

Sygn. akt III Ca 83/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca) SSO Agnieszka Skrzekut SSO Tomasz Białka
Protokolant:	staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. P.

przeciwko Miastu N., K. M.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 6 listopada 2014 r., sygn. akt I C 5/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść :

„ I. powództwo oddala,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego K. M. kwotę 107 zł (sto siedem złotych) oraz na rzecz Miasta N. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu”;

2. nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt III Ca 83/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6.11.2014 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu, uwzględniając żądanie pozwu H. P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez tamt. Sąd nakazał, aby w dziale I tejsze księgi wieczystej wykreślić prawo wieczystego użytkowania działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,0006 ha, które wygasło z dniem 01.10.2005 r., jak również orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy uwzględniając tak sformułowane powództwo stanął na stanowisku, iż nabycie przez zasiedzenie własności wydzielonej działki figurującej dotychczas w księdze wieczystej, w której jako właściciel wpisana była Gmina Miasto N. zaś jako wieczysty użytkownik figurował K. M., jakie nastąpiło na podstawie orzeczenia sądowego w sprawie I Ns 1172/10, w której uczestniczyli także wieczyści użytkownicy gruntu musiało, spowodować wygaśnięcie prawa wieczystego użytkowania, albowiem działania powódki dotyczące nieruchomości były przez okres posiadania koniecznego do nabycia własności skierowane zarówno przeciwko właścicielowi, jak i wieczystemu użytkownikowi. Sąd Rejonowy wyraził również pogląd co do dopuszczalności zasiedzenia zarówno prawa własności jak i prawa wieczystego użytkowania. Z tej przyczyny Sąd I instancji uznał argumenty pozwanych domagających się oddalenia powództwa za niezasadne.

Apelacje od wyroku Sądu Rejonowego wnieśli pozwani Miasto N. wpisany w przedmiotowej księdze jako właściciel oraz K. M. ujawniony w niej jako wieczysty użytkownik.

Skarżąca Gmina Miasto N. zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów art. 233 § 1 k.p.c., polegającym na braku wszechstronnego rozważenia przeprowadzonych dowodów, co w szczególności odnosiło się do przeniesienia prawa wieczystego użytkowania co do całości nieruchomości objętej tym prawem figurującej w Kw. nr (...). Dalej zarzucono naruszenie prawa materialnego, a to przepisów art. 33 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że zasiedzenie skutkuje wygaśnięciem prawa wieczystego użytkowania i stanowi podstawę do jego wykreślenia z treści księgi wieczystej oraz art. 172 k.c. poprzez uznanie, że dopuszczalne jest nabycie prawa własności przez zasiedzenie nieruchomości na której ustanowione jest prawo wieczystego użytkowania. W wyniku zaskarżenia apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego lub ewentualnie uchylenie wyroku Sądu Rejonowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Drugą apelację złożył K. M.. W jej treści podniósł naruszenie prawa procesowego, a to art. 32 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez nakazanie wykreślenia wpisu bez wykazania jego niezgodności z prawem, co spowodowało wewnętrzną sprzeczność zaskarżonego wyroku, albowiem skoro wpis prawa wieczystego użytkowania ma charakter konstytutywny, to również wygasać winno ono dopiero z chwilą wykreślenia. A Sąd orzekł o jego wcześniejszym wygaśnięciu. Ponadto wskazano na naruszenie art. 10 powołanej wyżej ustawy, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na wydaniu orzeczenia ingerującego w zakres uprawnień przysługujących stronom postępowania. Dalej zarzucono naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. w związku z art. 626⁹ k.p.c. art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez dowolną ocenę dowodów prowadzącą do wniosku, że skarżącemu nie przysługuje prawo wieczystego użytkowania nieruchomości oraz, że faktyczne wcześniejsze działania powódki dotyczące spornej nieruchomości były skierowane zarówno przeciwko właścicielowi jak i wieczystemu uczestnikowi, co przez brak możliwości wykonywania skutkowało wygaśnięciem tego prawa. W tym zakresie podniesiono również, że Sąd Rejonowy nie dokonał ustalenia rzeczywistego stanu prawnego odnosząc się wyłącznie do okoliczności faktycznych wynikających z zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Oprócz wymienionych zarzutów wskazano także na naruszenie przepisów art. 64 ust. 2 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. i art. 240 i 241 k.c., jak również przepisów art. 255 i 293 k.c., w związku z art. 230 k.c. W tym zakresie apelujący podniósł, że przepisy art. 293 i 255 k.c. nie mogą mieć zastosowania do prawa wieczystego użytkowania nawet w drodze analogii, a zatem skoro jedyną podstawą rozwiązania i wygaśnięcia prawa wieczystego użytkowania jest przepis art. 240 k.c., to brak podstaw do stwierdzenia jego wygaśnięcia.

