

UZASADNIENIE

Powódka A. G. (1) wystąpiła przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...) z powództwem o ustalenie, że przedmiotem obrotu w treści ugody sądowej z dnia 7 października 2010 roku zawartej w sprawie II Ns 4217/09 było prawo własności a nie prawo użytkowania wieczystego wskazanej w niej nieruchomości.

Jednocześnie strona powodowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego, w tym opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu A. G. (1) podniosła, że w treści wzmiankowanej ugody zapisano, iż w skład majątku wspólnego małżonków A. i A. G. (2) wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr (...), położone w T. przy ul. (...). Powódka stwierdziła, że powyższy zapis ugody odpowiadał ówczesnemu stanowi prawnemu nieruchomości ujawnionemu w księdze wieczystej. Podkreśliła jednak, iż z treści decyzji Naczelnika Urzędu Gminy z 7 czerwca 1978 roku oraz aktu notarialnego z 22 czerwca 1978 roku wynika, że małżonkowie G. nabyli wówczas prawo własności ww. działek, nie zaś prawo użytkowania wieczystego. Podała, że w związku z powyższym zachodzi konieczność zmiany zapisu ugody. Końcowo powódka wyjaśniła, że równocześnie wystąpiła do Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie prawa użytkowania nieruchomości i wpisania prawa własności, a postępowanie w tym przedmiocie toczy się pod sygnaturą akt I C 190/14.

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 marca 2015 roku Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, iż w istocie decyzja z 7 czerwca 1978 roku zawierała niejednoznaczne zapisy odnoszące się do tytułu prawnego do objętej ugoda nieruchomości. Niezależnie od powyższego podniósł, iż fakt oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste potwierdza dokument urzędowy w postaci pisma Naczelnika Miasta i Gminy P. z dnia 1 grudnia 1986 r. ustalające wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste. Pozwany zaakcentował także, iż powódka przez ponad 30 lat nie kwestionowała wpisu prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej.

W odpowiedzi strona powodowa stanęła na stanowisku, iż umowa z dnia 22 czerwca 2016 roku wbrew jej tytułowi odnosiła się do przeniesienia prawa własności, a jedynie została sporządzona na druku opatrzonym błędnym tytułem. Dalej podniosła, iż decyzja ustalająca wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste została sporządzona dopiero 8 lat od zawarcia przedmiotowej umowy. Powódka zaznaczyła również, iż żyła w przekonaniu, że nabyła prawo własności nieruchomości, w związku z czym nie miała świadomości o niezgodności swoich twierdzeń z treścią księgi wieczystej.

Postanowieniem z dnia 15 maja 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zawiesił postępowanie w sprawie z uwagi na toczące się postępowanie w sprawie I C 190/14 w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Następnie postanowieniem z dnia 24 lutego 2017 roku, z uwagi na prawomocne zakończenie sprawy I C 190/14, postępowanie w niniejszej sprawie zostało podjęte.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z dnia 7 czerwca 1978 r. o nr (...), zatytułowaną „Decyzja w sprawie przyznania prawa nabycia nieruchomości nierolniczej, położonej w T. przy ul. (...)”, Zarząd (...) Terenami w P., na podstawie art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz § 10 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 18 maja 1970 roku w sprawie trybu oddawania w użytkowanie wieczyste terenów państwowych i sprzedaży położonych na nich budynków oraz § 2 ust. 4 uchwały nr 105 Rady Ministrów z 22 maja 1962 roku w sprawie wytycznych dla ustalenia opłat z tytułu korzystania z terenów w miastach i osiedlach orzekł w § 1 o sprzedaży na własność A. i A. małżonkom G. terenu o powierzchni 1300 m², położonego w T. przy ul. (...), oznaczonego na ewidencji gruntów jako działka nr (...), zabudowanego budynkiem jednorodinnym w zabudowie bliźniaczej oraz budynkiem gospodarczym

– komórką, zapisanego w księdze wieczystej Państwowego Biura Notarialnego pod numerem KW (...) jako własność Skarbu Państwa.

