

Sygn. akt III Ca 468/16

Dnia 13 października 2016 r.

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

następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś SSO Zofia Klisiewicz SSO Tomasz Białka - sprawozdawca
Protokolant:	Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2016 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko Gminie S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 2 czerwca 2016 r., sygn. akt I C 463/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że w pkt II kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) zastępuje kwotą 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych);

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

(...)

sygn. akt III Ca 468/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy w Gorlicach w sprawie

z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy

w R. przeciwko Gminie S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym oddalił powództwo (pkt I) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 10 kwietnia 1997 roku Rada Miasta

w G. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie nieodpłatnego przejęcia od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w W. nieruchomości położonej w M. składającej się z 15 działek o nr (...) o łącznej pow. 27,20 ha obj. KW (...) wraz z budynkiem bukaciarni usytuowanym na działce nr (...) oraz ogrodzeniem z przeznaczeniem pod działalność rehabilitacyjno - rekreacyjną. Działki te tworzyły jeden kompleks. W dniu 7 kwietnia 2000 roku pomiędzy Gminą Miejską G. i Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa została zawarta umowa nr (...) w sprawie nieodpłatnego przekazania gminie na własność nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na cele inwestycji infrastrukturalnych. Przedmiotem przekazania było 15 działek o nr (...) o łącznej pow. 27,20 ha obj. KW (...). Zgodnie z umową przekazanie nieruchomości następowało z dniem podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego, a protokół ten został sporządzony w dniu 17 kwietnia 2000 roku. Przedmiotem przekazania była nieruchomość należąca do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa składająca się z 15 działek o nr (...) o łącznej pow. 27,20 ha obj. KW (...). Od tego czasu Gmina Miejska G. objęła w posiadanie przekazaną nieruchomość, w tym działkę nr (...).

W dniu 17 kwietnia 2000 roku przed notariuszem G. M. pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa i Gminą Miejską G. doszło do zawarcia umowy notarialnej (rep. A (...)) przeniesienia własności w trybie art. 24 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W pkt 1 z powołaniem się na odpis z KW (...) stwierdzone zostało, że objęte są nią między innymi działki o nr (...), które stanowią własność Skarbu Państwa – Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W pkt 2 powołana została uchwała Rady Miasta w G. nr (...) z dnia 10 kwietnia 1997 roku, umowa nr (...) z dnia 7 kwietnia 2000 roku oraz protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 17 kwietnia 2000 roku, w których wymienione zostało 15 działek o nr (...) o łącznej pow. 27,20 ha. W pkt 3, w którym wskazane zostały numery działek przekazywanych na rzecz Gminy Miejskiej G. powołane jest 14 działek (zapis cyframi i słownie), tj. działki o nr (...), z pominięciem działki nr (...), przy czym jako łączny obszar działek przekazywanej nieruchomości wskazana została pow. 27,20 ha. W pkt 6 umowy jako nieruchomość, która ma zostać wyłączona z KW (...) do nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz Gminy Miejskiej G., wskazanych zostało 15 działek o nr (...) o łącznej pow. 27,20 ha.

Pomimo niewymienienia działki nr (...) w pkt 3 umowy nr A (...) z dnia 17 kwietnia 2000 roku wolą stron było przeniesienie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa na rzecz Gminy Miejskiej G. prawa własności także tej działki. Działka ta została przekazana nabywcy i nikt nie kwestionował faktu władania nią przez Gminę Miejską G..

Na podstawie umowy nr A (...) z dnia 17 kwietnia 2000 roku zgodnie z zawiadomieniem z dnia 5 maja 2000 roku (Ldz. Kw (...)) Sąd Rejonowy w G. Wydział V Ksiąg Wieczystych założył księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości położonej w M. składającej się z 15 działek o nr (...) o łącznej pow. 27,20 ha, w której prawo własności wpisano na rzecz Gminy Miejskiej G..

W tym czasie pojawiła się wspólna koncepcja Gminy Miejskiej G., Powiatu (...) i Gminy S. rozwoju rekreacyjno – wypoczynkowego M.. Ponieważ Gmina S. miała swoje plany związane z wykorzystaniem należącej do niej nieruchomości zabudowanej budynkiem byłej szkoły, zainteresowana była uzyskaniem własności działek nr (...), które z nią sąsiadowały. W dniu 26 czerwca 2003 roku Rada Gminy S. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie nieodpłatnego przyjęcia darowizny na rzecz Gminy S. nieruchomości położonej w M. stanowiącej własność Gminy Miejskiej G. składającej się z działek nr (...) o pow. 2,03 ha oraz nr (...) o pow. 1,46 ha objętych KW (...) z przeznaczeniem pod działalność rekreacyjno – wypoczynkową. W dniu 27 czerwca 2003 roku Rada Miasta G. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie dokonania darowizny na rzecz Gminy S. powyższej nieruchomości. W dniu 25 sierpnia 2003 roku przed notariuszem G. M. pomiędzy Gminą Miejską G. a Gminą S. doszło do zawarcia umowy notarialnej rep. A (...) darowizny działek nr (...) o łącznej pow. 3,49 ha położonych w M.. Gmina S. nie miała wątpliwości, że nabywa działki nr (...) od jej właściciela, gdyż Gmina Miejska G. była ujawniona jako ich właściciel w księgach wieczystych, w ewidencji gruntów

