

**Sygn. akt II C 1025/11**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 marca 2014r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Woli w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Świdorski

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2014r. w Warszawie

na rozprawie

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta miasta stołecznego W. reprezentowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa

przeciwko (...) sp. z o.o. w W., z udziałem interwenienta ubocznego (...) S.A. Grupa (...) S.A. z siedzibą W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

### **postanawia:**

1. Nakazuje Sądowi Rejonowemu dla Warszawy-Mokotowa w W. X Wydziałowi Ksiąg Wieczystych usunąć niezgodność w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. Wydział X Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...) o pow. 0,1450 ha poprzez wykreślenie w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. Wydział X Ksiąg Wieczystych wpisu dotyczącego prawa użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.;
2. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda koszty postępowania w sprawie, w tym koszty zastępstwa prawnego, szczegółowe rozliczenie w tym zakresie pozostawiając referendarzowi sądowemu
3. Oddala wniosek powoda o zasądzenie kosztów postępowania od interwenienta ubocznego

**Sygn. akt II C 1025/11**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 października 2011r. Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. W. wystąpił przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. z żądaniem usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych w W. dla nieruchomości położonej w W., oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym (...), a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie w dziale II prawa użytkowania wieczystego wpisanego na rzecz pozwanej spółki oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazując, iż nabycie prawa użytkowania wieczystego przez pozwaną spółką nastąpiło od podmiotu nieuprawnionego, który nie był użytkownikiem wieczystym.

(pozew k. 2-9)

W odpowiedzi na pozew złożonej dnia 26 stycznia 2012r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, iż w chwili zawarcia umowy nabycia użytkowania wieczystego mimo zachowania należytej staranności nie mogła wiedzieć o roszczeniach osób trzecich względem przedmiotowej nieruchomości oraz o ewentualnym braku uprawnienia zbywcy na co nie wskazywała również aktualna treść księgi wieczystej, tym samym z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych żądanie pozwu winno zostać oddalone.

(odpowiedź na pozew k. 119-122)

Pismem procesowym z dnia 14 czerwca 2012r. strona pozwana wniosła o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu zbywcy przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego, tj. (...) S.A. Grupa Holdingowa z siedzibą w W.. Wskazana spółka w dniu 03 września 2012r. zgłosiła przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej. Interwenient przyłączył się do żądania oddalenia powództwa podnosząc rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz jednocześnie dobrą wiarę strony pozwanej przy nabywaniu prawa użytkowania wieczystego od interwenienta, co winno skutkować uznaniem powództwa za pozbawione zasadności.

(wniosek k.158-159, pismo k.176-179)

Na rozprawie dnia 18 lutego 2012r. strona powodowa wniosła również o zasądzenie kosztów postępowania od interwenienta ubocznego.

(protokół k.300-301)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona przy ul. (...) w W., stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu ewidencyjnego (...) stanowi część dawnej nieruchomości położonej przy ul. (...), hip. nr (...), która zawierała działki ew. nr (...) oraz (...) z obrębu (...). Prawo związane z działką ew. nr (...) do dnia 03 sierpnia 2010r. były uregulowane w księdze wieczystej nr (...), zaś następnie w KW nr (...), wedle której prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługiwało Skarbowi Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym była spółka (...) Sp. z o.o.

(odpis księgi wieczystej k. 17-20, kserokopia akt księgi wieczystej k 259 zaświadczenie k. 22-24)

Przedwojennym właścicielem przedmiotowej działki był M. C. (1). Na mocy dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności u zbytkowaniu gruntów na obszarze m.st. W., nieruchomość została w dniu 16 sierpnia 1948r. objęta w posiadanie przez m.st. W..

(okoliczność bezsporna)

Orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej z dnia 12 maja 1960r. odmówiono wnioskowi M. C. (1) w przedmiocie przyznania czasowej własności do przedmiotowej nieruchomości. Decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 26 listopada 2001r. stwierdzono nieważność orzeczenia wskazanego powyżej. Zasadność podjętego rozstrzygnięcia podtrzymało decyzją z dnia 26 lutego 2002r.