W § 2 ustalono, że A. i A. G. (2) zobowiązani są do zapłaty 17.950 zł tytułem nabycia na własność terenu, o którym mowa w § 1. Ponadto postanowiono rozłożyć A. i A. G. (2) spłatę ceny kupna terenu na 100 kwartalnych rat.

W § 4 zadecydowano o sprzedaży na własność A. i A. G. (2) domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej oraz budynku gospodarczego – komórki, ustalając ich łączną cenę szacunkową na 143.400 złotych. Także ta należność płacona miała być w 100 ratach kwartalnych.

W § 9 zastrzeżono natomiast, że przeniesienie prawa własności nieruchomości nastąpi na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w terminie określonym przez Zarząd (...) Terenami w P..

W uzasadnieniu decyzji wskazano, że przedmiotowa nieruchomość została wyznaczona do sprzedaży zarządzeniem nr 8/78 Naczelnika Miasta i Gminy w P. z dnia 3 kwietnia 1978 r. Cenę za teren ustalono na podstawie uchwały nr XVIII/108/62 byłego P.P.R.N. w S. z dnia 1 października 1962 r. 1 m² wyceniono na 0,23 zł. Ponieważ działka ma 1.300 m², zatem cena nabycia wyniosła 17.950 zł.

dowód : decyzja k.9-10

W konsekwencji A. i A. małżonkowie G. zawarli ze Skarbem Państwa – Zarządem (...) Terenami w P. w dniu 22 czerwca 1978 r. umowę w formie aktu notarialnego. Dokument sporządzony na „Wzorze nr 2” zatytułowany był „Umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaży”. W §1 umowy strony wskazały, że właścicielem nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), a składającej się z działek o nr (...), wraz ze znajdującym się na nich budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej oraz budynkiem gospodarczym i komórką jest Skarb Państwa. W dalszej kolejności strony ujawniły, że decyzją nr (...) z 7 czerwca 1978 r. Zarząd (...) Terenami w P. postanowił oddać A. i A. małżonkom G. w użytkowanie wieczyste opisane powyżej działki gruntu oraz sprzedać im znajdujący się na tej działce budynek. Decyzja została przy akcie przedłożona wraz z opisem technicznym z dnia 11 stycznia 1978 r.

W § 2 aktu notarialnego zawarto zapis, iż Przedstawiciel Prezydium oświadcza, że w wykonaniu powyżej powołanej decyzji, w trybie ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. nr 22 poz. 159) z późniejszymi zmianami i art. 232-243 k.c.:

a) sprzedaje A. i A. małż. G. opisana drugostronnie działkę gruntu o obszarze 1300 m² na własność

b) sprzedaje im znajdujący się na tej działce budynek mieszkalny o 2 izbach i kubaturze 198m³ oraz budynek gospodarczy i komórkę.

Zarazem nabywcy oświadczyli, że kupują oraz zgadzają się na oddanie im w użytkowanie wieczyste działki, wyjawiając, że nabycia dokonują z majątku dorobkowego i że nie zawierali umów majątkowych małżeńskich.

W § 4 z formularza aktu notarialnego zostały wykreślone słowa odnoszące się do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. W § 5 natomiast wskazano, że cena sprzedaży budynku wynosi 143.400 złotych i cała ta należność winna być spłacona w 100 ratach kwartalnych w ciągu 25 lat. Nabywcom przyznano zniżkę. Cenę gruntu określono na 17.950 zł płatną w 100 ratach.

W § 13 umowy strony wskazały, że w związku aktem niniejszym strony wnoszą o wpis w księdze wieczystej Kw nr (...):

1/ własności działki i budynku na rzecz A. i A. małż. G. na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej.

