

Sygn. akt **IC 286/20**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2021 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Agnieszka Kuryłas

Protokolant: sekretarz sądowy Kamila Żebryk

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2021 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy M. S.

przeciwko: W. S. i A. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. uzgadnia treść ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy (...) w S. (...) Wydział Ksiąg Wieczystych za numerem : (...) oraz (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez :

a) wykreślenie wszystkich wpisów i zamknięcie księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S. przy ulicy (...),

b) wykreślenie z księgi wieczystej numer (...), prowadzonej dla nieruchomości gruntowej tj. działki gruntu (...), obręb (...), położonej w S. przy ulicy (...), wszystkich wpisów związanych z odrębną własnością lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S. przy ulicy (...),

2. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami postępowania należnymi stronie powodowej .

Sędzia Sądu Rejonowego Agnieszka Kuryłas

Sygn. akt IC 286/20

UZASADNIENIE

W dniu 9 marca 2020 roku Gmina M. S. wniosła pozew przeciwko W. S. i A. S. o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy (...) w S. Wydział (...) Ksiąg Wieczystych o nr (...) i o nr (...) poprzez:

1. wykreślenie wszystkich wpisów i zamknięcie księgi wieczystej nr (...), dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), stanowiącego odrębną nieruchomość,

2. wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej dz. gruntu (...), obręb (...), położonej w S. przy ul. (...) wszystkich wpisów związanych z odrębną własnością ww. lokalu mieszkalnego.

Ponadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) z dnia 16 stycznia 1991 roku, która to umowa została rozwiązana na skutek wypowiedzenia powódki ze skutkiem na dzień 18 sierpnia 1995 roku. W dniu 18 sierpnia 1995 roku pozwani zawarli z powódką kolejną umowę najmu, dotyczącą tego samego lokalu, która to umowa została zmieniona dwoma aneksami z dnia 28 lutego 2005 roku i 5 lipca 2013 roku. 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 roku 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. Następnie w dniu 7 maja 2012 roku 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 pozwani 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 roku złożyła oświadczenie woli w sprawie sprzedaży w trybie bezprzetargowym ww. lokalu mieszkalnego na rzecz najemców oraz udzielenia bonifikaty w wysokości 95% od ceny lokalu. W dniu 30 grudnia 2016 roku strony zawarły notarialną umowę o oddanie we współużytkowanie wieczyste gruntu w udziale (...) położonego w S. przy ul. (...), obejmującego działkę nr (...) z obrębu (...) 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 roku, w ramach rutynowych działań związanych z administrowaniem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, pracownik strony powodowej wykrył, iż składając w dniu 30 grudnia 2016 roku oświadczenie o sprzedaży pozwanym przedmiotowego lokalu, Gmina działała pod wpływem błędu. Błąd ten został wywołany złożonym przez pozwanych 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 roku, 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 roku. 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 roku umowy, bowiem nie zaistniały warunki określone w przedmiotowych uchwałach Rady Miasta S.. Powódka dowiedziała się o ww. błędzie w dniu 31 stycznia 2017 roku, w związku z tym oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego w umowie z dnia 30 grudnia 2016 roku zostało skutecznie złożone przed upływem roku od jego wykrycia. Powódka alternatywnie wskazała, że umowa sprzedaży z dnia 30 grudnia 2016 roku zawarta przy zastosowaniu bonifikaty od ceny sprzedaży lokalu, bez spełnienia przez pozwanych przesłanek do jej udzielenia określonych w ww. uchwałach, jest nieważna.

Z twierdzeń powódki wynika, że wobec nieważności od samego początku powyżej opisanej umowy sprzedaży, nie wywołuje ona skutków prawnych. W związku z tym, skoro nie zostało wyodrębnione prawo własności lokalu mieszkalnego to brak jest podstaw do utrzymywania księgi wieczystej dla niego założonej, a w konsekwencji powstała również konieczność wykreślenia prawa użytkowania wieczystego związanego z tym lokalem z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej nr (...).

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli w pierwszej kolejności o odrzucenie pozwu, z uwagi na okoliczność, iż pomiędzy tymi samymi stronami toczyło się już prawomocnie zakończone postępowanie w tym zakresie oraz o zasądzenie na ich rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu, zaś w przypadku nieuwzględnienia ww. wniosku o odrzucenie pozwu, pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i podtrzymali wniosek o zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pisma pozwani podnieśli, iż nie sposób uznać, aby w niniejszej sprawie wystąpił błąd co do treści czynności prawnej. Oświadczenia woli stron nie były obarczone żadnym błędem i nie sposób jest wskazać, w którym miejscu w treści czynności prawnej, tj. zawartej w dniu 30 grudnia 2016 roku umowy, pojawił się błąd. Pozwani zaprzeczyli, aby wprowadzili kiedykolwiek powódkę w błąd, aby istniały podstawy do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli wyrażonego w umowie sprzedaży lokalu zawartej z Gminą, a także aby mieli świadomość, że oświadczenie z dnia 5 października 2016 roku było nieprawdziwe, czy też aby stanowiło ono element treści czynności prawnej dokonanej z powódką w dniu 30 grudnia 2016 roku. Pozwani dalej wskazali, że na gruncie niniejszej sprawy nie wystąpił również błąd istotny, o którym mowa w art. 84 § 2 k.c. Pozwani podnieśli, że powódka miała wiedzę o tym, iż pozwany A. S. otrzymał w 2008 roku w darowiznie od matki udział w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...), który to udział w czerwcu 2013 roku darował swojemu synowi. W ocenie pozwanych motywy, jakimi kierowała się powodowa Gmina zawierając umowę z pozwanymi nie mają znaczenia przy ocenie kwestii skuteczności uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli. Nadto, zaś skoro Gmina wiedziała od samego początku o tym, że pozwany A. S. otrzymał w 2008 roku w darowiznie od swojej matki udział w nieruchomości przy ul. (...) w S. i w 2013 roku udział ten darował swojemu synowi, to nie może powoływać się na błąd tak, jakby nie miała pojęcia o ww. zdarzeniach. Co więcej, świadomość i wiedza powódki o ww. faktach wykluczają przyjęcie, iż to pozwani wprowadzili powódkę błąd.

Odnosząc się natomiast do alternatywnej podstawy żądania powódki pozwani wskazali, że w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 34, 37, 67 ust. 1 u ust. 3, 68), nie sposób uznać, iż umowa z dnia 30 grudnia 2016 roku jest nieważna, w szczególności sprzeczna z przepisami ww. ustawy lub przepisami innych ustaw, co mogłoby skutkować nieważnością tejże umowy. Skoro pozwani mieli prawo nabyć lokal mieszkalny, zaś powodowa gmina miała prawo im go sprzedać, a nadto zastosować bonifikatę, to przedmiotowa umowa jest ważna. Jeżeli bowiem weźmie się nadto pod uwagę dowiedziony fakt, iż Gmina wiedziała o fakcie darowania udziału w nieruchomości synowi i mimo to zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży, to okoliczność ta nie może być traktowana jako powód unieważnienia umowy, albowiem Gmina realizowała swoje właścicielskie i ustawowe uprawnienie, a dodatkowo, nie można uznać aby doznała jakiegokolwiek szkody z tego powodu. Pozwani wskazywali również, iż ich działania były podyktowane zaleceniami pracowników strony powodowej. To pracownicy powódki zasugerowali dokonanie darowizny przez pozwanego, która to czynność miała umożliwić następnie nabycie przedmiotowego lokalu. To również pracownicy powódki wskazywali, jakie dokumenty należy i gdzie podpisać - bez tłumaczenia zawartych tam zapisów. Działanie powódki w niniejszej sprawie należało więc uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego – art. 5 k.c.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 3 lipca 2020 roku tutejszy Sąd oddalił wniosek pozwanych o odrzucenie pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 stycznia 1991 roku W. S. i A. S. zawarli z Gminą M. S. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) składającego się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, wc, łazienki i innych pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 76,38 m².

