

Sygnatura akt I C 553/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2014 r.

Sąd Rejonowy w Ostrołęce I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marcin Korajczyk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Bożena Kłos

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 września 2014 r. w O.

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta O.**

przeciwko **K. Z. (1)**

o stwierdzenie nieważności umowy

**orzeka:**

oddala powództwo.

/- M. K.

Sygn. akt I C 553/14

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 30 maja 2014 roku **powód Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta O.** wniósł o ustalenie, że umowa ustanowienia prawa wieczystego użytkowania na nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 25 kwietnia 1978 roku przed Notariuszem J. G., jako zawarta bez podstawy prawnej jest nieważna.

Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał, że decyzją z dnia 3 maja 1976 roku, nr (...), wydaną na podstawie art. 8 i 9 ustawy z dnia 6 lipca 1972 roku o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1972 r, nr 27, poz. 192), Prezydent Miasta O. nadał na własność działkę nr (...) o pow. 0,0707 ha (obecny nr (...)) A. N. (obecnie K.). Na dzień wydania decyzji właścicielem działki był Skarb Państwa. Jak wskazał powód, zgodnie z art. 12 wyżej wymienionej ustawy właściciel lub użytkownik wieczysty powinien przystąpić do zabudowy działki budowlanej w ciągu 2 lat i zakończyć budowę w ciągu 4 lat. W razie niedotrzymania powyższych terminów i nieprzedłużenia ich, art. 13 ust. 2 ustawy przewidywał, iż prezydium powiatowej rady narodowej przysługuje prawo wykupu działki. W tym celu prezydium rady narodowej powinno było złożyć oświadczenie o wykonaniu prawa wykupu w formie aktu notarialnego i wówczas prawo własności działki przechodziło ponownie na rzecz Skarbu Państwa. Powód wskazał także, że jeszcze przed upływem omawianych terminów oraz bez zachowania procedury wskazanej w art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1972 r., decyzją z dnia 2 marca 1978 roku, nr GT.V.620-39/78 działka o nr (...) (obecny (...)) została przekazana w wieczyste użytkowanie B. Z.

umową użytkowania wieczystego zawartą w formie aktu notarialnego dnia (...)r. Rep. A nr (...). W umowie wskazano, że własność nieruchomości o numerze (...) wpisana jest na rzecz Skarbu Państwa. Tymczasem, jak wskazał powód, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów – według stanu na dzień (...)r. - właścicielem działki była A. N. (obecnie K.). Powód wskazał również, że w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla omawianej nieruchomości A. N. cały czas wpisana jest jako właściciel. Taki stan widnieje też w ewidencji gruntów. Jak wskazał powód, rozbieżności wpisów w księdze wieczystej i ewidencji gruntów spowodowały, że w dniu 21 lutego 2000 roku Sąd Rejonowy w O. działając z urzędu wydał postanowienie o wpisaniu w dziale II księgi wieczystej nr KW (...) ostrzeżenie o niezgodności wpisów z rzeczywistym stanem prawnym. Ponadto, powód wskazał, że Wojewoda (...) decyzją nr (...) z dnia 4 października 2013 r., na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 i § 2 k.p.a., art. 158 § 1 i 2 k.p.a. w zw. z art. 157 § 1 k.p.a. oraz art. 17 pkt 1 k.p.a. - działając z urzędu stwierdził, że wobec zaistniałych nieodwracalnych skutków prawnych, decyzja Prezydenta Miasta z dnia 2 marca 1978 r., nr GT.V.620-39/78 w sprawie przekazania na rzecz B. Z. w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) (obecnie (...)) została wydana z naruszeniem prawa. Powód podniósł również, że w dniu 21 listopada 2011 roku zmarł B. Z. a spadek po nim w części dotyczącej prawa użytkowania wieczystego działki o nr (...) (dawniej (...)) nabyła na wyłączną własność K. Z. (1). Uzasadniając istnienie interesu prawnego po stronie Skarbu Państwa w wytoczeniu powództwa powód wskazał, że stan prawny nieruchomości wymaga uregulowania. Szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego oraz słuszny interes strony przemawiają za uregulowaniem kwestii prawnej jak również służyć będą usuwaniu ewentualnych konfliktów.

