

Sygn. akt I C 210/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - SSR Tomasz Makaruk

Protokolant - Jadwiga Styła

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2015 r. w Zambrowie na rozprawie

sprawy z powództwa G. K. i M. K.

przeciwko (...) z siedzibą w K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. Powództwo oddała;

II. zasądza solidarnie od powodów G. K. i M. K. na rzecz pozwanej (...) z siedzibą w K. kwotę 1.817 (jeden tysiąc osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 210/15

UZASADNIENIE

Powodowie G. K. i M. K. wystąpili z pozwem przeciwko (...) z siedzibą w K., w którym wnieśli o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zambrowie dla nieruchomości położonej we wsi i gminie K., powiat z. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,05 ha z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II tej księgi wieczystej G. K. i M. K. jako właścicieli nieruchomości na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. W uzasadnieniu wskazali, że przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez z nich w dobrej wierze, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 20 marca 2014 r. z opiekunami prawnymi wpisanego w księdze wieczystej jako właściciel małoletniego J. Z. (1), stąd chroni ich rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z kolei pozwany został wpisany jako właściciel nieruchomości, już po nabyciu przez nich przedmiotowej nieruchomości, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zambrowie I Wydział Cywilny z dnia 10 grudnia 2014 r. w sprawie sygn. akt I Ns 281/14 stwierdzającego, że(...) w K. nabyła przedmiotową działkę przez zasiedzenie z dniem 11 marca 2003 r.

Pozwana (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że nie ma niezgodności między stanem prawnym przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Wskazała, że na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Zambrowie I Wydział Cywilny z dnia 10 grudnia 2014 r. w sprawie sygn. akt I Ns 281/14 o zasiedzenie nabyła prawo własności działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,05 ha. Zarzuciła także, iż powodowie nabyli nieruchomość w złej wierze i nie chroni ich rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd Rejonowy w Zambrowie ustalił i zważył, co następuje:

Z dniem 10 marca 1973 r. (...) z siedzibą w K. weszła w samoistne posiadanie działki (...) o powierzchni 0,05 ha położonej w K., na której to działce i sąsiedniej działce nr (...) wybudowała sklep. Większa część sklepu (3/4 części) usytuowana jest na działce nr (...), ale fragment budynku o szerokości ok. 3,6 m i długości kilku metrów znajduje się na działce (...). (...) dokonał także ogrodzenia działek i wykorzystywał je na potrzeby prowadzonej działalności. Nigdy nie doszło jednak do zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności na rzecz (...).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 14 kwietnia 1995 r. w sprawie I Ns 176/94 oddalono wniosek (...) w K. o zasiedzenie działki (...), z uwagi na to, iż wnioskodawczyni udowodniła jedynie okres 22 lat samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości, a wymagany okres do nabycia własności przez zasiedzenie w złej wierze wynosi 30 lat.

Aktem notarialnym – umową darowizny z dnia 9 grudnia 2002 r. W. Z., która była uczestniczką postępowania w sprawie I Ns 176/94, darowała swojemu czteroletniemu wnukowi J. Z. (1), reprezentowanemu przez rodziców P. Z. i K. Z., działkę gruntu oznaczoną nr (...), której własność nabyła na podstawie umowy przekazania własności gospodarstwa rolnego z dnia 9 sierpnia 1989 r. Jednocześnie przy zawarciu tego aktu oświadczyła, iż na przedmiotowej działce „zlokalizowany jest budynek murowany parterowy w udziale 1/4 części, stanowiący nakład osoby trzeciej i przedmiotowa nieruchomość znajduje się w posiadaniu osoby trzeciej”. Na podstawie wniosku zawartego w tym akcie w Sądzie Rejonowym w Zambrowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych z księgi wieczystej KW nr (...) została odłączona działka o numerze (...) i utworzona dla niej księga wieczysta o nr (...). W dziale II nowoutworzonej księgi jako właściciel został wpisany J. Z. (1), a do księgi został dołączony akt notarialny z 9.12.2002 r.

Z kolei aktem notarialnym – umową sprzedaży z dnia 20 marca 2014 r. P. i K. małżonkowie Z., opiekunowie prawni wpisanego w księdze jako właściciel małoletniego J. Z. (1), sprzedali działkę o numerze (...) G. L. i M. małżonkom K.. Przy zawarciu tejże umowy oświadczyli, iż „na opisanej działce znajduje się budynek murowany parterowy w udziale 1/4 części, stanowiący nakład pieniężny osoby trzeciej i budynek ten znajduje się w posiadaniu tej osoby”.

Około 20 lat wcześniej - w drugiej połowie lat 90-tych ubiegłego wieku (...) wydzierżawiła sklep oraz działki (...) E. C. i Z. C., którzy do tej pory prowadzą na nich swoją działalność gospodarczą – sklep wielobranżowy, a od kilku lat także działalność produkcyjną polegającą na wyrobie szafek elektrycznych. Sklep jest otwarty od poniedziałku do soboty w godzinach 8-17. Małżonkowie C. cały czas, aż do ubiegłego roku, płacili czynsz dzierżawny wyłącznie (...), z którym ustalali także możliwość postawienia garażu na działce (...). Po nabyciu przedmiotowej nieruchomości przez małżonków K., czynsz płać również im. Dzierżawcy dwa lata temu wymienili także na nową bramę wjazdową, z której korzystają samochody dowożące im towary lub materiały produkcyjne.

