

Sygn. akt **IC 286/20**

POSTANOWIENIE

Dnia 03 lipca 2020 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny

Przewodniczący: Sędzia Agnieszka Kuryłas

po rozpoznaniu w dniu 03 lipca 2020r w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa : Gminy M. S.

przeciwko : W. S. i A. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

postanawia:

oddalić wnioski pozwanych o odrzucenie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 kpc .

Sędzia Agnieszka Kuryłas

Sygn. akt **IC 286/20**

UZASADNIENIE POSTANOWIENIA Z DNIA 3 LIPCA 2020 ROKU

W dniu 9 marca 2020 roku powódka Gmina M. S. , wniosła pozew przeciwko W. S. i A. S. o uzgodnienie treści Ksiąg Wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy (...) w S. Wydział (...) Ksiąg Wieczystych nr (...) oraz (...) z ich rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie wszystkich wpisów i zamknięcie księgi wieczystej numer (...) dla lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...), stanowiącego odrębną nieruchomość oraz wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej tj. dz. gruntu (...), obręb (...), położonej przy ul. (...), wszystkich wpisów związanych z odrębną własnością lokalu opisanego wyżej.

W uzasadnieniu wskazano, iż strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...), która to umowa została następnie zmieniona dwoma aneksami. W dniu 23 kwietnia 2012 roku Rada Miasta S. podjęła uchwałę nr (...), na podstawie której zostały określone zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy M. S. i warunków udzielania bonifikat, które zostały zmienione uchwałą Rady Miasta S. z dnia 18 listopada 2013 r. numer (...). Zgodnie z ww. uchwałami powódka mogła ustalić bonifikatę od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego na rzecz najemcy będącego osobą fizyczną w wysokości 95%, jeżeli najemca legitymował się okresem najmu powyżej 20 lat. Bonifikat nie udzielało się, gdy najemca bądź jego małżonek posiada lub posiadał w okresie 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu przez Gminę tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne lub do ich części.

Dalej strona powodowa wskazała, że w dniu 7 maja 2012 r. pozwani złożyli wniosek o sprzedaż przedmiotowego lokalu, a następnie na żądanie powódki złożyli oświadczenie m.in. o tym, że w okresie ostatnich 5 lat nie zbyli lokalu mieszkalnego bądź udziału w lokalu mieszkalnym. Jednocześnie zostali pouczeni o tym, że złożenie oświadczenia niezgodnego z prawdą skutkować będzie prawem powódki do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli o udzieleniu bonifikaty przy sprzedaży przedmiotowego lokalu.

W oparciu o treść tego oświadczenia, powódka w dniu 16 listopada 2016 r. złożyła oświadczenie woli w sprawie sprzedaży w trybie bezprzetargowym ww. lokalu mieszkalnego na rzecz najemców oraz udzielenia bonifikaty w wysokości 95% od ceny lokalu.

Strony w dniu 30 grudnia 2016 r. zawarły notarialną umowę o oddanie we współużytkowanie wieczyste gruntu w udziale (...) położonego w S. przy ul. (...), obejmującego działkę nr (...) z obrębem (...) oraz umowę o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...), dla którego została założona księga wieczysta o numerze (...).

W dniu 31 stycznia 2017 r., w ramach rutynowych działań związanych z administrowaniem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, pracownik strony powodowej wykrył, iż składając w dniu 30 grudnia 2016 r. oświadczenie o sprzedaży pozwanym przedmiotowego lokalu, Gmina działała pod wpływem błędu. Błąd ten został wywołany złożonym przez pozwaną oświadczeniem, zgodnie z którym pozwani w okresie ostatnich 5 lat nie zbyli lokalu mieszkalnego, bądź udziału w lokalu mieszkalnym. Oświadczenie to okazało się niezgodne z prawdą, ponieważ pozwany A. S. umową darowizny z dnia 3 czerwca 2013 r., zbył udział wynoszący 1/2 w prawie własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...). Powyższe udziały pozwany nabył umową darowizny z dnia 24 stycznia 2008 r.