2/ hipoteki zwykłej w kwocie 161.350 złotych z 0,2 % odsetek oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 16.135 złotych.

dowód : umowa k. 11-12,

Pismem z dnia 1 grudnia 1986 r. Urząd Miasta i Gminy w P. Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami ustalił wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu za 1986 r. i lata następne.

dowód : pismo z dnia 01.12.1986 r. – k. 35,36,

Z wniosku A. G. (1) przed Sądem Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pod sygnatura akt II Ns 4217/09 toczyło się postępowanie o dział spadku po A. G. (2). Podczas rozprawy w dniu 7 października 2010 r. A. G. (1), K. G. i T. G. zawarli ugodę sądową, w której stwierdzili, że w skład majątku wspólnego małżonków A. i A. G. (2) i tym samym w udziale do 1/2 w skład spadku po A. G. (2) wchodziło prawo wieczystego użytkowania działek gruntu nr (...) oraz prawo własności posadowionego na tym gruncie budynku, dla których to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). A. G. (1), K. G. i T. G. zgodnie oświadczyli, że prawa powyższe przyznają na wyłączną rzecz A. G. (1), a ona te prawa przyjęła.

Niesporna, a nadto dowód: protokół rozprawy k.8

W dniu 27 stycznia 2014 roku A. G. (1) wystąpiła z pozwem przeciwko Skarbowi Państwa – Starości (...) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez:

1. dokonanie w dziale I. i II. księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie dla nieruchomości położonej w T. ul. (...) wykreślenia wszystkich praw dotyczących prawa użytkowania wieczystego, w tym prawa własności wpisanego na rzecz Skarbu Państwa,
2. wpisanie prawa własności na rzecz A. G. (1),
3. ustalenie, że przedmiotem obrotu w treści ugody sądowej z dnia 7 października 2010 r., sygn. II Ns 4217/09, było prawo własności, a nie prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie umorzył postępowanie w zakresie żądania zawartego w pkt 3. pozwu dotyczącego treści ugody sądowej z dnia 7 października 2010 r. Następnie wyrokiem z dnia 21 grudnia 2015 roku Sąd oddalił powództwo. Wyrok stał się prawomocny w dniu 21 października 2016 r. w związku z oddaleniem apelacji powódki przez Sąd Okręgowy w Szczecinie.

Dowód : pozew k. 2-3 akt I C 190/14

postanowienie z dnia 20 stycznia 2015 r. k. 55 akt I C 190/14

wyrok z dnia 21.12.2015 r. k. 105 akt I C 190/14

wyrok z dnia 21.10.2016 r. k. 138 akt I C 190/14

Sąd zważył co następuje:

Na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powództwo okazało się bezzasadne.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowił przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Na gruncie zgłoszonego żądania dostrzec należało, iż powódka domagała się ustalenia treści ugody sądowej z dnia 7 października 2010 roku zawartej w sprawie II Ns 4217/09. Żądanie pozwu nie dotyczyło więc ustalenia istnienia bądź nieistnienia prawa lub stosunku prawnego sensu stricto i nie mieściło się wprost w wyznaczonym treścią art. 189 k.p.c. zakresie dopuszczalnych roszczeń. Niemniej jednak zarówno w doktrynie jak i w judykaturze za utrwalone należy uznać zapatrywanie o dopuszczalności ustalenia w tym trybie faktu mającego charakter prawotwórczy (por. T. Żyznowski, Komentarze do art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, [w:] H. Dolecki i in. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1 – 366, LEx 2013).