(wniosek k. 78, decyzja z dn. 26.11.2001r. k. 85-87, decyzja z dn. 26.02.2002r. k.88-90)

Podczas odnowienia operatu ewidencyjnego obręb (...)((...z dnia 16 października 1997r.) ujawniono na przedmiotowej nieruchomości działkę ewidencyjną nr (...), z której zgodnie z operatem (...)wydzielono m.in. działkę nr (...). Do dnia 16 października 1997r. dla przedmiotowej nieruchomości obowiązywał operat ewidencyjny nr 123 założony w 1969r. Podczas odnawiania ewidencji oraz zmian dotychczasowych numerów działek, otrzymał on numer

(...). W obrębie (...) wykazana była działka nr (...) (ujawniona zmianą nr (...) na podstawie operatu (...)) i wykreślona zmianą nr (...) na podstawie operatu (...)), która następnie uległa wtórnym podziałom.

(zaświadczenie k. 22-24)

W wyniku podziału działek nr (...) powstała działka nr (...), która była tożsama z działką nr (...) o pow. 3.4254 ha powstałą z podziału działki (...) według operatu (...) z dnia 03 kwietnia 2001r. Na podstawie decyzji Nr (...) Prezydenta m.st. W. (...) dokonano podziału działki nr (...), wynikiem czego powstała działka nr (...) z obrębu(...).

(wyrys z mapy ewidencyjnej k. 21, wniosek k. 25, pismo k. 26-27, decyzja k. 30-31, mapa sytuacyjna k. 32,)

Decyzją Wojewody (...) nr (...) z dnia 12 maja 1994r. grunt o pow. 67.064 m<sup>2</sup> przy ul. (...), obejmujący działkę (...) objętej hip. Nr (...) (obecnie działkę nr (...) z obrębu (...)) został oddany w użytkowanie wieczyste Zakładom (...).

(decyzja z dn. 12.05.1994r. k. 72-73)

Na wniosek M. C. (1) oraz R. C. (odpowiednio- syna oraz wnuka wcześniejszego właściciela nieruchomości) z dnia 22 kwietnia 2002r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast wszczął postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji uwłaszczeniowej w części dotyczącej działki (...) objętej hip. Nr (...) (obecnie działkę nr (...) z obrębu(...)). Została wydana decyzja odmowna w dniu 24 października 2002r., która następnie została podtrzymana w dniu 30 stycznia 2003r.

(decyzja z dn. 24.10.2002r. k. 74-75, korespondencja k 28-29)

M. C. (1) oraz R. C. wnieśli skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W., który wyrokiem z dnia 04 kwietnia 2005r., sygn. akt I SA/WA 234/05 uchylił decyzje z dnia 24 października 2002r. oraz z dnia 30 stycznia 2003. Następnie Minister Infrastruktury decyzją z dnia 27 września 2005r. stwierdził nieważność decyzji z dnia 12 maja 1994r., w części odnoszącej się do działki ew. nr(...) H.. (...).

(decyzja z dn. 24.10.2002r. k. 74-75, wyrok z uzasadnieniem I SA/Wa 234/05 k. 76-82, decyzja z dn. 27.09.2005r. k.83-84)

W dniu 07 października 2005r. (...) S.A., jako następca prawny Zakładów (...) zawarła w dniu 07 października 2005r. umowę, której przedmiotem miała być sprzedaż użytkowania wieczystego działki ew. nr 46/1 na rzecz spółki (...) sp. z o.o. W §1 pkt 2 e umowy wskazano, iż co działki ew. nr 46 M. C. (2) oraz R. C. podnosili roszczenia reprivatyzacyjne, zaś na ich wniosek toczy się postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) nr (...) z dnia 12 maja 1994r.