W tej sytuacji powódka złożyła oświadczenia woli w sprawie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli w związku z działaniem pod wpływem błędu co do ceny sprzedawanego lokalu, która stanowi essentialia negotii umowy sprzedaży. Gdyby pozwani złożyli oświadczenie zgodne ze stanem faktycznym, to powódka nie zawarłaby w dniu 30 grudnia 2016 r. umowy, bowiem nie zaistniały warunki określone w przedmiotowych uchwałach Rady Miasta S.. Powódka dowiedziała się o ww. błędzie w dniu 31 stycznia 2017 r., w związku z tym oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego w umowie z dnia 30 grudnia 2016 r. zostało skutecznie złożone przed upływem roku od jego wykrycia.

Powódka alternatywnie wskazała, że umowa sprzedaży z dnia 30 grudnia 2016 r. zawarta przy zastosowaniu bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu, bez spełnienia przez pozwaną przesłanek do jej udzielenia określonych w ww. uchwałach, jest nieważna. Wobec nieważności od samego początku powyżej opisaną umowę sprzedaży – zdaniem strony powodowej – nie wywołuje ona skutków prawnych, w związku z czym prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego przysługuje powódce i powódka powinna być wpisana jako właściciel w dziale II księgi wieczystej nr (...).

W odpowiedzi na pozew pozwani W. S. oraz A. S. wnieśli o odrzucenie pozwu z uwagi na powagę rzeczy osądzonej. Pozwani podnieśli, że w tej samej sprawie o to samo roszczenie, oparte na tej samej podstawie faktycznej i prawnej, między tymi samymi stronami toczyło się już przed tym Sądem postępowanie pod sygnaturą akt (...), w której to prawomocnym wyrokiem z dnia 20 maja 2019 roku Sąd oddalił powództwo w całości.

Pozwani wskazali, że żądanie powódki w niniejszej sprawie jest de facto identyczne jak w sprawie (...) i zmierzali wyłącznie do wykreślenia prawa własności pozwaną co do lokalu mieszkalnego i wpisu własności Gminy.

Nadto wskazali, że żądanie to opiera się na tej samej podstawie prawnej tj. art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i ma ten sam cel – pozbawienie pozwaną własności nieruchomości położonej przy ul. (...) oraz wpisanie na powrót własności tej nieruchomości na rzecz powódki, gdyż jeżeli zostałoby uwzględnione powództwo Gminy, tj. wykreślenie wszystkich wpisów w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu mieszkalnego numer (...) wieczystej i jej zamknięcie, nieruchomość ta, niejako automatycznie wróciłaby do zasobów Gminy, zaś pozwani zostaliby pozbawieni tejże własności, co znalazłoby odzwierciedlenie w treści ksiąg wieczystych.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek pozwanych o odrzuceniu pozwu nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 199 §1 pkt 2 k.p.c. sąd odrzuci pozew, jeżeli o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku albo została już prawomocnie osądzona.

Wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami (art. 366 k.p.c.). Treścią prawomocnego wyroku jest osądzenie, tzw. rzecz osądzona.

Rzecz osądzona charakteryzuje się tym, że w wyniku uprawomocnienia się wyroku następuje stan prawny powagi rzeczy osądzonej, przejawiający się w określonej mocy samego wyroku i wszystkich jego skutków materialnoprawnych i cywilnoprawnych. W powagę rzeczy osądzonej wyposażone są orzeczenia rozstrzygające sprawę co do istoty, czyli orzeczenia mające treść pozytywną oraz orzeczenia mające treść negatywną. Przepis ten zakłada przedmiotową i podmiotową tożsamość dwóch orzeczeń i dopiero kumulacja tych elementów pozwala na stwierdzenie, że doszło do powtórnego wydania orzeczenia w tej samej sprawie (vide: m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2007 r., sygn. akt I CSK 479/06, postanowienie z dnia 30 listopada 2007 r., sygn. akt IV CSK 267/07, wyrok z dnia 6 marca 2008 r., sygn. akt II UK 144/07). Chodzi nie tylko o tożsamość przedmiotu rozstrzygnięcia w obu sprawach (po raz pierwszy i później ponownie osądzonej), lecz również tożsamość okoliczności faktycznych, z których wynika w jednej i drugiej sprawie roszczenie procesowe (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1971 r., sygn. akt II CZ 59/71, OSNC 1971, Nr 12, poz. 226) oraz zbieżność podstawy prawnej (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1997 r., sygn. akt I CKU 65/96, (Prok. i Pr. - wkład. 1997, nr 7-8, poz. 41; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1967 r., sygn. akt I CR 570/66, OSPiKA 1968, nr 7-8, poz. 158). Należy także dodać, że z powagi rzeczy osądzonej korzysta w zasadzie tylko rozstrzygnięcie zawarte w sentencji wyroku, nie zaś uzasadnienie (vide: m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1957 r., sygn. akt I CO 20/57, OSPiKA 1958, z. 10, poz. 261, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2002 r., sygn. akt II CKN 1415/00, LEX nr 53284). Motywy rozstrzygnięcia istotne są natomiast dla określenia granic powagi rzeczy osądzonej, co ma szczególne znaczenie zwłaszcza wtedy, gdy powództwo zostało w całości lub części oddalone.