Materialną przesłanką powodzenia powództwa opartego na treści art. 189 k.p.c., jest istnienie po stronie powodowej interesu prawnego w wytoczeniu sprawy o ustalenie. Powódka twierdziła, że zawarta przez nią i jej nieżyjącego męża w dniu 22 czerwca 1978 r. umowa w formie aktu notarialnego zatytułowana „Umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaży” w rzeczywistości stanowiła umowę sprzedaży działek (...) położonych w T. przy ul. (...) oraz posadowionego na tym gruncie budynku. W rezultacie na jej podstawie małżonkowie nabyli własność wskazanych w umowie nieruchomości. Na tej podstawie powódka wywodziła, że treść ugody z dnia 7 października 2010 r. zawartej pomiędzy powódką a K. G. i T. G. nie odpowiada rzeczywistemu stanowi rzeczy. W treści ugody z dnia 7 października 2010 r. zapisano bowiem, że K. G. i T. G., jako pozostali spadkobiercy A. G. (2), przenoszą na powódkę swoje udziały w prawie wieczystego użytkowania działek (...) położonych w T. przy ul. (...) oraz prawo własności posadowionego na tym gruncie budynku. Zdaniem powódki ustalenie prawidłowej treści zapisu rzeczzonej ugody będzie niezbędne celem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W tym miejscu wyraźnie należy podkreślić, iż przedmiotowa ugoda jednoznacznie dotyczyła rozporządzenia prawem pomiędzy powódką, K. G. i T. G.. Powyższa okoliczność była kluczową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem sprawiała, że powództwo o ustalenie wywiedzione przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...) należało uznać jako sformułowane przeciwko niewłaściwemu podmiotowi. Istotniejsza dla wyniku sprawy była więc ocena biernej legitymacji procesowej, która była determinowana treścią żądania, niż interesu prawnego, na który powódka powoływała się w pozwie.

Kształtując takie przekonanie sąd miał na uwadze, że dany podmiot, aby móc wystąpić w procesie w charakterze strony, musi być podmiotem do tego właściwym, tzn. musi posiadać szczególną kwalifikację pozwalającą na wystąpienie z danym powództwem właśnie przez niego (czynna legitymacja procesowa) bądź przeciwko niemu (bierna legitymacja procesowa). Sprawa dotycząca określonego stosunku prawnego z jednej strony nie może być wszczęta przez jakikolwiek podmiot, lecz jedynie przez podmiot określony, któremu służy do tego uprawnienie. Z drugiej zaś, powództwo musi być również skierowane wobec podmiotu właściwego.

Nie ulega wątpliwości, że funkcją wyroku uwzględniającego powództwo oparte na powołanym art. 189 k.p.c. jest usunięcie stanu niepewności w zakresie dotyczącym istnienia indywidualnie oznaczonego stosunku prawnego lub prawa albo też wyeliminowanie stanu zagrożenia, jaki swoim działaniem lub też jego zaniechaniem wytwarza strona pozwana (z licznych orzeczeń np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 252/11 oraz z dnia 18 marca 2011, (...) 127/10). W charakterze stron postępowania w sprawie o ustalenie powinny zatem występować podmioty będące stronami stosunku prawnego lub prawa będącego przedmiotem żądania. Co bowiem istotne, wyrok ustalający wywiera skutki prawne tylko inter partes, pomiędzy stronami procesu o ustalenie, jako że służy do usunięcia stanu niepewności co do prawa tylko pomiędzy nimi.

O istnieniu czy braku legitymacji procesowej decyduje prawo materialne na podstawie podanego w pozwie stanu faktycznego. Poczynione zaś w toku niniejszego postępowania ustalenia jednoznacznie prowadzą do wniosku, iż powództwo winno zostać skierowane przeciwko stronom kwestionowanej przez powódkę ugody. Wskazać należy, iż to uczestnicy ugody z dnia 7 października 2010 r., jako strony tej czynności prawnej, kształtowali jej treść. To właśnie w sferze majątkowej tych osób następowały bezpośrednie skutki prawne tej czynności. Pozwany nie był natomiast uczestnikiem postępowania II Ns 4217/09, nie był stroną zawartej w ramach tego postępowania ugody z dnia 7 października 2010 r., ani w żaden sposób nie uczestniczył w jej zawarciu. Zupełnie nieuprawnione jest zapatrywanie, iż fakt, że zgodnie ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej pozwany ma status właściciela spornej nieruchomości gruntowej, ma przesądzać o jego legitymacji biernej w procesie o ustalenie treści ugody zawartej przez powódkę a innymi podmiotami w ramach postępowania o dział spadku po jej mężu. Przedmiotem niniejszego postępowania nie było bynajmniej ustalenie niezgodności pomiędzy kwestionowanym przez powódkę wpisem w księdze wieczystej prawa własności pozwanego a rzeczywistym stanem rzeczy, lecz ustalenie treści ugody z dnia 7 października 2010 roku jako konkretnie oznaczonej czynności prawnej podjętej pomiędzy konkretnie oznaczonymi podmiotami, tj. powódką a K. G. i T. G. jako stronami tej czynności. Nie może ulegać wątpliwości, że postępowanie rozstrzygające o stosunkach prawnych ukształtowanych zawartą ugodą winno się toczyć z udziałem

