

Sygn. akt II Ca 1029/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Siergiej
Sędziowie:	SSO Mirosław Trzaska SSR (del.) Alicja Dubij
Protokolant:	sekr. sądowy Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w B.

przeciwko Gminie B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w B.

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 25 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 709/13

oddala apelację; zasądza od powoda na rzecz pozwanego 150 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku poprzez wykreślenie w dziale II tej księgi Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...), jako użytkownika wieczystego działki nr (...).

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku oddalił powództwo i obciążył powódkę obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że na podstawie decyzji Prezydenta Miasta B. z 23 maja 1990 r., nr (...), uzupełnionej decyzją z dnia 5 czerwca 1990 r. oraz umowy zawartej w formie aktu notarialnego (Rep. (...)) w dniu 29 sierpnia 1990 r. Gmina B. przekazała w wieczyste użytkowanie Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) działki o numerach geodezyjnych: (...) położone w B. przy ulicy (...) – pod realizację spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Z mocy

ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta B. z 27 października 1995 r., nr (...)w przedmiocie podziału nieruchomości położonych między ulicami (...) w B., zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...), działka nr (...) przeznaczona została pod pas drogowy. Działka ta jest częścią nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym powódki, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Aktualnie znajduje się na niej droga publiczna, powódka zaś, mimo że nie może z niej korzystać z wyłączeniem innych osób, nadal zobowiązania jest do ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd Rejonowy wskazał, że domniemanie wynikające z art. 3 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 01.124.1361) nie ma charakteru bezwzględny i może być wzruszone za pomocą wszelkich środków dowodowych w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 tej ustawy. Zaznaczył przy tym, że powództwo takie nie jest odmianą powództwa o ustalenie, obejmuje bowiem nie tylko żądanie ustalenia istnienia bądź nieistnienia prawa, lecz także samo uzgodnienie przez dokonanie prawidłowych wpisów. Sąd Rejonowy stwierdził, że treść księgi wieczystej nr (...) sporządzona została w oparciu o akt notarialny i decyzje poprzedzające przystąpienie stron do tego aktu, z mocy którego powstało prawo użytkowania wieczystego powódki. Istniała zatem podstawa do dokonania przedmiotowego wpisu. W ocenie Sądu Rejonowego nie nastąpiła natomiast zmiana w tym zakresie. Sąd ten wskazał, że dowód, niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym obciążał stronę powodową (art. 6 kc), która nie przedstawiła dowodów swego twierdzenia, że ustanowione na jej rzecz użytkowanie wieczyste wygasło. Sąd przyjął, że nie uzasadniał takiego twierdzenia art. 10 ust. 5 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. nr 30 poz. 127), obowiązujący w dacie zatwierdzenia podziału przedmiotowej nieruchomości, który przewidywał skutek przejścia własności wyodrębnionej działki na rzecz gminy jedynie w wyniku podziału dokonanego na wniosek właściciela nieruchomości. Tymczasem w okolicznościach niniejszej sprawy podział nieruchomości nastąpił na wniosek powódki będącej użytkownikiem wieczystym. Sąd wywodził, iż przewidziany powołanym przepisem wypadek przeniesienia własności, jako wyjątek od zasady przenoszenia własności nieruchomości w drodze czynności prawnej w formie aktu notarialnego nie może być interpretowany rozszerzająco, przepis zaś wyraźnie zawęży przewidziany w nim skutek wyłącznie do sytuacji wydania decyzji o podziale na wniosek właściciela. Sąd Rejonowy stwierdził więc brak podstaw do stwierdzenia wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego powódki do działki nr (...) w trybie art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. nr 30, poz. 127), który był podstawą podziału nieruchomości. Tym samym nie widział podstaw do uznania, aby pomiędzy stanem prawnym przedmiotowej nieruchomości a stanem ujawnionym w księdze wieczystej istniała rozbieżność wymagająca uzgodnienia.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 kpc).

Apelację od tego wyroku w całości wywiodła powódka zarzucając naruszenie:

1. art. 10 ust. 5 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. nr 30 poz. 127 ze zm.) poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że w odniesieniu do użytkownika wieczystego stosowanie tego przepisu jest wyłączone w sytuacji, gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku odmiennego, albowiem na rzecz dopuszczalności i racjonalności objęcia tą regulacją użytkownika wieczystego przemawia podobieństwo sytuacji prawnej właściciela i użytkownika wieczystego w wypadku wyznaczenia działek (wyrok. SN z 4 marca 2010 r. I CSK 289/09)

2. art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz.U. 2013 poz. 707) poprzez niezastosowanie w sytuacji, gdy stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym albowiem wydanie przez Prezydenta Miasta B. decyzji z dnia 27 października 1995 r., znak (...), prawo użytkowania wieczystego przysługujące powódce wygasło w części, w której jego przedmiot stanowiła działka oznaczona numerem geodezyjnym (...).

Wskazując na powyższe apelująca wnosila o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku poprzez odłączenie z tej księgi działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), założenie dla niej nowej księgi wieczystej z jednoczesnym wpisaniem w dziale II Gminy B., jako właściciela działki (...) i wykreśleniem w dziale II Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B., jako użytkownika wieczystego działki (...) oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja, aczkolwiek merytorycznie uzasadniona, nie mogła być uwzględniona.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd Okręgowy zaaprobował w całości i przyjął za własne ustalenia co do faktów poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako prawidłowe, mające oparcie w materiale dowodowym a ponadto bezsporne. Ponowne przytaczanie tych ustaleń było więc zbędne.