W tym samym mniej więcej czasie, w 1996 r. sąsiednią działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...), po dawnym (...)ze nabyli M. i G. L. małżonkowie K.. Na swojej nieruchomości również prowadzą działalność gospodarczą i praktycznie we wszystkie dni robocze przebywają na tejże nieruchomości. Małżonkowie K. znają się jeszcze z czasów kawalersko-panieńskich z małżonkami C.. Znają również prezesa (...), a także praktycznie wszystkich mieszkańców K., albowiem nie jest to duża miejscowość – liczy niespełna 500 mieszkańców. W latach 80-tych G. K. pracowała w Urzędzie (...) w K. w (...).

Sąd Rejonowy w Zambrowie postanowieniem z dnia 10 grudnia 2014 r. w sprawie sygn. akt I Ns 281/14 o zasiedzenie stwierdził, iż (...) w K. nabyła przez zasiedzenie z dniem 11 marca 2003 r. prawo własności nieruchomości w postaci działki położonej w obrębie K., gm. K., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,05 ha. Na podstawie powyższego, zgodnie z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej z dnia 6 marca 2015 r. w KW nr (...) w dziale II wykreślono M. K. i G. K., a jako właściciela wpisano (...) w K..

Przed dokonaniem zakupu działki (...) małżonkowie G. L. i M. K. nie rozmawiali w ogóle o sytuacji prawnej tejże nieruchomości z przedstawicielami ustawowymi małoletniego właściciela, a rozmawiali jedynie z J. Z. (2), który nigdy nie był ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel tej nieruchomości. Nie pytali go jednak o umowy najmu budynku, garażu, jak wygląda kwestia ich rozwiązania, ani kto pobiera czynsz. Nie podjęli żadnych działań, aby ustalić

dla czego budynek (...) stoi na działce należącej do innej osoby, choć wiedzieli, że Z. nie mają żadnych umów najmu zawartych z C..

G. L. i M. małżonków K. nie chroni rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: częściowo zeznania stron: powodów M. K. (k.71 w zw. z k. 67v-68, 69), G. K. (k.71v w zw. z k. 68-68v), S. C. (k.71v w zw. z k. 68v), zeznania świadków: K. Z. (k.70), P. Z. (k.70-70v), W. S. (k.70v), częściowo W. Z. (k.69v-70, 70v), częściowo J. Z. (2) (k.69-69v), dokumentów znajdujących się w aktach sprawy I Ns 281/14 (k.8-15, 19, 57, 84-86, 109-114, 116, 121-123), akt KW (...) tut. Sądu.

Powództwo M. K. i G. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie zasługiwało na uwzględnienie. Materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie, który stanowił podstawę poczynionych ustaleń faktycznych był w przeważającej części bezsporny pomiędzy stronami, które różniły się w jednej aczkolwiek najistotniejszej kwestii – czy powodów chroni rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. 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 (ust. 2).

Sąd rozstrzygający niniejszą sprawę w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 30 października 2002 r. (sygn. akt. V CKN 1342/00 – Legalis numer 58647) zgodnie z którym uregulowanie zawarte w art. 6 ust. 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece pozwala przypisać nabywcy nieruchomości złą wiarę jedynie w sytuacji, gdy mógł on dowiedzieć się o niezgodności stanu ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym "z łatwością", tzn. podejmując czynności mieszczące się w granicach staranności, jakiej każdy powinien dołożyć przy prowadzeniu własnych spraw. W ocenie Sądu takiej staranności zabrakło w postępowaniu powodów, a niektóre okoliczności wręcz wskazują na wiedzę powodów o niezgodności stanu ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym.