Przedmiotowa umowa została rozwiązana na skutek wypowiedzenia jej przez powódkę ze skutkiem na dzień 18 sierpnia 1995 roku w związku z zakończeniem remontu kapitalnego i zmianą powierzchni lokalu.

Następnie w dniu 18 sierpnia 1995 roku pozwani zawarli z powódką kolejną umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego, która to umowa została następnie zmieniona aneksami: numer (...) z dnia 28 lutego 2005 roku i nr 2 z dnia 5 lipca 2013 roku.

Bezsporne, a nadto dowód:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 16 stycznia 1991 roku, k. 12-12 verte;
- wypowiedzenie z dnia 18 sierpnia 1995 roku, k. 13;

- umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 18 sierpnia 1995 roku, k. 14-17;
- aneks nr (...) z dnia 28 lutego 2005 roku, k. 18;
- aneks nr (...) z dnia 5 lipca 2013 roku, k. 19-19 verte;

W dniu 28 grudnia 2004 roku pozwani po raz pierwszy zwrócili się do powódki z wnioskiem o sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W odpowiedzi na wniosek najemcy uzyskali informację o negatywnym rozpatrzeniu sprawy.

Pozwany A. S. ponowił wniosek w dniu 13 lipca 2009 roku. Ponownie uzyskał odpowiedź negatywną. Powyższe stanowisko zostało podtrzymane w odpowiedzi na pismo pozwanego z dnia 4 września 2009 roku.

W dniu 7 maja 2012 roku pozwani ponownie złożyli powódce wniosek o sprzedaż ww. lokalu mieszkalnego.

Bezsporne, a nadto dowód:

- wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego z dnia 7 maja 2012 roku, k. 23;
- oświadczenie z dnia 7 maja 2012 roku, k. 24;
- wniosek pozwanych o sprzedaż lokalu mieszkalnego z dnia 28 grudnia 2004 roku, k. 104;
- wniosek pozwanego A. S. z dnia 13 lipca 2009 roku wraz z potwierdzeniem jego przyjęcia, k. 105-106;
- wniosek pozwanego A. S. z dnia 4 września 2009 roku, k. 107;
- pismo z dnia 16 września 2009 roku, k. 108;

Umową darowizny z dnia 24 stycznia 2008 roku pozwany A. S. otrzymał od swojej matki K. W. udział wynoszący 1/2 w prawie własności lokalu położonego w S. przy ul. (...).

Bezsporne, a nadto dowód:

- umowa darowizny z dnia 24 stycznia 2008 roku, k. 61-62 verte;

Uchwałą Rady Miasta S. nr (...) z dnia 23 kwietnia 2012 roku określono zasady sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy M. S. i określono warunki udzielania bonifikat przy ich sprzedaży.

Zgodnie z § 6 ust. 1 pkt. 4 ww. uchwały powódka ustaliła m.in. bonifikatę od ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego zbywanego na rzecz najemcy będącego osobą fizyczną w wysokości 95% w przypadku, gdy najemca legitymuje się okresem najmu powyżej 20 lat. Bonifikata nie przysługiwała, gdy najemca, bądź jego małżonek posiadał w okresie 10 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu przez Gminę M. S. tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub jego części lub zbył nieruchomość, bądź udział w nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkalne (§ 6 ust. 5 uchwały).

Zgodnie z treścią § 9 ust. 1 ww. uchwały, wnioski o wykup lokali mieszkalnych złożone przed wejściem w życie niniejszej uchwały rozpatrywane były na podstawie przepisów nowej uchwały z wyłączeniem jej § 6 ust. 1; w jego miejsce zastosowanie miał ust. 2 niniejszego paragrafu zgodnie, z którym od ceny sprzedaży lokali mieszkalnych ustalono bonifikatę w wysokości 95% w przypadku, gdy zbywany był jeden lokal mieszkalny.

