

Sygn. akt III Ca 289/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2016 r.

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

następującym:

Przewodniczący:	SSO Urszula Kapustka SSO Ewa Adameczyk SSO Tomasz Białka (sprawozdawca)
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2016r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko Gminie M. N.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 23 lutego 2016 r., sygn. akt I C 646/15

1. **oddala apelację;**

2. **nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz strony pozwanej.**

Tomasz Białka Urszula Kapustka Ewa Adameczyk

sygn. akt III Ca 289/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy w Nowym Targu oddalił powództwo J. P., który domagał się od pozwanego Miasta N. zapłaty kwoty 35.000 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego koszty procesu.

Powód dochodził odszkodowania na podstawie art. 415 k.c. oraz art. 35 § 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.). Zdaniem powoda strona pozwana zaniedbała obowiązku ujawnienia w księdze wieczystej nabycia własności części działki powoda, pomimo tego że już w 1997 roku dysponowała projektem geodezyjnym podziału działki.

Na skutek tego powód poniósł szkodę, którą stanowi aktualna wartość rynkowa utraconej nieruchomości jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskutek wydzielenia działki powód został ponadto ograniczony w swoich planach związanych z zagospodarowaniem całej nieruchomości, która uległa zwężeniu. Gdyby strona pozwana terminowo ujawniła swoje prawo w księdze wieczystej, to zapobiegłoby to wydatkowaniu przez powoda pieniędzy na zakup tej części nieruchomości.

Sąd ustalił, że na podstawie umowy z dnia 14 czerwca 2010 roku powód J. P. nabył za 90.000 zł od M. R. własność nieruchomości oznaczonej jako działka ewid. nr (...) o pow. 0,1662 ha położonej w N. objętej księgą wieczystą nr (...). W dniu zawarcia umowy w księdze wieczystej ujawniona była własność całej działki na rzecz M. R..

Przed zakupem nieruchomości powód nie sprawdzał granic zakupywanej działki od strony drogi publicznej ul. (...). Był przekonany, że jego działka zaczyna się od drogi. Dopiero później dowiedział się, że część działki zajęta jest pod drogę publiczną. Na zgłoszoną przez powoda interwencję pozwany odpowiedział, że w 1997 roku został dokonany geodezyjny projekt wydzielenia wszystkich działek zajętych pod pas drogowy ul. (...). Zatwierdzenie projektu podziału zależało od wniosku i zgody właścicieli poszczególnych działek. Wnioski takie złożyło kilkunastu właścicieli, co do których w 2004 roku wydano stosowne decyzje zatwierdzające podział. Brak w tym zakresie korespondencji pomiędzy Urzędem Miasta a M. R..

Następnie Burmistrz Miasta wystąpił do Wojewody (...) z wnioskiem o wydanie decyzji stwierdzającej nabycie przez Miasto zajętej pod drogę publiczną części działki nr (...), wydzielonej zgodnie z projektem podziału jako działka nr (...) o pow. 0,0224 ha. Decyzją z 3 września 2013 roku Wojewoda (...) na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U.1998.133.872) stwierdził nabycie przez Miasto N. z dniem 1 stycznia 1999 roku. prawa własności zajętej pod fragment ulicy (...) działki (...) o pow. 0,0224 ha.

Powód w dniu 17 września 2012 roku wystąpił do Starosty (...) z wnioskiem o ustalenie i wypłatę odszkodowania za zajętą pod drogę część jego działki, jednak Starosta decyzją z 22 listopada 2013 roku odmówił ustalenia odszkodowania, wskazując, że wniosek został złożony po ustawowym terminie, który upłynął z dniem 31 grudnia 2005 roku. Z analogicznym wnioskiem wystąpiła również M. R., ale dopiero w dniu 6 lipca 2012 roku, a zatem również po terminie określonym w ustawie z 13 października 1998 roku, co również skutkowało odmową ustalenia odszkodowania przez Starostę (...). Wcześniej z wnioskiem o odszkodowanie M. R. nie występowała.

Sąd ustalił, że droga istnieje od dawna, a w latach osiemdziesiątych położono na niej asfalt, przy czym częściowo asfaltem pokryto przyległe do drogi grunty prywatne. W latach dziewięćdziesiątych Urząd Miasta podjął działania zmierzające do uregulowania własności terenów zajętych pod drogę i dlatego zlecono geodezyjne wydzielenie działek, a stosowny projekt geodezyjny został sporządzony w roku 1997. Prac zaniechano z uwagi na uchwalenie ustawy z 13 października 1998 roku. Miasto nie dokonało wcześniej regulacji własności wszystkich działek, gdyż prowadzi wiele tego rodzaju postępowań, a na każde z nich musi mieć zagwarantowane stosowne środki w budżecie.

Sąd Rejonowy wskazał, że przesłankami odpowiedzialności, o której mowa w art. 35 ust. 2 u.k.w.h., są naruszenie obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 u.k.w.h., wina właściciela, wystąpienie szkody oraz adekwatny związek przyczynowy między naruszeniem obowiązku a szkodą.

Przepis art. 35 ust. 1 u.k.w.h. nakazuje ujawnić prawo własności temu właścicielowi, który dysponuje dokumentem umożliwiającym dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Wpis bowiem w księdze wieczystej następuje na podstawie dokumentów bez badania okoliczności czy prawo stwierdzone dokumentem rzeczywiście wnioskodawcy przysługuje (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Nie wynika z niego jednak obowiązek dochodzenia przez właściciela istnienia swojego prawa,

a w szczególności nie wynika obowiązek wszczęcia postępowania mającego na celu ustalenie lub potwierdzenie istnienia prawa. O naruszeniu tego obowiązku przez pozwanego można by mówić wówczas, gdyby dysponując dokumentem stwierdzającym własność umożliwiającym wpis w księdze wieczystej zaniechał ujawnienia tego prawa.

Oceny tej nie zmienia fakt, że nabycie własności nieruchomości następuje z mocy prawa, tak jak w przypadku działki będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Jakkolwiek nabycie następuje z mocy prawa, to fakt ten potwierdzić musi wydana w stosownym postępowaniu administracyjnym decyzja wojewody (art. 73 ust. 3 powoływanej wyżej ustawy). Decyzja ta ma charakter deklaratoryjny, niemniej jednak bez wydania tej decyzji nie można w sposób pewny uznać, że prawo własności nieruchomości zajętej pod drogę publiczną przeszło na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Już tylko z tego względu należało powództwo oddalić, albowiem nie można zarzucić stronie pozwanej, iż zaniechała obowiązku, o którym mowa w powołanym przepisie.

Niezależnie od tego zdaniem Sądu nie można stronie pozwanej przypisać też zawinionego działania. Wynika to z tego, że strona pozwana posiada kilka tysięcy nieruchomości, których stan prawny wymaga regulacji. Oczywiście jest, że nie jest możliwe, aby strona pozwana była w stanie jednocześnie i w krótkim czasie doprowadzić do zgodności stanu faktycznego posiadanych nieruchomości ze stanem prawnym. Nie ma znaczenia, że już w 1997 roku wykonano operat podziałowy działki. Jego sporządzenie nie miało związku z nabyciem prawa własności przez miasto, albowiem ustawa ta została uchwalona dopiero 13 października 1998 roku. Wykonanie operatu w 1997 roku wskazuje na to, że miało ono związek

z planowanym wywłaszczeniem, do którego nie doszło. Nie warunkuje to zatem winy w zaniechaniu w ujawnieniu prawa własności nabytego na podstawie powołanej ustawy.

Poza tym zarówno powód J. P., jak i poprzednia właścicielka nieruchomości, nie potrafili sami dopilnować swoich interesów w zakresie zaledwie jednej nieruchomości. Wszak M. R. wiedziała, jako mieszkaniowiec osiedla (...), iż nowopowstała droga zajęła część jej nieruchomości. Tak samo powód J. P. nabywając nieruchomość z zamiarem budowy na niej domu jednorodzinnego musiał kalkulować czy teren, który nabywa spełnia jego oczekiwania oraz czy nadaje się do zamierzonego celu. Powód przed zakupem oglądał działkę, widział jej granice, był przekonany, że działka sięga jedynie do drogi.