i w ewidencji podatkowej. Na podstawie umowy nr A (...) z dnia 25 sierpnia 2003 roku zgodnie z zawiadomieniem z dnia 23 października 2003 roku (Ldz. Kw (...)) Sąd Rejonowy w Gorlicach Wydział V Ksiąg Wieczystych założył księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości położonej w M. składającej się z działek o nr (...) o łącznej pow. 3,49 ha, w której prawo własności wpisano na rzecz Gminy S..

Przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu pod sygn. I C 903/12 toczył się proces z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. przeciwko Gminie Miejskiej G. o zapłatę równowartości działek nr (...) darowanych na rzecz Gminy S. i działek nr (...), których własność została przeniesiona na rzecz Lasów Państwowych. Wiązało się to z twierdzeniem, że przekazane nieruchomości nie zostały przeznaczone na wskazany pierwotnie cel. Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2015 roku Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zasądził od Gminy Miejskiej G. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 194.600 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 27 lipca 2012r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalając. Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy przyjął, iż na podstawie umowy nr Rep. A (...) z dnia 17 kwietnia 2000 roku na rzecz Gminy Miejskiej G. nie została przeniesiona własność działki nr (...), bowiem w akcie notarialnym w opisie nieruchomości nie figuruje ta działka, zaś do przeniesienia własności nieruchomości pod rygorem nieważności potrzebne jest zgodnie z art. 158 k.c. zachowanie formy notarialnej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy, powołując się na treść art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece uznał,

że powództwo jest bezzasadne, bowiem treść wpisu prawa własności w KW (...) odnośnie działki nr (...) nie jest niezgodna ze stanem prawnym tej nieruchomości, gdyż jej własność została skutecznie przeniesiona zgodnie z art. 155 § 1 k.c. na Gminę S. przez Gminę Miejską G. na podstawie umowy darowizny z dnia 25 sierpnia 2003 roku (Rep. A (...)). W ocenie Sądu

I instancji nie można uznać, że umowa ta była nieskuteczna z tego powodu, że prawo własności tej nieruchomości nie przysługiwało zbywcy. Sąd Rejonowy wskazał, że w celu dokonania właściwej oceny skutków prawnych umowy z dnia 17 kwietnia 2000 roku zawartej pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa i Gminą Miejską G. odnośnie działki nr (...), z uwagi na niewymienienie jej

w pkt 3 umowy, niezbędne jest zbadanie, z uwzględnieniem przesłanek przewidzianych w art. 65 § 2 k.c., oświadczeń woli stron umowy. Sąd Rejonowy stwierdził, że wyniki postępowania dowodowego prowadzą do wniosku, że wolą stron było także przeniesienie przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa na rzecz Gminy Miejskiej G. własności działki nr (...), jak i do wniosku, że w umowie notarialnej z dnia 17 kwietnia 2000 roku doszło w pkt 3 do omyłkowego oznaczenia nieruchomości i Gmina Miejska G. uzyskała własność także działki nr (...), co nie pozostaje w sprzeczności z treścią art. 158 k.c., bowiem umowa z dnia 17 kwietnia 2000 roku ma formę aktu notarialnego.

Uzasadniając rozstrzygnięcie o kosztach procesu poniesionych przez pozwaną (koszty zastępstwa prawnego w taryfowej wysokości) Sąd I instancji powołał się na treść art. 98 § 1 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżyła w całości powódka apelacją, w której zarzuciła:

1. naruszenie art. 158 k.c. przez jego błędną wykładnię i niezasadne przyjęcie, że pomimo niewymienienia działki nr (...) w umowie nieodpłatnego przeniesienia prawa własności nieruchomości z dnia 17 kwietnia 2000 roku w części dotyczącej samego przeniesienia prawa własności (pkt 3 umowy) zawartej w formie aktu notarialnego, doszło do skutecznego przeniesienia prawa własności obejmującego również przedmiotową działkę,
2. naruszenie art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów przez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonanie ustaleń faktycznych nie mających w nim oparcia, w tym w szczególności zignorowanie treści umowy przeniesienia własności 17 kwietnia 2000 roku, z której w ocenie apelującej jasno wynika, że działka nr (...) nie została nieodpłatnie przekazana przez powódkę na rzecz Gminy Miejskiej G.,
3. naruszenie art. 247 k.p.c. przez oparcie ustaleń faktycznych na niedopuszczalnym dowodzie z zeznań świadków i przesłuchaniu stron przeciwko osnowie dokumentu w postaci aktu notarialnego obejmującego w/w umowę

nieodpłatnego przeniesienia prawa własności na okoliczność przyczyn niewymienienia w przedmiotowej umowie działki nr (...), co w konsekwencji doprowadziło do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności,

4. naruszenie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 8 w zw. z § 6 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku

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 poz. 490), gdyż przyznane koszty procesu związane z udziałem w sprawie profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym znacznie przewyższają minimalną stawkę wynagrodzenia.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z KW nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w M., składającej się z działki nr (...) o pow. 2,0300 ha stanowiącej nieruchomość gruntową w ten sposób,

że wpisać w dziale II tej księgi Skarb Państwa - Agencję Nieruchomości Rolnych

w W. jako właściciela w miejsce Gminy S., a ponadto stwierdzenie nieistnienia stosunku prawnego wynikającego z umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 25 sierpnia 2003 roku, Rep. A Nr (...) w Kancelarii Notarialnej w G. przed Notariuszem G. M., której przedmiotem była darowizna nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położona

w M.. Ewentualnie powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wniosła nadto

o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu za I i II instancję,

w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona jedynie w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy

i uznaje je za własne. Nie ma więc potrzeby powtarzania ich. Ustalenia te znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym zebranym w sprawie, a ich ocena dokonana została prawidłowo i wszechstronnie.

Nie doszło do naruszenia art. 233 § k.p.c. i 231 k.p.c. opisanego w apelacji. Sąd Rejonowy ustalił, treść tekstu umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego

w sposób zbieżny z twierdzeniami apelacji. Ustalenia Sądu Rejonowego w tym zakresie są zgodne z tym co wynika z dokumentu umowy znajdującego się w aktach. Nie można poza tym twierdzić, że ustalenia Sądu Rejonowego co do treści i formy umowy zawartej pomiędzy stronami naruszają zasady logiki lub doświadczenia życiowego. Dopiero zaś wykazanie, że naruszają one zasady logicznego myślenia lub wnioski wynikające z doświadczenia życiowego pozwalałoby je zakwestionować. Przekonujące argumenty przemawiające za przyjętym rozwiązaniem zostały przedstawione w uzasadnieniu Sądu Rejonowego.

Również zarzut naruszenia art. 247 k.p.c. jest bezzasadny, bowiem przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka miało za zadanie ustalić okoliczności związane z zawarciem umowy, w tym przede wszystkim jakie były zamiary stron umowy. Poza tym jednak wspomniany przepis wprowadza ograniczenia w zakresie możliwości prowadzenia dowodów jedynie w razie sporu między uczestnikami danej czynności. W niniejszej zaś sprawie stronami kwestionowanej czynności była Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz Gmina Miejska G.. Nie został więc spełniony warunek tożsamości uczestników czynności prawnej skoro postępowanie w niniejszej sprawie toczy się przeciwko Gminie S..

Zdaniem Sądu Okręgowego w oparciu o treść przepisu art. 65 § 2 k.c. badając zgodny zamiar stron i cel zawieranej umowy, należy ustalać jej rzeczywistą treść, a nie opierać się na dosłownym brzmieniu aktu notarialnego. Działanie

takie jest uzasadnione charakterem umów jako czynności prawnych, do dokonania których niezbędna jest zawsze zgodna wola obu stron. Wykładni woli stron umowy dokonywać należy zatem w taki sposób, aby ustalić, jakie znaczenie obie strony nadawały składanemu oświadczeniu woli w chwili jego składania, a nie w momencie wykładni. Pogląd taki zajmował już tutejszy Sąd Okręgowy czemu dał wyraz w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 września 2015 roku w sprawie o sygn. III Ca 499/15

Poza tym jednak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 8 marca 1986 roku w sprawie III CZP 10/86 dopuścił możliwość stwierdzenia na podstawie przeprowadzonych dowodów rzeczywistej woli stron, w przypadku odmiennego oznaczenia w treści aktu notarialnego przedmiotu nabycia, niż zostało to wcześniej pomiędzy stronami uzgodnione.