Uchwała weszła w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...).

Bezsporne, a nadto dowód:

- uchwała Rady Miasta S. nr (...) z dnia 23 kwietnia 2012 roku, k. 20-21 verte;

W dniu 18 listopada 2013 roku Rada Miasta S. podjęła Uchwałę nr (...), zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi stanowiących własność Gminy M. S. i warunków udzielania bonifikat, tj. uchwały nr (...) z dnia 23 kwietnia 2012 roku.

Powyższa uchwała zmieniła m.in. treść § 6 ust. 5 poprzedniej uchwały, w ten sposób, że 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 (§ 1 pkt. 4).

Powyższa zasada nie miała zastosowania w przypadku: 1) dokonania zamiany posiadanego tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub zabudowanej nieruchomości mieszkalnej bądź ich części na lokal mieszkalny o którego wykup najemca wnioskował do Gminy, 2) gdy najemca bądź jego małżonek posiadał lub posiadał w okresie 5 lat poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży lokalu przez Gminę pochodzący ze spadkobrania tytuł prawny do części udziału w innym lokalu mieszkalnym lub nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne, 3) sprzedaży lokali o których mowa w § 7 ust. 1 i ust. 3 uchwały (§ 6 ust. 5a uchwały nr (...) zmienionej uchwałą nr (...)).

Do wniosków o wykup lokali mieszkalnych złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały stosowało się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą uchwałą z zastrzeżeniem ust. 2, zgodnie z którym w sprawach, w których do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały zostały złożone oświadczenia woli Prezydenta Miasta S. dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców, stosowało się przepis §6 ust. 4 w dotychczasowym brzmieniu (§ 2 ust. 1 i 2 uchwały nr (...)).

Bezsporne, a nadto dowód:

- uchwała Rady Miasta S. nr (...) z dnia 18 listopada 2013 roku, k. 22-22 verte;

Od pracownika powódki pozwani uzyskali informację, że sprzedaż lokalu nie będzie możliwa, skoro A. S. posiada udział w innym mieszkaniu i rozwiązaniem jest darowanie tego udziału komuś z rodziny.

Wobec powyższego, na podstawie umowy darowizny z dnia 3 czerwca 2013 roku pozwany A. S. darował swojemu synowi Ł. S. przysługujący mu udział wynoszący 1/2 w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 32/100 we wspólnych częściach budynku oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Dowód:

- umowa darowizny z dnia 3 czerwca 2013 roku, k. 59-60;
- wezwanie do zapłaty z dnia 17 listopada 2014 roku, k. 109;
- wezwanie do zapłaty z dnia 17 listopada 2014 roku, k. 110;
- dowód wpłaty, k. 111-112;
- pismo powódki z dnia 10 grudnia 2014 roku, k. 113;
- potwierdzenie przyjęcia wniosku z dnia 10 sierpnia 2015 roku, k. 114;
- zeznania świadka Ł. S., k. 168;
- przesłuchanie pozwanego A. S., k. 169-170;

- przesłuchanie pozwanej W. S., k. 170-171;

Pozwani traktują czynność darowania jako coś innego niż zbycie.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanego A. S., k. 169-170;

- przesłuchanie pozwanej W. S., k. 170-171;

Pismem z dnia 29 września 2016 roku powódka wezwała pozwanych m.in. do złożenia oświadczenia niezbędnego do ustalenia bonifikaty przy sprzedaży lokalu według wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do Zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta S. z dnia 18 lutego 2014 roku.

W dniu 5 października 2016 roku pozwani złożyli oświadczenie m.in. o tym, że w okresie ostatnich 5 lat nie zbyli lokalu mieszkalnego bądź udziału w lokalu mieszkalnym. W treści oświadczenia znajdowało się pouczenie 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 dniu 16 listopada 2016 roku powódka złożyła oświadczenie woli w sprawie sprzedaży w trybie bezprzetargowym ww. lokalu mieszkalnego na rzecz najemców oraz udzielenia bonifikaty w wysokości 95% od ceny lokalu.

W dniu 21 grudnia 2016 roku strony sporządziły protokół z rokowań w sprawie ustalenia warunków sprzedaży lokalu. W protokole ustalono, że cena sprzedawanego lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach domu wynosi 314.500 złotych, zaś po uwzględnieniu uznanych przez powódkę nakładów na remont lokalu w wysokości 8.300 złotych oraz 95% bonifikaty, kwota do zapłaty przez pozwanych wynosi 15.310 złotych.

W dniu 30 grudnia 2016 roku strony zawarły przed notariuszem J. D., umowę o oddanie we współużytkowanie wieczyste gruntu w udziale (...) położonego w S. przy ul. (...), obejmującego działkę nr (...) z obrębem (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) w S., (...) Wydział Ksiąg Wieczystych pod numerem (...) oraz umowę o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...) oraz ustanowienie hipoteki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji.

Dowód:

- pismo powódki z dnia 29 września 2016 roku, k. 25;

- oświadczenie z dnia 5 października 2016 roku, k. 26;

- wydruk potwierdzenia wykonanej operacji, k. 27;

- oświadczenie woli powódki z dnia 16 listopada 2016 roku, k. 28-29;

- protokół z rokowań z dnia 21 grudnia 2016 roku, k. 30-31;

- umowa sprzedaży lokalu z dnia 30 grudnia 2016 roku, k. 32-35;

- wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych nr (...), k. 36-47;

- fragment rzutu z zaznaczonym planem lokalu, k. 48-48 verte;

- przesłuchanie pozwanego A. S., k. 169-170;

- przesłuchanie pozwanej W. S., k. 170-171;

Po zawarciu powyższej umowy i nie później niż w styczniu 2017 roku pracownik powódki w ramach rutynowych działań związanych z administrowaniem nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste wykrył, iż pozwany A. S. widnieje w rejestrze użytkowników wieczystych przy wyodrębnionym lokalu położonym w S. przy K. (...)

Dowód:

- zeznania świadka M. W., k. 167-168;

Powódka w dniu 28 czerwca 2017 roku złożyła oświadczenia woli w sprawie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie o oddanie gruntu we współużytkowanie wieczyste, umowy o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) oraz ustanowienia hipoteki i oświadczeniu o poddaniu się egzekucji zawartej aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 2016 roku rep. A numer (...), w związku z działaniem pod wpływem błędu wywołanego przez pozwanego A. S. najemcę zbywanego na rzecz jego i jego małżonki W. S. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ul. (...) w S..

W treści oświadczenia powódka wskazała, że pozwany złożył w dniu 5 października 2016 roku i w dniu zawarcia umowy niezgodne z prawdą oświadczenia, tj. wskazał, że nie zbył w okresie ostatnich pięciu lat lokalu mieszkalnego, nieruchomości zabudowanej przeznaczonej na cele mieszkalne, bądź udziału w lokalu mieszkalnym lub nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na celom mieszkalne. Dalej powódka wskazała, że gdyby pozwany złożył oświadczenia zgodne ze stanem faktycznym, to powódka nie zawarłaby z pozwanymi w dniu 30 grudnia 2016 roku umowy na warunkach w niej opisanych, a w szczególności nie sprzedałaby go za cenę 15.310 złotych i tym samym nie udzieliłaby 95% bonifikaty.

Powyższe oświadczenie zostało doręczone pozwanym w dniu 30 września 2017 roku.

Na wniosek pozwanego A. S. z dnia 6 listopada 2017 roku pozwanemu udostępniono do wglądu akta sprawy wykupu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Dowód:

- oświadczenie woli z dnia 28 czerwca 2017 roku wraz z dowodem doręczenia, k. 63-64;

- wniosek o wgląd i wydanie kserokopii dokumentów z dnia 6 listopada 2017 roku, k. 65;

- zgoda na wgląd do akt z dnia 9 listopada 2017 roku, k. 66;

W dniu 6 marca 2018 roku pełnomocnik pozwanego A. S., skierował do powódki pismo przedstawiające stanowisko pozwanego w sprawie. Pozwany wskazał, że złożone przez Gminę M. S. oświadczenie w dniu 28 czerwca 2017 roku o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w umowie z dnia 30 grudnia 2016 roku jest bezskuteczne, a powołanie się na błąd bezzasadne.

W odpowiedzi powódka podtrzymała swoje stanowisko w sprawie.

Dowód:

- pismo strony pozwanej z dnia 6 marca 2018 roku, k. 67-69;

- pismo powódki z dnia 9 kwietnia 2018 roku, k. 70-70 verte;

Prawomocnym wyrokiem z dnia 29 maja 2019 roku wydanym w sprawie o sygn. akt (...) Sąd Rejonowy (...) w S. Wydział (...) Cywilny z powództwa Gminy M. S. przeciwko W. S. i A. S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w punkcie I oddalił powództwo, a II zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 10.800 złotych tytułem kosztów procesu.

Pozwem tym Gmina M. S. wniosła o uzgodnienie 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..

Dowód:

- wyrok z dnia 29 maja 2019 roku, k. 99;
- pozew z dnia 20 kwietnia 2018 roku, k. 100-103;
- dokumenty zgromadzone w aktach sprawy o sygn. (...).

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu Rejonowego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Niniejszym pozwem powódka Gmina M. S. wnosila o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych o nr (...) i o nr (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy (...) w S. Wydział (...) Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym.

Podstawę prawną dochodzonego przez powódkę roszczenia stanowił zatem przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym 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.

W niniejszej sprawie powódka wniosła o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy (...) w S. Wydział (...) Ksiąg Wieczystych o nr (...) i o nr (...) poprzez wykreślenie wszystkich wpisów i zamknięcie księgi wieczystej nr (...), dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, a także wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej dz. gruntu (...), obręb (...), położonej w S. przy ul. (...) wszystkich wpisów związanych z odrębną własnością ww. lokalu mieszkalnego. Powoływała się na błąd i ostatecznie nieważność umowy o oddanie we współużytkowanie wieczyste gruntu, o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...) oraz ustanowienie hipoteki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji z dnia 30 grudnia 2016 roku.

Celem rozstrzygnięcia niniejszej sprawy niezbędne stało się więc ustalenie, czy - jak twierdzi powódka Gmina M. S. - złożenie przez nią oświadczenia woli o zawarciu umowy sprzedaży z dnia 30 grudnia 2016 roku nastąpiło pod wpływem błędu, a w konsekwencji, czy mogła ona skutecznie uchylić się od skutków prawnych tego oświadczenia woli, i czy ww. umowę można uznać za ważną, czy też nie. Pozytywne dla powódki ustalenie tych okoliczności musiałoby bowiem skutkować podjęciem decyzji, czy należy i jest możliwe dokonanie w ww. księgach wieczystych wpisów o treści żądanej przez powódkę.

Skutecznie podniesiony zarzut działania pod wpływem błędu i skuteczne uchylenie się od skutków prawnych czynności dokonanej pod jego wpływem skutkuje nieważnością umowy ex tunc, a więc już w chwili jej zawarcia.

W związku z tym stwierdzenie, że omawiana umowa sprzedaży lokalu zawarta w dniu 30 grudnia 2016 roku jest nieważna w całości spowodowałoby jednocześnie nieważność wszystkich jej postanowień, w szczególności tych, które stanowiły podstawę wpisów w treściach ww. ksiąg wieczystych.

W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z art. 84 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie

dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej; można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

Zgodnie zaś z treścią art. 88 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. (§ 1). Uprawnienie do uchylenia się wygasa w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia (§ 2.).

Na podstawie całokształtu materiału dowodowego Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie powódka wykazała skuteczność uchylenia się od skutków prawnych umowy sprzedaży z dnia 30 grudnia 2016 roku, a zatem umowa ta okazała się nieważna.