Istniała obiektywna możliwość sprawdzenia przez powoda granic nieruchomości przed jej zakupem co powoduje, że bezzasadny jest argument, że „gdyby strona pozwana terminowo ujawniła swoje prawo w księdze wieczystej, to zapobiegłoby to wydatkowaniu przez powoda pieniędzy na zakup tej części nieruchomości”. Brak jest wobec tego związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy zaniechaniem strony pozwanej, a nabyciem własności przez powoda, gdyż samo sprawdzenie granic nieruchomości przez powoda przed zakupem spowodowałoby, że zweryfikowałby on swoje plany, a zatem do powstania szkody w ogóle mogłoby nie dojść. Brak związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy działaniem strony pozwanej a szkodą, której doznał powód wynika zdaniami Sądu także z tego, że powód skoro działał w zaufaniu do wpisów w księdze wieczystej, mógł skorzystać z rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych, żądając np. uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Do zajęcia nieruchomości pod drogę doszło jeszcze przed zakupem nieruchomości przez powoda. Szkoda zaistniała zatem w majątku poprzedniego właściciela. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca przewidział jako formę odszkodowania za utracone z mocy prawa prawo własności jedynie odszkodowanie ustalone na podstawie art. 73 ust. 4 ustawy z 13 października 1998 roku. Dochodzenie tego odszkodowania było ograniczone terminem 31 grudnia 2005 roku

i to niezależnie od tego czy wydano decyzję stwierdzającą nabycie własności z mocy prawa. Dochodzenie roszczenia odszkodowawczego przez powoda należy uznać za próbę ominięcia przepisu zastrzegającego termin do złożenia składania wniosku

o odszkodowanie, tylko z tego powodu, że doszło do przeniesienia własności nieruchomości.

Na koniec Sąd zwrócił uwagę, że powództwo było nieuzasadnione również w zakresie wysokości szkody. Szkoda ta mogła sprowadzać się jedynie do tego, że powód zapłacił cenę za działkę o pow. 0,1662 ha, gdy tymczasem kupił o 0,0224 ha powierzchni gruntu mniej. Skoro tak to jego szkoda wyniosłaby nie 35.000 zł, a jedynie 12.130 zł. O taką kwotę byłaby bowiem zmniejszona cena za nabytą przez powoda powierzchnię

Apelację od tego orzeczenia złożył powód. Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu a ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powód nie udowodnił przesłanek odpowiedzialności pozwanego, w tym jego winy, swojej szkody oraz związku przyczynowego między nimi. Zakwestionował stanowisko Sądu, że wielość działek zajętych pod drogi publiczne powoduje, że pozwanemu nie można zarzucić zawnionego zaniedbania obowiązku ujawnienia swojego prawa w sytuacji, gdy dokumenty potrzebne do tego były w jego posiadaniu już w 1997 roku. Ponadto zarzucił naruszenie prawa materialnego tj. przepisów art. 415 k.c. w związku z art. 35 ust. 1 i 2 u.k.w.h i art. 73 ust. 1,3 ustawy z 13 października 1998 roku polegające na błędnej ich wykładni poprzez przyjęcie, że:

- niewykonanie przez pozwanego przez 12 lat obowiązków wynikających z art. 35 ust. 1 u.k.w.h. i art. 73 ust. 1,3 ustawy z 13 października 1998 roku nie stanowi zawnienia po stronie pozwanego,
- nie można zarzucić stronie pozwanej zaniedbania obowiązków z tego powodu, że decyzja wojewody została wydana dopiero po 3 latach od zakupu nieruchomości przez powoda,
- roszczenie powoda jest swoistym roszczeniem o przywrócenie terminu dochodzenia odszkodowania i stanowi próby objęcia przepisu zastrzegającego termin do składania wniosków o odszkodowanie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i uznanie jej za własne. Zaakceptować należy także poglądy prezentowane przez Sąd Rejonowy co do braku podstaw do przyjęcia istnienia odpowiedzialności pozwanego w niniejszej sprawie.

