości, może być jedynie norma prawna o randze ustawy. Ustawodawca nie wprowadził jednak od dnia 1 sierpnia 1985 r. takiego rozwiązania ustawowego, które powodowałoby przekształcenie z mocy prawa charakteru prawnego budynków, które w poprzednim stanie prawnym stanowiły część składową gruntu oddanego w wieczyste użytkowanie, w odrębną nieruchomość budynkową związaną z prawem wieczystego użytkowania. Podstawy przekształcenia nie stanowi także art. 235 § 1 KC, który odsyłał w dacie budowy budynku do przepisów właściwych, a więc nadających jej charakter części składowych gruntu. Przy czym art. 235 § 1 KC nie stanowi samodzielnej podstawy przekształcenia charakteru prawnego budynku z części składowej gruntu na odrębną nieruchomość. Nie można stosować retrospektywnej wykładni tego przepisu jak również nie respektować zasady, że do określonych stanów faktycznych stosuje się prawo obowiązujące w dacie zaistnienia tego stanu”.

Aktualnie strona powodowa, wnosząc o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i wskazując siebie jako nabywcę prawa własności budynków posadowionych na gruncie powołuje się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przy czym spór w niniejszej sprawie koncentruje się w zasadzie wokół dwóch budynków, mianowicie tych, które w 1967 roku zostały oddane (...) do korzystania. Podkreślić zatem należy, iż zgodnie z treścią art. 5 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni zatem osoby trzecie przed skutkami nabycia prawa od podmiotu nieuprawnionego. Znaczenie jej ujawnia się wówczas, gdy zaistniała niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a nieruchomość stała się przedmiotem rozporządzenia przez osobę ujawnioną w dziale II księgi wieczystej. Instytucja ta stanowi wyjątek od zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada, a w konsekwencji jej zastosowania wygasa prawo osoby będącej rzeczywistym właścicielem nieruchomości, nie wpisanej do księgi wieczystej, oraz następuje nabycie prawa od osoby nieuprawnionej, ale wpisanej do tej księgi. Do skutecznego nabycia prawa na podstawie rękojmi muszą być spełnione kumulatywnie trzy przesłanki - istnienie księgi wieczystej, niezgodność stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym oraz dokonanie między osobą trzecią a osobą wpisaną do księgi wieczystej czynności prawnej, która prowadzi do nabycia prawa. W braku którejkolwiek z nich oraz w wypadku wystąpienia okoliczności wyłączających działanie rękojmi określonych w art. 6 i 7 u.k.w.h., nabywca nie podlega ochronie.

Z przytoczonych rozważań teoretycznych wynika wprost, że tylko wtedy rękojmia chroni nabywców, jeśli nabyli oni własność od osoby uprawnionej według treści księgi wieczystej, która okazała się następnie niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie Sądu Odwoławczego w niniejszej sprawie nie można jednako przyjąć, iż doszło do skutecznego przeniesienia prawa własności budynków posadowionych na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie w oparciu o rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. W chwili dokonywania czynności prawnej, a więc w lipcu 2008 nie istniała niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w znaczeniu, w jakim oceniać należy domniemanie prawne z art. 5 u.k.w.h. W owym czasie, przez okres ponad dwóch lat faktyczna treść księgi, aczkolwiek tylko w strukturze elektronicznej, była wynikiem błędu migracyjnego. Istotne jest zatem podkreślenie, iż ustawodawca w przypadku wystąpienia takich sytuacji nie przewidział sanowania uchybienia w drodze powództwa opartego o art. 10 ustawy, ale właśnie w drodze sprostowania. W art. 18 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 42, poz. 363) w ust. 1 wskazano, iż sprostowania błędów powstałych podczas migracji ksiąg wieczystych dokonuje sąd z urzędu lub na wniosek zainteresowanego w postępowaniu nieprocesowym. A zatem czynności związane z migracją księgi wieczystej, dokonywanie wpisów czy sprostowań, mają charakter czysto techniczny, ich źródłem nie są czynności prawne stron, w tym czynności uznane później za nieważne, a tylko takie łączyć należy z domniemaniami wskazanym w art. 5 u.k.w.h. Przytoczyć tu można stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2015 roku, wydane w sprawie ICSK 766/14. Mianowicie Sąd ten wskazał, iż „w art. 18 ust. 1 KsięgiWieczInforU