Zawierając ww. umowę strona powodowa działała pod wpływem istotnego błędu co do treści czynności prawnej. Jak wykazało przedmiotowe postępowanie dowodowe w momencie składania oświadczeń woli w dniu 30 grudnia 2016 roku powódka była w przekonaniu, że może sprzedać pozwanym ww. lokal mieszkalny z 95% bonifikatą, z uwagi na treść oświadczenia pozwanych z dnia 5 października 2016 roku. Okazało się jednak, iż oświadczenie to nie polegało na prawdzie, i pozwani w okresie ostatnich 5 lat przed zawarciem umowy wyzbyli się udziału w lokalu mieszkalnym. Pozwany A. S. umową darowizny z dnia 3 czerwca 2013 roku, zbył udział wynoszący 1/2 w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), które to udziały nabył na podstawie umowy darowizny z dnia 24 stycznia 2008 roku. Pozwani nie spełnili zatem przesłanek do zakupu lokalu od powodowej Gminy, tym bardziej z bonifikatą. Istotnym jest, iż to pozwani wywołali ww. błąd u powódki, nawet jeśli – jak twierdzą - nie zrobili tego celowo (nie myśleli, że darowanie udziału w lokalu jest jednoznaczne ze zbyciem udziału w lokalu). Powódka odkryła swój błąd w dniu 31 stycznia 2017 roku, w ramach rutynowych czynności związanych z administrowaniem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, co ostatecznie skutkowało złożeniem przez nią w dniu 28 czerwca 2017 roku oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych ww. oświadczenia woli złożonego w umowie o oddanie gruntu we współużytkowanie wieczyste, umowy o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) oraz ustanowienia hipoteki i oświadczeniu o poddaniu się egzekucji zawartej aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 2016 roku. Powódka złożyła zatem oświadczenie w rocznym terminie i skutecznie doręczyła je pozwanym.

Wskazać przy tym należy, iż błąd powódki był istotny, albowiem dotyczył m.in. warunków sprzedaży lokalu, w tym ceny sprzedawanego lokalu, która stanowi essentialia negotii umowy sprzedaży. Gdyby zaś pozwani złożyli oświadczenie z dnia 5 października 2016 roku zgodne ze stanem faktycznym, to powódka nie zawarłaby z nimi umowy z dnia 30 grudnia 2016 roku, gdyż nie zostały spełnione przesłanki do sprzedaży określone w uchwałach Rady Miasta S., w tym do sprzedaży nieruchomości z 95% bonifikatą.

W rozpoznawanej sprawie Sąd uznał za dopuszczalne żądanie pozwu zaproponowane przez powódkę. Wskazać przede wszystkim w tym miejscu należy na stanowisko orzecznictwa.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 7 listopada 2008 roku, sygn. IV CSK 264/08 (niepubl.) Sąd Najwyższy stwierdził bowiem, iż „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 (...)”.

Powyzsza myśl została następnie rozwinięta w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 roku, sygn. IV CSK 81/09, IV CSK 81/09 (niepubl.), w którym stwierdzono m.in., że możliwe jest uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, polegające także na nakazaniu jej zamknięcia. Trafnie zauważono przy tym, że nie można wykluczyć, iż orzeczeniem (o którym wspomina § 17 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych (...), Dz.U. nr 102, poz. 1122 ze zm.), może być także wyrok wydany na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h., jeżeli nieruchomość, dla której prowadzona jest księga, w ogóle nie istnieje w sensie prawnym.

Należy stwierdzić, że wskazana ujawniająca się w orzecznictwie Sądu Najwyższego tendencja do poszerzania możliwego zasięgu ingerencji sądu rozpoznającego sprawę na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h., odpowiada głównemu

celowi tego przepisu. Przepis ten nie ogranicza natomiast samej prawnej formuły rozstrzygnięcia zmierzającego do „usunięcia niezgodności”. In concreto mogłoby zatem wchodzić w grę także nakazanie wykreślenia oznaczonego wpisu własności i zamknięcia księgi wieczystej obejmującej nieistniejące prawo rzeczowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2011 roku wraz z uzasadnieniem w sprawie o sygn. IV CSK 536/10).

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że skoro umowa sprzedaży z dnia 30 grudnia 2016 roku jest nieważna, tym samym nie zostało wyodrębnione prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Skoro zaś prawo takie nie powstało, to wobec tego brak jest podstaw do utrzymywania księgi wieczystej dla niego założonej. Tym samym żądanie powódki określone w pozwie uznać należało za prawidłowo sformułowane. Do osiągnięcia celu założonego przez powódkę konieczne jest bowiem w zamknięcie księgi wieczystej numer (...) z równoczesnym dokonaniem zmian w księdze gruntowej, w której pozwani również figurują jako wierzycieli użytkownicy nieruchomości położonej przy ul. (...). Odrębna własność lokalu ustanowiona umową z dnia 30 grudnia 2016 roku jest prawem głównym, a związany z nim udział w wieczystym użytkowaniu gruntu pod budynkiem prawem akcesoryjnym. Ingerencja w zapisy księgi wieczystej dotyczącej lokalu bez ingerencji w zapisy księgi dotyczącej gruntu pod lokalem jest zaś niemożliwa (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 czerwca 1997 r., sygn. I CKN 144/97).

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił powództwo w całości, o czym orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

Jednocześnie na marginesie wskazać należy, iż roszczenie powódki w niniejszej sprawie nie naruszało zasad współzycia społecznego, ani nie stanowiło nadużycia prawa (art. 5 k.c.), albowiem powódka w niniejszym postępowaniu nie domagała się tego samego, co w sprawie o sygn. (...), co szerzej zostało omówione w uzasadnieniu postanowienia o oddaleniu wniosku pozwanych o odrzucenie pozwu. Pozwani w momencie składania oświadczenia z dnia 5 października 2016 roku potrafili czytać i wiedzieli, co podpisywali. Pozwany sam podał w swoich zeznaniach, iż musiał pozbyć się udziału w lokalu przy ul. (...), żeby nabyć lokal ul. (...) w S.. Pod samym oświadczeniem znajdowało się zaś pouczenie, że złożenie oświadczenia niezgodnego z prawdą skutkować będzie prawem Gminy do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli o udzieleniu bonifikaty przy sprzedaży lokalu. Jeśli pozwani nie rozumieli treści oświadczenia mogli poradzić się w tej sprawie prawnika, albo też dla pewności poczekać aż upłynie odpowiedni termin od zbycia udziału w nieruchomości przy ul. (...). Tego jednak nie zrobili i przystąpili w dniu 30 grudnia 2016 roku do aktu notarialnego, czym wprowadzili powódkę w istotny błąd co do ceny sprzedaży i spowodowali konieczność złożenia przez nią oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, a w konsekwencji doprowadzili do nieważności umowy. To raczej zachowanie pozwanych może świadczyć o naruszeniu zasad współzycia społecznego, a nie powódki, która dąży do uregulowania stanu prawnego nieruchomości zgodnie z jej rzeczywistym stanem.

W punkcie 2 sentencji wyroku Sąd orzekł o kosztach postępowania i na podstawie art. 102 k.p.c. postanowił odstąpić od obciążania pozwanych kosztami zastępstwa procesowego należnymi powódce, stwierdzając, iż w sprawie wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek.

O szczególnych okolicznościach sprawy świadczy przede wszystkim sytuacja życiowa i materialna pozwanych. Pozwani są emerytami, zaś pozwana jest osobą schorowaną, cierpi na marskość wątroby, oczekuje na przeszczep. Nadto, same okoliczności sprawy są tego rodzaju, że uzasadniają odstąpienie od obciążania ich kosztami procesu poniesionymi przez powódkę.

Mając na uwadze powyższe okoliczności orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Agnieszka Kuryłas