(akt notarialny z dnia 07.10.2005r k. 33-68, decyzja z dn. 12.05.1994r. k. 72-73, zeznania świadka J. P. k. 241-242, zeznania świadka B. Ś. k. 276-277, zeznania świadka M. Z. k. 277-278, zeznania świadka J. D. k. 301)

Dnia 17 października 2005r. (...) S.A. wystąpiła o ponowne rozpatrzenie sprawy rozstrzygniętej decyzją z dnia 27 września 2005r. Minister Transportu i Budownictwa decyzją z dnia 06 stycznia 2006r. podtrzymał dotychczasową decyzję. Pomimo uchylecia decyzji Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 06 stycznia 2006r. orzeczeniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 01 marca 2007r., sygn. akt I SA/Wa 444/06, Minister Budownictwa decyzją z dnia 26 lipca 2007r. umorzył postępowanie dotyczące ponownego rozpatrzenia sprawy, bowiem w dacie złożenia wniosku z dnia 17 października 2005r. spółka (...) nie była już stroną, bowiem na podstawie umowy z dnia 07 października 2005r. zbyła przysługujące jej prawo względem przedmiotowej działki. Skarga w przedmiocie tejże decyzji została oddalona wyrokiem WSA z dnia 05 marca 2008r., sygn. akt I SA/Wa 1598/07. W dniu 28 marca 2006r. spółka (...) sp. z o.o. zmieniła nazwę na (...) sp. z o.o.

(wyrok I Sa/Wa 1598/07 k. 69, decyzja z dn. 26.07.2007r. k. 70-71 wniosek z dn.17.10.2005r. k. 296-299)

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na wyżej wymienionych dowodach z dokumentów albowiem zostały sporządzone przez uprawnione osoby, w stosownej formie, zaś żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności.

Sąd uwzględnił również zeznania świadków, które były spójne jak również zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w toku postępowania.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie strony powodowej było zasadne

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2013 poz. 707 j.t.), 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. Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej. Księga wieczysta powinna dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości, w pewnych sytuacjach jednak powstanie niezgodności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest nieuniknione. Uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest jedynym sposobem obalenia domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h.

Natomiast stosownie do treści art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Niekwestionowanym w niniejszej sprawie było, iż na dzień zawarcia umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego, tj. na dzień 07 października 2005r. w księdze wieczystej nr (...) nadal jako użytkownik wieczysty figurował zbywca prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Jednak pomimo tego w ocenie Sądu, wbrew twierdzeniom pozwanego i interwenienta ubocznego, pozwanej spółki nie chroni wynikająca z art. 5 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie bowiem z treścią art. 6 ust. 1 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni ona rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Natomiast stosownie do treści art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w złej wierze jest ten kto wie że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym albo ten kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Pojęcie złej wiary uregulowane w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. jest równoznaczne z tym, iż oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. Niewątpliwie wyższa staranność jest jednak wymagana od profesjonalnego nabywcy, jakim była pozwana spółka reprezentowana przez profesjonalnych pełnomocników. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2000r. sygn. akt I CKN 1014/00 (OSNC 2001, nr 5, poz. 76), SN stwierdził, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy prawa własności lokalu i udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu objętego przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 z późn. zm.), jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział, iż toczy się postępowanie administracyjne z wniosku byłych właścicieli o przyznanie im wieczystego użytkowania gruntu.

W niniejszej sprawie pozwana spółka jak i zbywca prawa użytkowania wieczystego mieli świadomość toczących się postępowań dotyczących roszczeń reprivatyzacyjnych spadkobierców wcześniejszego właściciela względem działki nr (...), co wynika wprost z §1 pkt 2 e. umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z dnia 07.10.2005r. Stanowi on, iż co działki ew. nr (...) M. C. (2) oraz R. C. podnosili roszczenia reprivatyzacyjne, zaś na ich wniosek toczy się postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) nr (...)z dnia 12 maja 1994r. Z treści zawartej umowy wynika również, iż strony umowy miały świadomość, co do toczącego się postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji oddającej sporną nieruchomość w użytkowanie wieczyste poprzednika prawnego zbywcy. Chociaż zgodnie ze stanem na dzień zawarcia umowy brak było wzmianki w księdze wieczystej odnośnie braku uprawnienia zbywcy względem przedmiotowej nieruchomości, to świadkowie: B. Ś.- ówczesny prezes spółki B.- W. oraz M. Z.-