Wspomnieć także wypada, choć tylko na marginesie, że Sąd Okręgowy podziela stanowisko apelującego co do meritum sporu pomiędzy stronami, dotyczącego wykładni art. 10 ust. 5 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, poparte argumentacją stanowiącą w istocie powtórzenie zawartej w uzasadnieniu powołanego w apelacji wyroku Sądu Najwyższego z 4 marca 2010 r., I CSK 289/09.

Żądanie pozwu nie nadawało się jednak do uwzględnienia z innych przyczyn. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku trafnie zauważył, że żądanie pozwu, wywodzone z art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2013 poz. 707) obejmowało nie tylko ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości i porównanie go z treścią prawa ujawnionego w księdze wieczystej, ale także usunięcie ewentualnej niezgodności przez dokonanie właściwych wpisów, jednak nie poczynił w związku z tym niezbędnych ustaleń i nie wywiódł z nich dalszych wniosków.

Podkreślenia przede wszystkim wymaga, jak ustalono dopiero w postępowaniu apelacyjnym, iż w dziale II w/w księgi wieczystej powódka Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) w B. nie jest wpisana jako „użytkownik wieczysty działki nr (...)”. Wpis o treści wskazanej w pozwie, którego wykreślenia dotyczyło zgłoszone przed Sądem Rejonowym żądanie, w w/w księdze wieczystej nie istnieje. Ujawnienie w rubryce 2.4, podrubryce 2.4.5 powódki, jako użytkownika wieczystego, odnosi się do całej nieruchomości, dla której księga jest prowadzona, a której działka nr (...) jest jedynie częścią składową (dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...)). Tak więc zawarty w pozwie wniosek dotyczył w istocie wpisu nieistniejącego. Dodać trzeba ponadto, że aktualny wpis w dziale II księgi wieczystej nr (...) pozostaje zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem powódka jest nadal użytkownikiem wieczystym nieruchomości w znaczeniu „wieczystoksięgowym”, złożonej z szeregu działek wyodrębnionych tylko geodezyjnie (a taki podział nie wywiera skutków cywilnoprawnych), dla której księga ta jest prowadzona. Tym samym zmiana stanu prawnego, która nastąpiła w wyniku zdarzeń wskazanych w ramach podstawy faktycznej powództwa nie mogła mieć żadnego wpływu na treść wpisu w dziale II księgi wieczystej.

Usunięcie niezgodności, o jakiej mowa w pozwie mogłoby w tym wypadku nastąpić jedynie w drodze stosownej zmiany w dziale I polegającej na odłączeniu z księgi wieczystej nr (...) działki nr (...), której stan prawny uległ zmianie. Wymagałoby to także założenia dla tej działki (jako odrębnej nieruchomości) nowej księgi i ujawnienia w niej właściwych praw rzeczowych. Takich żądań powódka przed Sądem I instancji nie zgłaszała. Podkreślić należy, iż celem powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. nie jest kompleksowa weryfikacja treści księgi wieczystej, a dokonanie tej weryfikacji jedynie w granicach żądania, które jest procesowym środkiem ochrony praw podmiotowych określonego kręgu uprawnionych, z poszanowaniem podstawowych reguł rządzących procesem (tak Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z 27.09.2012 r. III CSK 149/12 LEX nr 1250569). Zgodnie z zasadą dyspozycyjności wyrażoną w art. 321 k.p.c., zakres wyrokowania jest określony żądaniem powoda w rozumieniu art. 187 § 1 k.p.c., a zatem rozstrzygnięcie nie może obejmować przedmiotu, który nie był żądaniem objęty. Występująca we wcześniejszym orzecznictwie Sądu

Najwyższego rozbieżność poglądów dotyczących zakresu kognicji sądu w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym została wyjaśniona i przesądzona w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08, (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 113) i uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, (OSNC 2010, Nr 10, poz. 131), w których stwierdzono, że w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu. Zatem w wypadku stwierdzenia, że postulowana przez powoda treść wpisu nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, powództwo podlega oddaleniu także wtedy, gdy stan jawny z księgi wieczystej nie będzie odpowiadał stanowi rzeczywistemu. Przez dokładne określenie żądania, czego wymaga art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c., należy w omawianych sprawach rozumieć przytoczenie w żądaniu pozwu treści wpisu, który - według powoda - powinien być dokonany w księdze wieczystej, jako zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Żądanie pozwu powinno więc być skonkretyzowane jednoznacznie i precyzyjnie, w zasadzie tak, aby mogło być przeniesione w postaci gotowej do sentencji orzeczenia.

Przedmiotem zaskarżonego rozstrzygnięcia było żądanie uzgodnienia poprzez określoną w pozwie zmianę wpisu w dziale II księgi wieczystej, co z wyżej przytoczonych względów nie mogło zyskać aprobaty i to bez potrzeby merytorycznego odnoszenia się do twierdzeń pozwu, a także w razie uznania ich za słuszne.

Powódka w apelacji w zasadniczy sposób zmieniła treść żądania domagając się uzgodnienia księgi wieczystej nr (...) poprzez : 1/ odłączenie z niej działki nr (...)/ założenie dla działki nr (...) nowej księgi wieczystej z jednoczesnym wpisaniem w dziale II Gminy B., jako jej właściciela i wykreśleniem w dziale II Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej w B., jako użytkownika wieczystego działki nr (...). Abstrahując od niezrozumiałego sformułowania drugiego z wyżej wymienionych żądań (wykreślenia powódki z nowej księgi wieczystej?), a mając na uwadze powyższe wywody, sformułowanie ich dopiero w apelacji stanowiło, w ocenie Sądu Okręgowego, niedopuszczalną w świetle art. 383 kpc zmianę powództwa.

Z tych względów apelacja powódki podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc. O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 kpc).