Zważając na te wszystkie okoliczności apelujący w istocie w pierwszej kolejności, pomimo niewłaściwego sformułowania wniosku, wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa przy zasądzeniu na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje, względnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacje okazały się skuteczne, o ile doprowadziły do zmiany zaskarżonego wyroku. Jednak w zasadzie nie wynikało to z podniesionych zarzutów apelacyjnych lecz z innych przyczyn. Jedynie bowiem zarzut naruszenia art. 32 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez nakazanie wykreślenia wpisu z działu I księgi wieczystej bez wykazania jego niezgodności z prawem, można uznać za zasadny, lecz wyłącznie w kontekście dokonania wykreślenia takiego zapisu, o jakim orzekł Sąd Rejonowy.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zadaniem Sądu w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest ustalenie aktualnego stanu prawnego, następnie stwierdzenie czy stan ten odbiega od tego, jaki jest ujawniony w treści księgi wieczystej oraz ocena czy w przypadku zaistnienia rozbieżności w tym zakresie sformułowane przez powoda żądanie umożliwia doprowadzenie do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej objętej pozwem z rzeczywistym stanem prawnym.

Odnosząc się końcowo do wskazanego wyżej zakresu trafności zarzutu naruszenia przepisu art. 32 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, stwierdzić trzeba, że mając na uwadze wszystkie wskazane wyżej okoliczności należało ocenić czy żądanie sformułowane w pozwie zmierzało do ujawnienia aktualnego stanu prawnego w księdze wieczystej nr (...). Tylko w takiej sytuacji jest zasadne prowadzenie dalszych wywodów związanych z podniesionymi zarzutami. Tymczasem żądanie sformułowane w pozwie nawet po pewnym sprecyzowaniu dokonanym ustnie, wbrew treści art. 193 § 2¹k.p.c., na rozprawie w dniu 4.11.2014 r., nie wskazuje precyzyjnie czego ma dotyczyć orzeczenie, którego powódka się domaga. W pozwie nie wskazano gdzie ma zostać wykreślone prawo wieczystego użytkowania, nie wskazano tego również w treści ustnej modyfikacji żądania. Nie określono co ma się stać z objętą pozwem działką ewidencyjną nr (...), zwłaszcza, iż nie jest ona jedyną działką, dla której obecnie jest prowadzona kw. nr (...), a więc jej los winien zostać określony w taki sposób, aby uwzględnić także stan prawny pozostałej części nieruchomości, której żądanie powódki nie obejmowało. Treść żądania winna więc wskazywać nie tylko na ewentualną konieczność odłączenia działki czy też wykreślenia prawa, ale również na to czy po dokonaniu odłączenia ma ona zostać przyłączona do już istniejącej księgi wieczystej, czy też ma dla niej zostać założona nowa księga, jak również na czyją rzecz i na jakiej podstawie mają być ujawnione prawa do przedmiotu objętego żądaniem. W niniejszej sprawie tak określonego żądania nie sformulowano. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28.08.2008 r. III CZP 76/08 stwierdzono natomiast w sposób jednoznaczny, że w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu, albowiem jedną z fundamentalnych, konstrukcyjnych zasad procesu cywilnego jest zasada dyspozycyjności, wyrażająca wolność decyzji w zakresie realizacji przysługujących stronie praw podmiotowych. Obowiązkiwanie tej zasady, oznacza na gruncie postępowania cywilnego także swobodę dysponowania uprawnieniami o charakterze procesowym i sprawia, że sąd nie może orzekać o tym, czego strona nie żądała, ani wychodzić poza żądanie, a więc rozstrzygać o tym, czego pod osąd nie przedstawiła. Odmienne działanie naruszałoby bowiem normę wynikającą z art. 321 k.p.c. Jeśli więc żądanie pozwu, podlegające kształtowaniu wyłącznie na etapie postępowania przed Sądem I instancji, co wynika z art. 383 k.p.c., ze względu na wadliwą konstrukcję nie zmierza do ujawnienia w treści księgi wieczystej aktualnego stanu prawnego, to nie może zostać uwzględnione przez Sąd, albowiem nie realizuje ono podstawowej funkcji tego rodzaju postępowania polegającej na ujawnieniu rzeczywistego stanu prawnego.