ustawodawca przewidział możliwość sprostowania błędów powstałych podczas migracji ksiąg wieczystych, zakładając słusznie, że przy masowym przenoszeniu zapisów z ksiąg prowadzonych w formie dokumentu papierowego do systemu informatycznego w drodze ich przepisywania, nieuniknione będą błędy i pomyłki. Z uwagi na znaczenie i konsekwencje zapisów umieszczonych w księgach wieczystych, mimo technicznego jedynie, a nie orzeczniczego charakteru przeniesienia danych, określił więc sposób naprawiania błędów migracji. O sprostowaniu orzeka sąd z urzędu lub na wniosek zainteresowanego. Sprawa rozpoznawana jest w postępowaniu nieprocesowym, a wydane postanowienie podlega zaskarżeniu. Przyjęty sposób postępowania jest więc zbliżony do przewidzianej w art. 350 KPC drogi umożliwiającej sprostowanie wyroku, stosowanej odpowiednio także w wypadku wystąpienia oczywistych błędów i omyłek w innych orzeczeniach, w postępowaniu nieprocesowym, z tym, że na podstawie art. 18 ust. 1 KsięgiWieczInforU błędy migracji mogą prostować referendarze sądowi. Jest to zarazem tryb szczególny, odmienny od przewidzianej w art. 62613 § 2 KPC drogi sprostowania wpisu, gdyż nie zawiera ograniczenia w zakresie możliwości dokonywania sprostowania błędów migracji z urzędu jedynie do takich usterek, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co prowadzi do wniosku, że na podstawie art. 18 ust. 1 KsięgiWieczInforU wszelkie błędy powstałe w toku migrowania treści księgi mogą być prostowane tak z urzędu, jak i na wniosek.

Celem sprostowania błędów powstałych podczas migracji jest poprawienie zapisów w taki sposób, aby zawartość księgi po migracji odpowiadała dokładnie treści przenoszonych ksiąg papierowej, zarówno w zakresie oznaczenia księgi i jej poszczególnych rubryk jak i w brzmieniu znajdujących się w nich zapisów. Możliwość sprostowania błędów migracji nie została też ograniczona terminem.

Skutek sprostowania dokonanego w oparciu o art. 18 ust. 1 KsięgiWieczInforU nie został w przepisie wskazany, jednak niewątpliwie jest nim zastąpienie na podstawie postanowienia prostującego zapisów dokonanych błędnie zapisami odzwierciedlającymi rzeczywistą treść księgi przenoszonych do systemu informatycznego. Przedmiotem postępowania o sprostowanie błędów migracji nie jest ocena skutków wprowadzanych zmian, ani tym bardziej ustalanie zgodności sprostowanego stanu jawnego z księgą ze stanem rzeczywistym. Ponieważ skutkiem usunięcia błędów migracji jest wyłącznie wyeliminowanie omyłek kopiowania księgi, przekłamujących jej rzeczywiste zapisy - sprostowany stan księgi jest jej stanem właściwym, odzwierciedlającym księgę przenoszoną i wiąże sąd wieczystoksięgowy od chwili skutecznego sprostowania. „

Idąc zatem dalej należy wskazać, że w realiach niniejszej sprawy treść księgi wieczystej (po sprostowaniu migracyjnego błędu) odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu. Poza niespełną trzyletnim okresem pomiędzy dokonaniem migracji treści księgi a jej sprostowaniem (...) uwidocznione było jako użytkownik dwóch budynków, nie zaś jako ich właściciel.

Abstrahując od powyższych rozważań za przyjęciem, iż powoda nie chroni rękojmią publicznej wiary ksiąg wieczystych przemawia jeszcze jedna okoliczność. Nie ma bowiem znaczenia, jaki stan ujawniony jest w odpisie z księgi wieczystej, istotnym jest, jaki jest stan ujawniony w samej księdze. Jak wynika z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej (...), z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi wieczystej. Zgodnie zaś z art. 16 przeniesienie treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym nie jest orzeczeniem i nie podlega zaskarżeniu. W świetle tego oczywistym jest, iż treść dotychczasowej „papierowej” księgi wieczystej jako element akt księgi określała również jej treść, a jako zgodna z rzeczywistym stanem prawnym nie pozwalała na sięgnięcie do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przy ocenie ważności zdziałanej przez strony czynności prawnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 lipca 2010 r. wydane w sprawie II CSK 100/10).

Konkludując, w odniesieniu do budynków oddanych pozwanemu w 1967 roku do korzystania powód nie może domagać się wpisania siebie jako ich właściciela, powołując się na przepisy dot. rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych, skoro są one jedynie częściami składowymi gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Jest natomiast niespornym, że działka (...) położona przy ul. (...) zabudowana jest jeszcze dziesięcioma innymi obiektami. Należało

zatem dodatkowo rozważyć, czy żądanie oparte o treść art. 10 u.k.w.h. pomimo braku intencji powoda, winno koncentrować się wokół pozostałych budowli wzniesionych na gruncie i potrzebie ich ujawnienia w księdze wieczystej.

Opierając się na ugruntowanym już stanowisku Sądu Najwyższego i przytaczając je po to wskazać należy, iż Sąd Najwyższy w uchwale z 28 sierpnia 2008 r. zaznaczył, iż kontrola i usuwanie ewentualnych niezgodności następuje w granicach żądania powoda. W konsekwencji sąd nie może wpisać na jego rzecz innego prawa, niż wynika to z żądania, ani też w innym rozmiarze, niż powód się domagał, chociażby ustalił, że taki jest rzeczywisty stan prawny (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999/5/98). Stwierdzenie merytorycznej rozbieżności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a tym, jakiego ujawnienia domaga się powód, prowadzić musi do oddalenia jego powództwa. Sąd wskazał na konieczność respektowania w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h. regulacji procesowych w pełnym zakresie, wraz z wynikającym z art. 321 § 1 k.p.c. określeniem granic swobody rozstrzygnięcia sporu przez sąd. Nie negując potrzeby zapewnienia zgodności zapisów w księgach wieczystych z rzeczywistością wskazał, że realizacji tego postulatu służą inne mechanizmy, np. przewidziany w art. 62613 § 1 k.p.c. obowiązek wpisania przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu ostrzeżenia o dostrzeżonej niezgodności, czy wynikający z art. 36 u.k.w.h. tryb uzyskiwania przez ten sąd informacji o zmianach właściciela nieruchomości i wymuszania ujawnienia przez nich przysługujących im praw w księdze. Postępowanie z art. 10 u.k.w.h. przewidziane jest natomiast jako droga realizacji przez stronę jej indywidualnych interesów, które niekoniecznie muszą być zbieżne z interesem społecznym wyrażającym się w zgodności stanu prawnego w księdze wieczystej i w rzeczywistości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 listopada 2008 r. sygn. akt IV CSK 264/08).

Związanie żądaniem pozwu w niniejszej sprawie powoduje, że przedmiotem rozpoznania nie mogły być ustalenia, których nie dotyczyło powództwo tj. odnoszące się do innych jeszcze nieruchomości budynkowych wzniesionych na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie, a nie ujawnionych w księdze wieczystej. Podkreślić bowiem należy, mając na uwadze tak treść żądania sformułowanego w pozwie jak i przebieg oraz kierunek postępowania dowodowego prowadzonego z inicjatywy powoda, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nawet nie starała się wykazać, czy i jakie jeszcze budynki wzniesione zostały przez wieczystego użytkownika, tu pozwanego, przed wejściem w życie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (stanowiąc tym samym część składową gruntu), a jakie po dacie wejścia w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku (będące już ich własnością).

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo, wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, ulec winno oddaleniu. Stąd też na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok podlegał zmianie poprzez oddalenie powództwa.

Konsekwencją powyższego była zarówno modyfikacja orzeczenia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i oddalenie zażalenia powoda (art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c.) na rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w pkt IV wyroku Sądu Rejonowego.

Zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oddalenie powództwa determinuje konstatację o powodzie (...) Spółce z o.o. jako przegrywającym proces, a więc obowiązany do zwrotu przeciwnikowi kosztów postępowania. Na koszty postępowania pierwszoinstancyjnego poniesionych przez pozwanego Stowarzyszenie (...) w W. złożyło się: 7200 zł wynagrodzenie radcy prawnego ustalone w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.) oraz 17 zł opłaty skarbowej.

W zakresie kosztów postępowania odwoławczego to Sąd orzekł również na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od przegrywającego powoda na rzecz pozwanego kwotę 8400 zł. Na kwotę tę złożyło się wynagrodzenie reprezentującego stronę radcy prawnego w postępowaniu apelacyjnym w sprawie 7200 zł oraz w postępowaniu zażaleniowym w stawce 1200 zł – ustalone w oparciu o treść rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym w danej instancji. Orzeczenie zawarto w pkt 3

Ponieważ również pozwana Gmina M. S. wniosła odpowiedź na zażalenie powoda wraz z wnioskiem o zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego, w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzono od powoda na jego rzecz kwotę 1200

zł tytułem wynagrodzenie reprezentującego stronę radcy prawnego ustalone w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku poz. 1804). Orzeczenie zawarto w pkt 4.

Zgodnie z art. 113 ust. 1. ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Skoro wygrywający postępowanie apelacyjne pozwany: Stowarzyszenie (...) w W. był zwolniony od kosztów sądowych w postaci opłaty od apelacji – po myśli ww. przepisu obowiązkiem pokrycia tych kosztów sądowych obciążony został przegrywający niniejszy proces powód. Orzeczenie zawarto w pkt 5. wyroku.

SSO Marzenna Ernest SSO Małgorzata Czerwińska SSO Zbigniew Ciechanowicz