ówczesny członek zarządu spółki (...), jak również pełnomocnik podpisujący umowę ze strony nabywcy, tj. J. P. wskazali, iż strony wiedziały wystąpienia w zakresie roszczeń reprivatyzacyjnych.

Należy podkreślić, iż fakt iż pozwana spółka nie była stroną postępowania administracyjnego związanego z nieważnością decyzji Wojewody (...) nr(...)z dnia 12.05.1994r. nie był przeszkodą w uzyskaniu informacji o jego przebiegu, choćby poprzez wcześniejsze zobowiązanie do jej uzyskania zbywcy prawa użytkowania wieczystego, którego postępowania administracyjne bezpośrednio dotyczyło. Ponadto wskazywana przez pozwaną spółkę uchwała Sądu Najwyższego III CZP 90/10 dotyczy innego stanu faktycznego, gdzie Skarb Państwa utracił tytuł własności nieruchomości na której zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Nie ulega też wątpliwości, iż domniemanie zgodności prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 (tak np. uchwała SN z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10, OSN 2011, nr 9, poz. 96). Pomimo tego, iż w chwili zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zbywca nie był już jej użytkownikiem wieczystym powód nie miałby interesu prawnego z wcześniejszym wystąpieniem z powództwem o ustalenie związanym z tą umową, bowiem roszczenie wniesione w niniejszej sprawie jest dalej idące (tak min. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 08.08.2013r. I Aca 232/13). W niniejszym postępowaniu zostało wykazane, iż wobec tego iż zbywcy prawa użytkowania wieczystego prawo to w chwili zawarcia umowy nie przysługiwało umowa była bezskuteczna i dokonany na jej podstawie wpis w księdze wieczystej spowodował niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 03.09.1980r. IV CR 202/80)

W świetle stanu faktycznego ustalonego w toku niniejszego postępowania, wskazana powyżej regulacja prawna w oparciu o doktrynę oraz orzecznictwo (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.11.2000r. I CKN 1014/2000) nie pozwala uznać, iż pozwana spółka w dniu 07 października 2005r. znajdowała się w dobrej wierze odnośnie zawieranej wówczas umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej pozwem. Ponadto w chwili zawarcia w dniu 07.10.2005r. umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego min. działki o nr (...) zbywca nie był jej użytkownikiem wieczystym (wobec stwierdzenia nieważności decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 27.09.2005r. decyzji Wojewody (...) z dnia 12.05.1994. dotyczącej oddania w użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości), a zatem umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego była bezskuteczna. Ostatecznie decyzja Ministra Infrastruktury z dnia 27.09.2005r. nie została uchylona (wobec decyzji Ministra Budownictwa z dnia 26 lipca 2007r. o umorzeniu postępowania dotyczące ponownego rozpatrzenia sprawy i wyroku WSA z dnia 05 marca 2008r., sygn. akt I SA/Wa 1598/07 oddalającego skargę na tą decyzję).

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł, jak w pkt 1 wyroku.

W pkt 2 orzeczenia na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzono od strony pozwanej jako przegrywającej postępowanie zwrot kosztów postępowania poniesionych przez stronę powodową, na mocy art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Z uwagi na przystąpienie spółki (...) S.A. Grupa (...) S.A. do udziału w charakterze interwenienta ubocznego po niemalże roku od wszczęcia postępowania, jak również nie wygenerowania dodatkowych kosztów po stronie powodowej, Sąd w pkt 3 orzeczenia, na podstawie art. 107 kpc, oddalił wniosek powoda o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania również od interwenienta ubocznego.