Wracając na grunt rozpoznawanej sprawy, stwierdzić dalej trzeba, że na tle tak mało precyzyjnego żądania pozwu, Sąd Rejonowy orzekł również w taki sposób, który nie pozwala na wprowadzenie jakichkolwiek zmian w treści Kw. nr (...). Wprawdzie bowiem w dziale I w/w księgi istnieje zapis dotyczący wieczystego użytkowania, jednak jest to zapis stanowiący o typie księgi wieczystej i oznacza, że jest to księga założona dla nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie. Zapis ten nie jest jednak ujawnieniem prawa wieczystego użytkowania, albowiem ujawnia się go w dziale II księgi wieczystej. Zasadą wielokrotnie wyrażaną w orzecznictwie sądowym, w tym również i Sądu Najwyższego jest twierdzenie, że dział I księgi wieczystej w zasadzie nie podlega uzgodnieniu, ponieważ nie obejmuje praw do nieruchomości.

Dalej zauważyć trzeba, że druga z działek nr (...) objęta w/w księgą, ale nie objęta pozwem, nadal ma pozostawać jako własność Miasta N. w wieczystym użytkowaniu K. M., tak więc tak więc nie zachodzi podstawa do zmiany charakteru księgi nr (...).

Z uwagi na obie podniesione okoliczności nie jest możliwe zrealizowanie orzeczenia nakazującego wykreślenie w dziale I Kw. nr (...), prawa wieczystego użytkowania, tak ze względów technicznych, albowiem to program informatyczny przy zakładaniu księgi wieczystej dla nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie generuje w dziale I wskazany zapis, jak i ze względów prawnych – ponieważ winien on tam pozostać jako zapis techniczny, a nie wpis wskazujący na istnienie prawa. Już z tej więc przyczyny powództwo nie mogło zostać uwzględnione, przez Sąd I instancji, co w konsekwencji musiało prowadzić do uwzględnienia apelacji. Wszystkie pozostałe argumenty podnoszone w apelacjach nie mają już więc znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy z uwagi na wskazane uchybienie, które nie podlega konwalidacji.

Tak więc skoro Sąd Okręgowy z tej przyczyny musiał zmienić zaskarżone orzeczenie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., nie ma konieczności odnoszenia się do pozostałych zarzutów, albowiem stanowisko w tym zakresie nie będzie dla Sądu Rejonowego wiążące, skoro nie wynika z wytycznych udzielanych wyłącznie w przypadku uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. W ocenie Sądu Okręgowego jest jednak celowym, aby do pewnych zarzutów podnoszonych w apelacjach się odnieść.

Sąd Rejonowy skupił się wprawdzie na dokonanych ustaleniach faktycznych, jednak wbrew podniesionym w apelacji wieczystego użytkownika zarzutom, wskazał w sposób jednoznaczny, jaki stan prawny uznaje za rzeczywisty, albowiem stwierdził, że w wyniku zasiedzenia w jego ocenie całość praw przysługujących wcześniejszemu właścicielowi i wieczystemu użytkownikowi łącznie przeszła na rzecz powódki. Argumentację podnoszoną przy zarzutach w tym zakresie w obu apelacjach należy uznać za niezasadną. Odnosząc się do niej trzeba zauważyć, że obaj apelujący pozwani nie tylko starają się pomijać treść prawomocnego orzeczenia wydanego w sprawie I Ns 1172/10, ale nawet chcą to orzeczenie zwalczać w niniejszym postępowaniu, wskazując na brak podstaw do jego wydania. W tym miejscu należy poczynić uwagę, że dopóki przywołane orzeczenie korzysta z przymiotu prawomocności, to wiąże każdy sąd z mocy przepisu art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. W tym stanie rzeczy i Sąd Rejonowy w toku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej jest nim związany, a dywagacje związane z jego kwestionowaniem nie są dopuszczalne. Argumentacja taka dziwi zwłaszcza ze strony poprzedniego właściciela, który w sprawie o zasiedzenie nie przeciwstawiał się wnioskowi i nie zaskarżał orzeczenia odbierającego mu prawo do nieruchomości objętej niniejszym pozwem. Nawiązując jeszcze do apelacji pozwanego Miasta N. wskazać należy, że to nie przepis art. 33 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowić ma ewentualną podstawę wykreślenia prawa wieczystego użytkowania. Podstawę taką może stanowić orzeczenie wydane w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wiążące sąd prowadzący księgę wieczystą na podstawie wskazanego wyżej przepisu art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Mając na względzie to ostatnie stwierdzenie, Sąd Okręgowy zauważa, że całkowicie niezrozumiałymi są formułowane przez profesjonalnego pełnomocnika w imieniu apelującego wieczystego użytkownika zarzuty odwołujące się do naruszenia zasad konstytucyjnych, albowiem uprawnienie sądu do rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie, znajduje swoje źródło właśnie w Konstytucji RP. To bowiem przepisy art. 173 – 177 Konstytucji uprawniają sądy do sprawowania wymiaru sprawiedliwości w kraju. Odnosząc zaś zasady konstytucyjne do ochrony własności wskazać trzeba, że w przedmiotowej sprawie, jak w każdej sprawie procesowej, konieczne jest rozstrzygnięcie sporu komu i ewentualnie w jakim zakresie przysługują prawa do nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...). To właśnie z mocy ustawy zasadniczej, Sąd jako organ będący władzą odrębną i niezależną od innych władz ma uprawnienie do stwierdzenia czy skutek nabycia przez powódkę prawa własności w trybie zasiedzenia został ukształtowany na nowo stan prawny przedmiotowej nieruchomości. Ponadto zauważyć należy także, że zarzut naruszenia konstytucyjnej ochrony prawa własności jest formułowany przez wieczystego użytkownika przeciwko właścicielowi wymienionemu w treści prawomocnego orzeczenia Sądu wydanego w sprawie I Ns 1172/10.