**Pozwana, K. Z. (2)**, zajmując stanowisko w sprawie na rozprawie w dniu 26 września 2014 roku, przyłączyła się do pozwu. Wskazała, że po stwierdzeniu nieważności umowy będzie mogła zakupić działkę od prawowitego właściciela. Jednocześnie podniosła, że mieszka na nieruchomości objętej księgą wieczystą od 1976 roku do chwili obecnej. Użytkowanie wieczyste działki nabył jej mąż B. Z., a ona jest spadkobiercą i na podstawie umowy o dział spadku stała się wyłącznym właścicielem nieruchomości.

Pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 26 września 2014 roku dodatkowo wskazał, że Skarb Państwa nabył na własność nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego postępowania z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1972 roku o terenach budownictwa jednorodzinne i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach. Natomiast w 1976 roku działka będącą przedmiotem postępowania została przekazana A. N.. Uzasadniając istnienie interesu prawnego po stronie powoda, pełnomocnik podniósł, że interes prawny wynika z chęci Skarbu Państwa uregulowania prawa własności, sprostowania księgi wieczystej a także z uwagi na zasady współżycia społecznego, gdyż w momencie zawierania umowy Skarb Państwa nie był właścicielem nieruchomości. Wskazał również, że stwierdzenie nieważności tej umowy przez Sąd pozwoli pozwanej uregulować stan prawny nieruchomości, wystąpić z wnioskiem o zasiedzenie, jak też pozwoli uniknąć konfliktów pomiędzy pozwaną a A. N..

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

Decyzją z dnia 3 maja 1976 roku, nr (...), wydaną na podstawie art. 8 i 9 ustawy z dnia 6 lipca 1972 roku o terenach budownictwa jednorodzinne i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1972 r, nr 27, poz. 192), Prezydent Miasta O. nadał na własność działkę nr (...) o pow. (...)ha (obecny nr (...)) A. N. (obecnie K.). Na dzień wydania decyzji właścicielem działki był Skarb Państwa. Taki stan prawa własności był ujawniony w ewidencji gruntów. Prawo własności przez Skarb Państwa zostało nabyte na podstawie wyżej wymienionej ustawy.

Następnie decyzją z dnia 2 marca 1978 roku, nr GT.V.620-39/78 działka o nr (...) (obecny (...)) została przekazana w wieczyste użytkowanie B. Z..

W wykonaniu wyżej wymienionej decyzji z dnia 2 marca 1978 roku, umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia (...)r. Rep. A nr(...)Skarb Państwa oddał wyżej wymienioną działkę w wieczyste użytkowanie B. Z.. W umowie wskazano, że nieruchomość wpisana jest w księdze wieczystej nr (...) a prawo własności przysługuje Skarbowi Państwa. Tymczasem zgodnie z wypisem z rejestru gruntów – według stanu na dzień(...)r. - właścicielem działki była A. N. (obecnie K.).

W dniu 21 lutego 2000 roku Sąd Rejonowy w O. wydał postanowienie o wpisaniu w dziale II księgi wieczystej nr KW (...) ostrzeżenie o niezgodności wpisów z rzeczywistym stanem prawnym.

Decyzją nr (...) z dnia 4 października 2013 r. działając na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 i § 2 k.p.a., art. 158 § 1 i 2 k.p.a. w zw. z art. 157 § 1 k.p.a. oraz art. 17 pkt 1 k.p.a. Wojewoda (...) stwierdził, że wobec zaistniałych nieodwracalnych skutków prawnych, decyzja Prezydenta Miasta z dnia 2 marca 1978 r., nr GT.V.620-39/78 w sprawie przekazania na rzecz B. Z. w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) (obecnie (...)) została wydana z naruszeniem prawa.

W dniu 21 listopada 2011 roku zmarł B. Z.. Spadek po nim nabyli: żona K. Z. (3) oraz dzieci M. R., W. Z. i J. Z. po ¼ części. W dniu 17 lipca 2012 roku K. Z. (3) oraz pozostali spadkobiercy po B. Z. zawarli umowę o dział spadku i podział majątku wspólnego, zgodnie z którą prawo użytkowania wieczystego działki o nr (...) (dawniej (...)) przeszło na wyłączną własność K. Z. (1).