Aby ustalić granice powagi rzeczy osądzonej, w pierwszej kolejności należy dokonać wykładni wyroku (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1998 r., sygn. akt II UKN 594/97, OSNP 1999, Nr 1, poz. 37), w drugiej - według judykatury - posłużyć należy się treścią uzasadnienia (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 1950 r., sygn. akt C. 339/49, OSN (C) 1951, Nr 3, poz. 65), a jeśli nie zostało ono sporządzone, sąd orzekający ponownie sam - na podstawie akt sprawy - musi odtworzyć rozumowanie sądu (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1955 r., sygn. akt III CR 199/54, OSNCK 1956, Nr 4, poz. 100; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2006 r., sygn. akt II PK 163/05, OSNP 2007, nr 5-6, poz. 71).

Konsekwencją procesową tego, że prawomocny wyrok korzysta z powagi rzeczy osądzonej, jest to, że nie można skutecznie wszcząć postępowania w tym samym przedmiocie i między tymi samymi stronami. W takim wypadku pozew, jako niedopuszczalny, podlega odrzuceniu (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.). Tożsamość roszczenia zachodzi wówczas, gdy identyczny jest nie tylko przedmiot, ale i podstawa sporu. Dla tożsamości orzeczeń potrzeba tożsamości podstawy faktycznej i prawnej, czyli normy prawnej roszczenia. (vide: Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1997 roku, wydane w sprawie I CKU 65/96, LEX nr 29569).

Zarzut powagi rzeczy osądzonej jest zarzutem formalnym w rozumieniu art. 222 k.p.c. Jego zgłoszenie wywołuje potrzebę przeprowadzenia postępowania incydentalnego dla rozstrzygnięcia tej kwestii. Oddalając ten zarzut, sąd ma obowiązek wydać w tym zakresie oddzielne postanowienie i może wstrzymać dalsze rozpoznanie sprawy, aż do uprawomocnienia się tego postanowienia.

Odnosząc się do zgłoszonego przez stronę pozwaną zarzutu powagi rzeczy osądzonej Sąd zważył, co następuje :

W obszernym wywodzie wspierającym ten zarzut strona pozwana wskazała, że w tej samej sprawie, o to samo roszczenie, oparte na tej samej podstawie faktycznej i prawnej, między tymi samymi stronami toczyło się już przed tut. Sądem postępowanie pod sygnaturą akt IC 4197/18, w której to prawomocnym wyrokiem z dnia 20 maja 2019 roku Sąd oddalił powództwo w całości.

Wskazać należy, że w sprawie (...) Gmina M. S. żądała uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w S., (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...) poprzez wpisanie w Dziale II tej księgi wieczystej prawa własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz Gminy M. S., zamiast widniejącego wpisu W. S. i A. S.. Powoływała się na błąd i ostatecznie nieważność umowy z dnia 30 grudnia 2016 roku.