Stwierdzić trzeba, że w niniejszej sprawie niewątpliwie zamiarem stron sporządzających umowę z dnia 17 kwietnia 2000 roku było m.in. przeniesienie własności działki nr (...). Świadczą o tym zarówno okoliczności powołane przez Sąd I instancji, które miały miejsce przed dokonaniem tej czynności, ale też sama treść wspomnianej umowy i to co działo się w okresie późniejszym. Agencja traktowała bowiem wspomnianą nieruchomość jako własność Gminy Miejskiej G.. Została ona przekazana gminie protokołem zdawczo – odbiorczym i od tego czasu znajdowała się w jej niekwestionowanym posiadaniu. Poza tym Agencja wystąpiła z powództwem o zwrot równowartości tej działki czego założeniem było przecieź, że doszło do przeniesienia jej własności.

Kwestia zamiarów stron umowy nie budzi zatem wątpliwości. Do skutecznego przeniesienia własności same tego typu chęci jednak nie wystarczają. Istotnym jest także z punktu widzenia zarzutów i w świetle art. 158 k.c. ustalenie czy doszło do dochowania wymaganej prawem formy aktu notarialnego. Zdaniem Sądu Okręgowego istnieją podstawy do przyjęciu, że tak się stało i oświadczenia woli obu stron zostały objęte wspomnianym aktem notarialnym. Również w tym zakresie zgodzić należy się z Sądem Rejonowym.

Po pierwsze za stanowiskiem takim przemawia sama struktura aktu notarialnego z dnia 17 kwietnia 2000 roku, w którym wymienia się w pkt 1 księgę wieczystą, obejmującą m.in. działkę nr (...). Po drugie, w pkt 2 tego aktu wymienia się dokumenty, które strony aktu notarialnego przedłożyły, w tym m.in. uchwały, które były podejmowane, a które dotyczyły także działki nr (...). Powoływano też łączną powierzchnię wszystkich działek stanowiących kompleks. Po trzecie, w pkt 3 przedmiotowego aktu notarialnego zawarto stwierdzenie, że Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa przenosi nieodpłatnie własność położonej w M. nieruchomości o łącznym obszarze 27,20 ha wraz ze stanowiącymi ich część składową budynkiem obory-bukaciarni i ogrodzeniem na rzecz Gminy Miejskiej G., co niewątpliwie wskazuje, iż uwzględniano również działkę nr (...). Po czwarte wreszcie, w pkt 6 znajduje się stwierdzenie, iż obie strony wnoszą o odłączenie z KW (...) do nowej księgi wieczystej (...) działek, w tym również wprost wskazanej działki o nr (...). W szczególności to ostatnie świadczy o tym, że powoływanie działki nr (...) w akcie notarialnym nie było przypadkowe, lecz miało na celu przeniesienie jej własności. W przeciwnym razie nie sposób wytłumaczyć tego, że posłużono się łączną powierzchnią wszystkich działek i wnioskowano o jej odłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej.

Pominięcie numeru działki nr (...) w pkt 3 umowy miało więc charakter jedynie omyłkowy. Na takich twierdzeniach faktycznych oparto zresztą powództwo w niniejszej sprawie. W pozwie powołano się na to, że pominięcie to nie zostało dostrzeżone przez notariusza i strony umowy, a skutkiem tak zawartej umowy zdaniem powoda miało zresztą dojść do nabycia własności przez gminę. Wspomniana nieprawidłowość umowy została zaś dostrzeżona dopiero na etapie wspomnianego procesu przed Sądem Okręgowym.

Okoliczności te w ocenie Sądu Okręgowego nie pozwalają na zinterpretowanie aktu notarialnego z dnia 17 kwietnia 2000 roku inaczej jak w taki sposób, że zamiarem stron wyrażonym umową przeniesienia własności i objętym tym aktem było również przeniesienie własności działki o nr (...). Nie było zatem podstaw do uwzględnienia powództwa.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt 2 sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

Apelacja jest natomiast zasadna w części dotyczącej kosztów procesu.

Zgodnie z treścią § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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) stawka minimalna za prowadzenie spraw o usunięcie niezgodności między treścią wpisu w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wynosi 50% stawki obliczonej na podstawie § 6 od wartości prawa dotkniętego niezgodnością. Powódka wskazała, że wartość przedmiotu sporu wynosi 270.599 zł. W myśl zaś § 6 pkt 7 w/w rozporządzenia, stawka minimalna przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 200.000 zł wynosi 7.200 zł. Połowa tej kwoty to 3.600 zł.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że w pkt II kwotę 7.200 zł zastąpił kwotą 3.600 zł, o czym orzekł jak w pkt 1 sentencji na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c., dokonując ich wzajemnego zniesienia. Sąd Okręgowy miał bowiem na uwadze charakter sprawy, wysokość kosztów poniesionych przez obie strony oraz to, iż apelacja powódki została uwzględniona jedynie częściowo.

(...)

(...)