Obecnie w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla omawianej nieruchomości jako właściciel wpisana jest A. N., natomiast jako wieczysty użytkownik wpisana jest K. Z. (1). Taki stan widnieje też w ewidencji gruntów.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów z dokumentów, to jest: decyzji z dnia 3 maja 1976 roku – k. 8, wypisu z rejestru gruntów – k. 9-10, 21, aktu notarialnego z dnia (...) roku – k. 22-28, decyzji z dnia 4 października 2013 roku – k. 29, aktu notarialnego z dnia (...) roku – k. 29, postanowienia Sądu Rejonowego w O. z dnia 21 lutego 2000 roku – k. 29, decyzji z dnia 2 marca 1978 roku – k. 29, a także akt i dokumentów księgi wieczystej nr (...) – k. 56-66 plus załącznik.

Autentyczności oraz treści wyżej wymienionych dokumentów, żadna ze stron postępowania nie kwestionowała, Sąd także nie miał wątpliwości co do ich wartości dowodowej, dlatego mogły one stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd oddalił wniosek dowodowy Skarbu Państwa o przesłuchanie w charakterze świadka A. K. na okoliczność nadania na własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. oraz przejęcia własności w/w nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, z uwagi na fakt, iż dowód ten był z jednej strony nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, a z drugiej miałby być przeprowadzony na okoliczności bezsporne między stronami i wynikające ze złożonych do akt sprawy dokumentów.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo było niezasadne, a w konsekwencji podlegało oddaleniu, z uwagi na brak interesu prawnego po stronie powoda do wytoczenia powództwa opartego o dyspozycję art. 189 k.p.c. o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego z uwagi na nieważność umowy z dnia 25 kwietnia 1978 roku.

Zgodnie z powołanym przepisem, będącym podstawą wytoczenia powództwa, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w P.w wyroku z dnia 30 października 2012 roku, sygn. akt I ACa 679/12, publ. Lex 1237421, powołując się na liczne i utrwalone orzecznictwo Sądu Najwyższego „brzmienie cytowanego przepisu (art. 189 k.p.c.) prowadzi do wniosku, iż podstawową przesłanką jaką winien wykazać powód domagający się ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jest istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa. Powództwo oparte na treści przepisu art. 189 k.p.c. będzie oddalone przede wszystkim, jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także, jeżeli interes taki istnieje, ale twierdzenie powoda o istnieniu lub nieistnieniu stosunku prawnego okaże się bezzasadne (vide: P. Telenga (w:) A. Jakubecki, J. Bodio, T. Demendecki, O. Marcewicz, P. Telenga, M.P. Wójcik "Kodeks postępowania cywilnego Komentarz" LEX 2011, w Systemie Informacji Prawnej LEX; komentarz do art. 189 k.p.c.). Pojęcie interesu prawnego nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę. W judykaturze ugruntowane jest stanowisko, że interes prawny jest obiektywną potrzebą uzyskania konkretnej ochrony

wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem sfery prawnej podmiotu prawa cywilnego (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 19 lutego 2002 r. IV CKN 769/00, OSNC 2003/1/13 i z 15 października 2002 r. II CKN 833/00, LEX nr 483288). Powszechnie przyjmuje się, że interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Istnienie interesu prawnego jest kwestionowane przede wszystkim w tych sytuacjach w których występuje równocześnie także inna forma ochrony praw powoda. Powszechnie jest zapatrywanie, że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczeń pieniężnych lub niepieniężnych wyklucza po stronie powoda istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego (vide: orzeczenia Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 1965 r. II CR 266/64, Lex Polonica nr 325924; z dnia 18 grudnia 1968 r. I PR 290/68, Lex Polonica nr 317392; z 7 kwietnia 2010 r. II PK 342/09, OSNP 2011/19-20/247 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w P.z dnia 13 kwietnia 2011 r. I ACa 261/11, LEX nr 898641). Wskazane stanowisko opiera się na założeniach, że wydanie wyroku zasądającego możliwe jest, jeżeli także ustalona zostanie legitymacja czynna powoda oraz, iż wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej, ponieważ nie jest - w przeciwieństwie do wyroków zasądających - wykonalny na drodze egzekucji sądowej. W związku z powyższym brak interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego prawo lub stosunek prawny ma miejsce wtedy, gdy te okoliczności faktyczne, na tle których powód występuje z żądaniem, uzasadniają wystąpienie z żądaniem zmierzającym do zaspokojenia roszczenia, o którym powód twierdzi, że mu przysługuje. W sytuacji zatem, gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r. I CSK 351/10, LEX nr 785272).”

W ocenie Sądu, odnosząc tak rozumiane na gruncie art. 189 k.p.c. pojęcie istnienia interesu prawnego do okoliczności niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że po stronie Skarbu Państwa nie ma interesu prawnego do wytoczenia powództwa opartego o dyspozycję art. 189 k.p.c. o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego związanego z umową z dnia 25 kwietnia 1978 roku.

Jak wskazał sam powód w pozwie oraz na rozprawie w dniu 26 września 2014 roku intencją wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie była chęć „zapobiegnięcia powstaniu w przyszłości innych sporów na tle tej umowy”, „chęć Skarbu Państwa uregulowania prawa własności, sprostowania księgi wieczystej”, „istnienie zasad współżycia społecznego, gdyż w momencie zawierania umowy Skarb Państwa nie był właścicielem nieruchomości”, „umożliwienie pozwanej uregulować stanu prawny nieruchomości i wystąpienia z wnioskiem o zasiedzenie” oraz ostatecznie „umożliwienie uniknięcia konfliktów pomiędzy pozwaną a A. N.”.

Wszystkie te okoliczności świadczą w ocenie Sądu o istnieniu pewnego „interesu faktycznego” po stronie powoda, jeżeli w ogóle taki istnieje, a sprowadzającego się do tego, iż w istocie zamiarem powoda było usunięcie z obiegu prawnego wadliwej umowy zawartej przez Skarb Państwa z poprzednikiem prawnym pozwanej, usunięcie błędu organów administracji publicznej. Jednakże powód wytaczając powództwo nie działał w celu „uzyskania konkretnej ochrony” wywołanej rzeczywistym „naruszeniem albo zagrożeniem sfery prawnej” Skarbu Państwa, lecz działał niejako w interesie prawnym pozwanej K. Z. (1), wytoczył powództwo w celu ochrony jej praw, to jest w celu: „umożliwienia pozwanej uregulowania stanu prawny nieruchomości i wystąpienia z wnioskiem o zasiedzenie”, „umożliwienia uniknięcia konfliktów pomiędzy pozwaną a A. N.”. Te okoliczności tymczasem uzasadniają ewentualnie istnienie interesu prawnego po stronie pozwanej K. Z. (1), a nie po stronie powoda.

Tym samym należy stwierdzić, że powód w okolicznościach niniejszej sprawy nie działał w interesie ochrony praw ochrony sfery prawnej Skarbu Państwa, lecz w celu ochrony praw osoby trzeciej.

Zdaniem Sądu, istnienia po stronie Skarbu Państwa interesu prawnego w wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie (opartego o treść art. 189 k.p.c.) nie uzasadniają również „chęć Skarbu Państwa uregulowania prawa własności, sprostowania księgi wieczystej”, czy też „istnienie zasad współżycia społecznego, gdyż w momencie zawierania umowy Skarb Państwa nie był właścicielem nieruchomości”. Powód nie wykazał bowiem, w jaki sposób błędnie uregulowany stan prawny omawianej nieruchomości narusza jego interes prawny. Z pewnością natomiast, nieuregulowany stan

prawny nieruchomości narusza sferę praw pozwanej oraz A. K.. To po stronie tych podmiotów istnieje interes prawny w uregulowaniu prawa własności omawianej nieruchomości.

W sytuacji, gdyby nie podzielić zaprezentowanej przez Sąd koncepcji, że po stronie Skarbu Państwa brak jest interesu prawnego do wytoczenia powództwa z art. 189 k.p.c. w sprawie ustalenia nieważności umowy i przyjąć, że Skarb Państwa działał w niniejszej sprawie w celu „uzyskania konkretnej ochrony wywołanej rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem sfery prawnej Skarbu Państwa” i przyjmując, że wolą Skarbu Państwa było de facto uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, to jest usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym - i miał w tym interes prawny - w takiej bowiem sytuacji powodowi przysługiwało roszczenie oparte o treść art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

Zgodnie z powołanym art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, 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 orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych utrwalony pozostaje pogląd, że „w przypadku, gdy powodowi przysługuje dalej idący środek ochrony jego praw, to jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z art. 10 u.k.w.h., nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.” (cyt. wg wskazanego już wyroku Sądu Apelacyjnego w P.z dnia 30 października 2012 roku, sygn. akt I ACa 679/12, publ. Lex 1237421, zobacz także przykładowo wyrok Sądu Apelacyjnego w W.z dnia 11 grudnia 2013 roku, sygn. akt I ACa 1125/13, publ. LEX nr 1430877, wyrok Sądu Apelacyjnego w L.z dnia 8 sierpnia 2013 roku, sygn. akt I ACa 232/13, publ. LEX nr 1388877, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 roku, sygn. akt I CSK 351/10, publ. LEX nr 785272, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że „w sytuacji gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa.”)

Jednocześnie należy zauważyć, że w postępowaniu o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, kwestia nieważności spornej umowy ustanowienia wieczystego użytkownika nieruchomości byłaby w tym postępowaniu przesłanką wstępną, podlegającą ocenie przez Sąd rozpoznający sprawę na podstawie powództwa opartego o treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

Tym samym należy stwierdzić, że Skarb Państwa, jeżeli przyjąć, że posiadał interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., mógł i powinien wytoczyć powództwo z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

Rozważając kwestię istnienia interesu prawnego po stronie powoda do wytoczenia powództwa w oparciu o treść art. 189 k.p.c. należy przytoczyć jeszcze jedno orzeczenie Sądu Najwyższego, w którym Sąd Najwyższy wskazał, że „podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może być wyrok ustalający nieważność umowy na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., na podstawie której dokonano wpisu nowego właściciela nieruchomości. Orzeczeniem takim, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., jest związany sąd wieczystoksięgowy. Nie musi być to orzeczenie stwierdzające prawo wnioskodawcy. Uwzględnienie wniosku o wpis w księdze wieczystej, opartego na podstawie orzeczenia ustalającego nieważność umowy, powoduje bowiem przywrócenie wpisu prawa własności osoby wcześniej ujawnionej jako właściciel tej nieruchomości.” (cyt. wg wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 roku, sygn. akt IV CSK 13/11, publ. Lex nr 1111005). Jednakże należy zauważyć, że stan faktyczny sprawy, która była przedmiotem osądu Sądu Najwyższego był odmienny od stanu faktycznego, jaki zaistniał w niniejszej sprawie.

W omawianym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, dwie przesłanki, które stanowią o zasadności powództwa opartego o treść art. 189 k.p.c. a zmierzającego do usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym: po pierwsze, powództwo o stwierdzenie nieważności umowy wytacza osoba, podmiot, nielegitymowany do wytoczenia powództwa opartego o treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece; po drugie: wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo

własności nieruchomości, może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie zarówno pierwszy, jak i drugi warunek w niniejszej sprawie nie został spełniony.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 15 marca 2006 roku, sygn. akt III CZP 106/05, publ. OSNC 2006/10/160, Wokanda 2006/4/1, Biul.SN 2006/3/6, lex 172361 „powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. i art. 6262 § 5 k.p.c.). (...) Zgodnie z tym przepisem (art. 6262 § 5 k.p.c.), wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.”

Zdaniem Sądu, jeżeli Skarb Państwa - który był właścicielem omawianej nieruchomości i decyzją z dnia 3 maja 1976 roku przeniósł prawo własności nieruchomości na rzecz A. N., a następnie, uznając się za właściciela omawianej nieruchomości decyzją dnia 2 marca 1978 roku zobowiązał się przekazać B. Z., to jest poprzednikowi prawnemu pozwanej) omawiany grunt w wieczyste użytkowanie i aktem notarialnym z dnia 25 kwietnia 1978 roku przekazał ten grunt w wieczyste użytkowanie - posiadał w niniejszej sprawie interes prawny do wytoczenia powództwa – mógłby teoretycznie wytoczyć powództwo oparte o treść 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece wnosząc o wpisanie Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości, natomiast wieczystego użytkownika jako B. Z. (lub jego następcę prawnego) podnosząc, że decyzją z dnia 3 maja 1976 roku przeniósł prawo własności nieruchomości na rzecz A. N. i w takiej sytuacji przysługiwałoby mu roszczenie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece – to dopuszczalna byłaby również sytuacja odwrotna, w której Skarb Państwa mógłby wytoczyć powództwo oparte o treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece domagając się stwierdzenia, że nie jest właścicielem omawianej nieruchomości, z uwagi na fakt, iż nieważna jest decyzja dnia 2 marca 1978 roku oraz umowa ustanowienia wieczystego użytkowania z dnia 25 kwietnia 1978 roku, a zatem, że prawo pozwanej zostało błędnie wpisane.

Jeżeli nawet nie podzielić tego poglądu – to jest w sytuacji gdyby przyjąć, że Skarb Państwa nie jest legitymowany do wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, a jednocześnie posiada interes prawny do wytoczenia powództwa z art. 189 k.p.c. – to należy stwierdzić, że nie została spełniona w niniejszym postępowaniu druga z przesłanek wskazanych w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2011 roku, sygn. akt IV CSK 13/11, publ. Lex nr 1111005, mianowicie, nawet gdyby Sąd w niniejszym postępowaniu uwzględnił powództwo i stwierdził nieważność omawianej umowy ustanowienia wieczystego użytkowania, to zaistniały stan faktyczny – prawny (wpisania jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej A. N.) mógłby nie odpowiadać rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości. Należy bowiem zauważyć, że w niniejszej sprawie mogło dojść do zasiedzenia przez B. Z. a następnie przez pozwaną K. Z. (1) prawa własności nieruchomości, bowiem jak wskazywała pozwana, posiadała ona, jak i jej poprzednik prawny, omawianą nieruchomość nieprzerwanie od roku 1976. W związku z tym, jak wskazał pełnomocnik powoda, mogło dojść, do zasiedzenia omawianej nieruchomości w 2006 roku. Oczywiście, Sąd w niniejszym postępowaniu okoliczności tej nie przesądza i przesądzić jej nie mógł, bowiem rozstrzygnięcie to mogło zapaść jedynie w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, ewentualnie zdaniem Sądu, w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece. Co więcej, należy zauważyć, że Sąd w niniejszym postępowaniu nie mógł rozstrzygać tej kwestii (czy doszło do zasiedzenia nieruchomości, czy też nie) bowiem stroną tego postępowania nie była i być nie mogła, z uwagi na przedmiot postępowania, A. N., przeciwko której zasiedzenie miałoby nastąpić.

Tym samym należy stwierdzić, że nawet gdyby Sąd w niniejszym postępowaniu powództwo uwzględnił, to „w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości mógłby

być niezgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy, której Sąd stwierdziłby nieważność.”

Reasumując, przesądzenie przez Sąd w niniejszym postępowaniu, czy umowa ustanowienia prawa wieczystego użytkowania na nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawarta w formie aktu notarialnego w dniu (...) roku przed Notariuszem J. G., jest ważna, czy też nieważna (bowiem narusza art. 58 k.c., art. 232 k.c. i ewentualnie inne przepisy kodeksu cywilnego oraz przepisy innych ustaw), nie dążyło do ochrony interesu prawnego powoda i pozostawało bez znaczenia dla dalszych konsekwencji dotyczących wadliwego wpisu w księdze wieczystej.

W związku z powyższym, Sąd powództwo oddalił.

SSR Marcin Korajczyk

## ZARZĄDZENIE

(...)

SSR Marcin Korajczyk