Stąd też za całkowicie niezrozumiałą należy także uznać zarzut dotyczący uchybienia polegającego na wydaniu orzeczenia ingerującego w treść przysługujących stronom uprawnień. Formułowanie takiego zarzutu przez profesjonalnego pełnomocnika musi dziwić, tym bardziej, że w świetle przytoczonych wyżej przepisów, kompetencje sądu do wydawania rozstrzygnięć właśnie po to, aby poprzez ingerencję w treść uprawnień wynikających z księgi wieczystej, doprowadzić do zgodności wpisów z rzeczywistym stanem prawnym, są jednoznaczne. W tym miejscu należy zwrócić również uwagę na podniesiony wyżej problem „uprawnień” przysługujących wieczystemu użytkownikowi, albowiem apelujący pomija konieczną do rozważenia okoliczność czy nastąpiło skuteczne nabycie wskazanego prawa od poprzedników, skoro umowa darowizny dotycząca jego przeniesienia miała miejsce 22.09.2010 r., zaś stwierdzenie nabycia własności przez powódkę nastąpiło z dniem 1.10.2005 r. W tym zakresie Sąd Rejonowy nie prowadził rozważań pod kątem treści art. 6. 1. ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowiącego o tym, jakie rozporządzenia nie podlegają ochronie na podstawie rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Odnosząc się na koniec do chwili wygaśnięcia prawa wieczystego użytkowania i charakteru wpisu jego wykreślenia wskazać należy, że według poglądów wyrażanych w doktrynie wykreślenie prawa użytkowania wieczystego nie ma charakteru konstytutywnego, albowiem nie wynika to z wyraźnego zapisu ustawowego. Odnosząc się do podniesionej w apelacji tezy o konstytutywnym charakterze wykreślenia prawa wieczystego użytkowania, należy stwierdzić, że w przypadku gdy prawo takie wygasło na skutek upływu terminu, to pomimo zakończenia umowy o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie, trwałoby ono nadal do czasu wykreślenia. Takiego stanu rzeczy nie można jednak zaakceptować, albowiem wieczysty użytkownik blokując dokonanie wykreślenia po upływie terminu na jaki zostało ono ustanowione faktycznie spowodowałby jego przedłużenie. Przepis art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi wymóg konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, nie może więc mieć zastosowania do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego lub przejścia tego prawa na podmiot, który je ustanowił, jest to bowiem wyjątek dotyczący tylko umownego nabycia i przeniesienia użytkowania wieczystego nie obejmujący ani nabycia tego prawa na podstawie innych zdarzeń prawnych, ani jego wygaśnięcia.

Mając na uwadze podniesione wyżej okoliczności związane z naruszeniem prawa materialnego oraz braku realizacji postulatu uwidocznienia w księdze wieczystej rzeczywistego stanu prawnego, orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. o oddaleniu powództwa, zaś o kosztach postępowania przed Sądem I instancji na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odnoszącą się do wyniku postępowania. Natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego nie jest uzasadnione obciążenie powódki kosztami postępowania apelacyjnego, z uwagi na okoliczność, że rozstrzygnięcie apelacyjne w sprawie nie wynikało z zasadności wniesionych apelacji, ale z wadliwości orzeczenia Sądu I instancji sformułowanego na tle nieprecyzyjnego żądania pozwu.

(...)