Powyższe roszczenie Gmina M. S. oparła na treści art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013r., poz. 707 z późn. zm.), stosownie do treści którego, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Faktem jest, że w opisywanej sprawie wyrokiem z dnia 29 maja 2019 roku Sąd oddalił powództwo Gminy M. S. przeciwko W. S. i A. S. w całości.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd jednak wskazał, że żądanie Gminy M. S. określone w pozwie w sprawie IC 4197/18 było wadliwie skonstruowane. Do osiągnięcia celu założonego przez Gminę M. S. konieczne było bowiem zamknięcie księgi wieczystej numer (...) z równoczesnym dokonaniem zmian w księdze gruntowej, w której W. S. oraz A. S. również figurują jako wieczyści użytkownicy nieruchomości położonej przy ul. (...). (...) J.. Odrębna własność lokalu ustanowiona umową z dnia 30 grudnia 2016 r. jest prawem głównym, a związany z nim udział w wieczystym użytkowaniu gruntu pod budynkiem prawem akcesoryjnym.

Mając na uwadze powyższe „zalecenia” Gmina M. S. skierowała przeciwko W. S. oraz A. S. podlegające rozpoznaniu w niniejszej sprawie powództwo o uzgodnienie treści Ksiąg Wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy (...) w S. Wydział (...) Ksiąg Wieczystych nr (...) oraz (...) z ich rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie wszystkich wpisów i zamknięcie księgi wieczystej numer (...) dla lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...), stanowiącego odrębną nieruchomość oraz wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej tj. dz. Gruntu (...), obręb (...), położonej przy ul. (...), wszystkich wpisów związanych z odrębną własnością lokalu opisanego wyżej.

Wobec powyższego należało zatem stwierdzić, że wyrok Sadu Rejonowego (...) w S. z dnia 29 maja 2019 roku, wydany w sprawie (...) oddalający powództwo Gminy M. S. nie zamknął drogi powodowej Gminie do wytoczenia kolejnego powództwa przeciwko tym samym pozwany, którego podstawę stanowi przepis art. 10 ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece, albowiem wbrew stanowisku pozwanych, sformułowane przez powódkę żądanie jest zgoła odmienne aniżeli wskazane w sprawie (...).

W poprzedniej sprawie wobec stwierdzenia przez Gminę M. S., że umowa z dnia 30 grudnia 2016 roku (umowa o oddanie we współużytkowanie wieczyste gruntu w udziale (...) położonego w S. przy ul. (...), obejmującego działkę nr (...) z obrębem (...) oraz umowę o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...), dla którego została założona księga wieczysta o numerze (...)) jest nieważna, tym samym nie zostało wyodrębnione prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Skoro prawo takie nie powstało, wobec tego brak było podstaw do utrzymywania księgi wieczystej dla niego założonej, a już niedopuszczalne było dokonywanie zmian w takiej księdze w zakresie podmiotu - właściciela.

Dlatego też w niniejszej sprawie powódka zmodyfikowała uprzednio wadliwie skonstruowane żądanie pozwu i obok wykreślenia wszystkich wpisów w księgach wieczystych nr (...) dochodzi również zamknięcia tej pierwszej księgi, czego w poprzednio rozpoznawanej sprawie nie uczyniła.

Zgodnie bowiem z obowiązującym orzecznictwem Sądu Najwyższego „usunięcie niezgodności pomiędzy stanem jawnym z księgi i stanem rzeczywistym nieruchomości może (...) polegać na wykreśleniu prawa i zamknięciu księgi w wieczystej, jeżeli okaże się, że prawo takie nie powstało (...)”. (tak SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 listopada 2008 r., IV CSK 264/08 (niepubl.)), a nadto że możliwe jest uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, polegające także na nakazaniu jej zamknięcia (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 81/09, IV CSK 81/09 (niepubl.)).

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd uznał, iż w sprawie niniejszej nie wystąpiły przesłanki do uwzględnienia wniosku pozwanych i odrzucenia pozwu z uwagi na przesłanki opisane w treści art. 199 §1 pkt. 2 k.p.c.

Tym samym wniosek pozwanych o odrzucenie pozwu należało oddalić, o czym Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

Sędzia Agnieszka Kuryłas

Sygn. akt I C 286/20

Szczecin, dnia 30 lipca 2020 roku