osób będących stronami ugody a zarazem podmiotami stosunków, których dotyczyłoby wydane rozstrzygnięcie. Tym samym powództwo o ustalenie w zaistniałej konfiguracji procesowej podlegało oddaleniu ze względu na brak biernej legitymacji procesowej Skarbu Państwa – Starosty (...).

Dodatkowo wskazać równie należy, iż nawet w przypadku istnienia po stronie pozwanej legitymacji procesowej biernej powództwo będące przedmiotem oceny w tym postępowaniu uległoby oddaleniu jako niewykazane. Faktem prawnotwórczym dla strony powodowej było w tym procesie wykazanie istnienia podstaw do ustalenia, iż wola stron była, aby treść zawartej pomiędzy nimi umowy była inna niż rzeczywiście podpisana. Oznacza to, iż zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodów wskazaną w treści przepisu art. 6 Kodeksu cywilnego oraz w treści przepisu art. 232 Kodeksu postępowania cywilnego to na stronie powodowej ciążył obowiązek przedłożenia Sądowi wszystkich dokumentów potwierdzających te okoliczności, jak również zaoferowanie innego rodzaju dowodów, w szczególności ze źródeł osobowych .

W toku całego postępowania strona powodowa, pomimo stanowiska pozwanej oraz faktu reprezentowania przez zawodowego pełnomocnika, nie wykazała (ani nawet nie wskazała) okoliczności mogących stanowić podstawę uwzględnienia żądań zgłoszonych w pozwie.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż samo twierdzenie strony powodowej nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 kodeksu postępowania cywilnego – dalej k.p.c.) powinno być – zgodnie z regułami przyjętymi w treści przepisu art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. – udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2001 roku, w sprawie o sygnaturze akt I PKN 660/00, Wokanda 2002/7-8/44). Przedłożone wraz z pozwem dokumenty uniemożliwiły zaś sądowi dogłębną ocenę zasadności zgłoszonego roszczenia i nie uczyniły zadość obowiązkowi udowodnienia okoliczności istotnych dla niniejszego sporu.

O kosztach postępowania, przy uwzględnieniu wyniku procesu, sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się jego wynagrodzenie i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Sąd uwzględniając okoliczność, iż pozwany wygrał sprawę w całości, włożył na stronę powodową obowiązek zwrotu poniesionych przez niego kosztów procesu, na które składała się kwota 2.400 tytułem wynagrodzenia radcy prawnego, ustalonego na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.).

Orzekając o kosztach procesu należało jednocześnie uwzględnić, iż w związku z częściowym zwolnieniem powódki od kosztów sądowych Skarb Państwa tymczasowo pokrył w toku procesu koszty w postaci opłaty sądowej od pozwu. W związku z brakiem podstaw do obciążenia przedmiotowymi kosztami strony pozwanej jako wygrywającej proces, Sąd w punkcie trzecim wyroku orzekł, iż koszty sądowe, których nie miała obowiązku uiścić powódka ponosi Skarb Państwa (art. 113 ust. 1 i 2 a contrario ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.).

SSR Anna Dulska

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...)
3. (...)

SSR Anna Dulski