Wbrew stanowisku powoda nie można przyjąć, że istnieje prawny obowiązek spoczywający na gminie, który zmuszałby ją do uzyskania potwierdzenia swojego prawa własności wynikającego z art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku. Zaniechanie tego nie jest zatem działaniem bezprawnym, które warunkuje odpowiedzialność deliktową pozwanego. Obowiązek taki nie wynika z art. 35 u.k.w.h., który zobowiązuje właściciela jedynie do niezwłocznego złożenia wniosku

o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Niewątpliwie pozwany nie dysponując decyzją potwierdzającą jego prawo własności nie był zobowiązany do występowania z takim wnioskiem. Nie mógłby on bowiem doprowadzić do ujawnienia prawa własności. Zobowiązanie wynikające z powyższego przepisu należy zatem ograniczyć do przypadków, w których właściciel dysponuje dokumentem potwierdzającym jego prawo własności i który może stanowić podstawę ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej. Z regulacji tej nie wynika jednak obowiązek uzyskania potwierdzenia swojego prawa własności, co w niniejszej sprawie stanowiło wydanie stosownej decyzji przez wojewodę.

Nie można mówić wobec tego o zawnieniu pozwanego. Zawnione mogą być bowiem wyłącznie działania lub zaniechania bezprawne, a takim jak zaznaczono nie było zwłoka w wystąpieniu o wydanie decyzji potwierdzającej nabycie prawa własności przez powoda. Po uzyskaniu jej nie można zaś mówić o naruszeniu art. 35 u.k.w.h. i wpływie działań pozwanego na zachowanie powoda przy zakupie przez niego nieruchomości, do czego doszło wcześniej. Powyższe przesądza

o niezasadności powództwa wobec niespełnienia jednej z koniecznych przesłanek odpowiedzialności pozwanego opartej o art. 415 k.p.c.

Zaznaczyć trzeba, że powód dokonał zakupu nieruchomości gruntowej stanowiącej fizyczną część powierzchni ziemskiej, a nie jedynie jej odzwierciedlenie w postaci działki figurującej na mapie ewidencyjnej. Sam stwierdził, że był przekonany, że działka nie obejmuje drogi i zaczyna się od jej krawędzi. W chwili obecnej jest właścicielem nieruchomości w takim właśnie zakresie. Z uwagi na to, że dział I ksiąg wieczystych nie korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych powód nie może powoływać się na to, że działał w tym zakresie w zaufaniu do figurujących tam zapisów o powierzchni działki. Skoro cenę nieruchomości strony postanowiły ustalić w odniesieniu do 1 m² rzeczywistej powierzchni nieruchomości, to z pewnością powód miał możliwość zweryfikowania tej wartości.

W związku z powyższym apelację należało oddalić w oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. Zdaniem Sądu Okręgowego względy słuszności przemawiały za tym, aby nie obciążać powoda kosztami procesu w tym zakresie. Zaniechanie przez gminę uzyskania potwierdzenia swojego prawa i ujawnienia go w księdze wieczystej nie można uznać za bezprawne. W kategoriach szeroko pojętych zasad słuszności, które mają znaczenie przy stosowaniu przepisu art. 102 k.p.c., stanowi to jednak naruszenie zasad lojalności wobec innych uczestników obrotu cywilnoprawnego. Długi okres czasu od momentu nabycia własności przez pozwanego i dysponowanie dokumentami, który umożliwiały ujawnienie prawa własności, wskazują na to, że stan prawny nieruchomości mógł zostać uregulowany wcześniej. W takim wypadku powód z pewnością nie uległby błędnej sugestii, co do rzeczywistej powierzchni nabywanej przez siebie nieruchomości.

Tomasz Białka Urszula Kapustka Ewa Adamczyk