W pierwszej kolejności za taką oceną przemawia okoliczność, iż K. są bardzo małą miejscowością (według danych ogólnie dostępnych liczą mniej niż 500 mieszkańców) i jak przyznawał to sam powód, a potwierdził świadek P. Z. wszyscy się znają (k.70v). Powodowie nie są osobami „obcymi” – znają mieszkańców K. od czasów kawalersko-panieńskich – mieszkają w pobliżu, a w samych K. pracują, przebywając tam praktycznie we wszystkie dni robocze od 1996 r., kiedy to kupili działkę (...). W przypadku G. K. podkreślić dodatkowo należy, iż już w latach 80-tych pracowała ona w Urzędzie (...) w K. w (...)oddalonym o ok. 200 metrów od sklepu (...)u. Przebywanie w tak małym środowisku od tak wielu lat, zgodnie z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego, pozwala znać i wiedzieć o sporach dotyczących nieruchomości, tym bardziej, iż już wcześniej – w latach 1994-1995 toczyła się sprawa o zasiedzenie z wniosku (...), w której zeznawali także mieszkańcy K.. Przy analizie tej okoliczności nie można też pominąć faktu, iż powodowie byli najbliższymi z możliwych sąsiadów działki (...) – byli od prawie 20 lat właścicielami działki (...). Zupełnie nie zrozumiałym jest całkowity brak zainteresowania z ich strony kwestią dzierżawienia sąsiedniego terenu przez małżonków C., z którymi jak sami przyznali normalnie rozmawiali i znają się od dziesiątek lat. Skoro powodowie wiedzieli o prowadzonych przez nich działalnościach gospodarczych, to elementarne zasady staranności nakazywały przed dokonaniem zakupu ustalenie: na jakiej podstawie, od kogo, na jakich zasadach korzystają oni z działki (...). Tymczasem jak przyznali sami powodowie nie interesowali się tymi kwestiami. Jest to tym bardziej niezrozumiałe, jeśli weźmie się pod uwagę zeznania powódki G. K., która zeznała, iż J. Z. (2) mówił w trakcie rozmów przed podpisaniem aktu notarialnego, że nie ma żadnych umów z C. ani z nikim (k.68). W tym miejscu zwrócić należy jeszcze uwagę na wzajemną sprzeczność zeznań J. Z. (2) złożonych w niniejszej sprawie i w sprawie I Ns 281/14, w której twierdził inaczej niż aktualnie, że C. w ogóle nie pytali go o zgodę na postawienie garaży, a oni nie interweniowali, bo nie chcieli niczego utrudniać C. (k.111). Zmiana treści zeznań może być spowodowana chęcią zapewnienia korzystnego rozstrzygnięcia dla powodów, co może mieć z kolei wpływ na sytuację małoletniego wnuka świadka.

Następnym argumentem potwierdzającym zasadność oceny dokonanej przez Sąd jest analiza dokumentów, z którymi, jak twierdzą powodowie, zapoznawali się przed podpisaniem aktu notarialnego. I tak z wypisu i wyrys z rejestru gruntów wynika, że na działce (...) znajduje się fragment budynku stanowiącego własność (...). W tym kontekście zadziwiająco są zeznania powoda M. K., iż widział naniesiony fragment sklepu metalowego na działkę (...), ale przed zakupem nie zrobił nic, aby ustalić dlaczego tak jest. Również analiza treści księgi wieczystej (...) winna zmusić powodów do podjęcia działań wyjaśniających – skoro od 1996 r. sąsiedowali z działką (...) i nie wskazywali, aby coś się zmieniło przez ten okres w sposobie zarządzania sąsiednią nieruchomości, a wręcz twierdzili, że wszystko przebiega tak samo, to chcąc powoływać się na dobrą wiarę nie powinni zlekceważyć zapisu w akcie notarialnym z dnia 9 grudnia 2002 roku na stronie 2 w punkcie trzecim, gdzie zaznaczono, iż „na opisanej działce zlokalizowany jest budynek murowany parterowy w udziale 1/4 części, stanowiący nakład osoby trzeciej i **przedmiotowa nieruchomość (a nie budynek !) znajduje się w posiadaniu osoby trzeciej**”.

Zauważyć też należy, iż M. K. i G. K. zgodnie podali, że wszelkie informacje dotyczące działki posiadali od sąsiada J. Z. (2). Z uwagi na to, że J. Z. (2) widywali na działce o numerze (...) i zachowywał się jak gospodarz przyjęli, że jest on właścicielem. Jak wynika z kolei z księgi wieczystej J. Z. (2) nigdy nie był wpisany jako właściciel nieruchomości o nr (...).

Znamienne jest także, iż już po zakupie przedmiotowej działki, w dniu 2 czerwca 2014 r. powód M. K. udał się do Prezesa Zarządu (...) w K. w sprawie uregulowania sytuacji prawnej działki. Pismem z dnia 3 czerwca 2014 r. M. i G. K. oficjalnie zwrócili się do Prezesa (...) w K. w przedmiocie uregulowania kwestii związanej z budynkiem posadowionym na cudzym gruncie. W toku postępowania nie wykazali, że od daty zakupu do dnia udania się do (...) nastąpiły jakiegokolwiek zdarzenia, z których mieliby czerpać jakąś nową wiedzę na temat działki.

Mając na uwadze wszystkie wskazane powyżej okoliczności, w ocenie Sądu zasadnym jest przyjęcie, że jeśli nawet powodowie M. i G. L. małżonkowie K. nie wiedzieli, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym to z łatwością mogli to ustalić. Tymczasem nie podjęli żadnych czynności zmierzających do wyeliminowania wątpliwości, co do prawdziwości danych ujawnionych w księdze wieczystej, ograniczając się do ogólnikowych stwierdzeń, że ich interesowała sama ziemia, a nie budynek, choć z drugiej strony widzieli samochody dostawcze jeżdżące po działce (...) oraz jej gospodarcze wykorzystywanie przez osoby, które nie miały żadnych umów i powiązań ze sprzedającym nieruchomości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc.