

Sygnatura akt I C 516/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań , dnia 1 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSO Sławomira Hańczewska**

Protokolant: **st. sekr. sąd. Monika Szulc**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 maja 2016 r. w Poznaniu sprawy z powództwa

Gmina T.

przeciwko

A. (...) w P.

o ustalenie

1. **Umarza postępowanie w części dotyczącej żądania ustalenia, że powódka z dniem 27 września 2002r. stała się użytkownikiem wieczystym działki nr (...) oraz żądania ustalenia, że powódka z dniem 20 listopada 1997r. stała się właścicielem działki nr (...).**

2. **W pozostałym zakresie powództwo oddala.**

3. **Kosztami procesu obciąża powódkę i z tego tytułu:**

a) **zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,**

b) **nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 5.559,78 zł tytułem nieuiszczonych kosztów opinii biegłego.**

SSO Sławomira Hańczewska

Sygn. akt I C 516/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 grudnia 2013 r., skierowanym przeciwko **A. (...) w W. Oddział Terenowy w P.**, powódka **Gmina T.** wniosła o ustalenie, że 1) z dniem 27 września 2002 r. stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa położonej w S., obręb S., arkusz mapy nr 1, stanowiącej następujące działki: (...) o pow. 0.96.83ha, (...) o pow. 5.75.05ha, (...) o pow. 1.04.32ha, (...) o pow. 0.17.26ha, (...) o pow. 1.19.64ha, (...) o pow. 0.35.42ha, (...) o pow. 0.42.61ha, (...) o pow. 4.08.58ha, (...) o pow. 0.32.56ha, (...) o pow. 11.48.73ha, (...) o pow. 1.22.01ha, to jest o łącznym obszarze 27.03.01ha, oraz właścicielem budynków i ich części oraz urządzeń trwale związanych z przedmiotowym gruntem, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), że 2) z dniem 20 listopada 1997 r. stała się właścicielem nieruchomości Skarbu Państwa położonej w S., obręb S., arkusz mapy nr 1, stanowiącej działkę nr (...) , o pow. 1.60.41ha, oraz właścicielem budynków i ich części oraz urządzeń trwale związanych z przedmiotowym gruntem, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka wskazała, że w dniu 27 września 2002 r. na podstawie umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki sporządzonej w formie aktu notarialnego nabyła prawo użytkowania wieczystego działek o numerach: (...) o pow. 0.96.83ha, (...) o pow. 5.75.05ha, (...) o pow. 1.04.32ha, (...) o pow. 0.17.26ha, (...) o pow. 1.19.64ha, (...) o pow. 0.35.42ha, (...) o pow. 0.42.61ha, (...) o pow. 4.08.58ha, (...) o pow. 0.32.56ha, (...) o pow. 11.48.73ha, (...) o pow. 1.22.01ha, to jest o łącznej pow. 27.03.01ha, położonych w S. k. P.. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy T. z dnia 19 czerwca 2001 r. działki nr (...) zostały przeznaczone m.in. na drogi, zieleń izolacyjną, tereny urządzeń oczyszczalni ścieków, natomiast zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy T. z dnia 8 grudnia 1992 r. działki nr (...) zostały przeznaczone również m.in. na drogi i zieleń. Powódka zaznaczyła, że ze względu na fakt, że wcześniejszymi decyzjami Wojewody (...) z dnia 27 listopada 1995 r. przedmiotowe nieruchomości zostały przekazane do Zasobu A. (...), zaś kolejnymi decyzjami z dnia 28 grudnia 1999 r., 3 czerwca 2000 r. i 6 sierpnia 2001 r. nieruchomości te zostały przekazane powódce i wszystkie te decyzje funkcjonowały w obrocie prawnym, toczyły się postępowania sądowe i administracyjne mające na celu ustalenie, które z tych decyzji zostaną w obrocie prawnym. Dodatkowo w międzyczasie miały miejsce podziały geodezyjne skutkujące zmianą numeracji działek. Postępowanie wszczęte na wniosek Wójta Gminy T. o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 27 listopada 1995 r. zakończyło się wydaniem w dniu 5 maja 2009 r. przez Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie wyroku oddalającego skargi kasacyjne, a tym samym utrzymującego decyzję z dnia 27 listopada 1995 r. w mocy. Kolejno, postępowania administracyjne wszczęte z wniosku A. (...) w P. o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 28 grudnia 1999 r., 3 czerwca 2000 r. i 6 sierpnia 2001 r. zakończyły się wydaniem trzech decyzji przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 10 listopada 2010 r., którymi – odpowiednio – stwierdzono nieważność decyzji z dnia 28 grudnia 1999 r. przekazującej nieodpłatnie na własność powódki działkę nr (...); stwierdzono nieważność decyzji z dnia 6 sierpnia 2001 r. przekazującej nieodpłatnie na własność powódki działki nr (...) w części działek oznaczonych aktualnie nr (...), (...), (...) powstałych z podziału działki nr (...) powstałych z podziału działki nr (...) i stwierdzono, że decyzja z dnia 6 sierpnia 2001 r. w części aktualnych działek nr (...) powstałej z podziału działki nr (...) powstałych z podziału działki nr (...) została wydana z naruszeniem prawa; stwierdzono nieważność decyzji z dnia 3 czerwca 2000 r. przekazującej nieodpłatnie na rzecz powódki działkę nr (...). Zanim wydano te decyzje pozwany wniósł pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i postępowanie to zawieszono do czasu zakończenia postępowań administracyjnych. W dniu 9 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wydał wyrok, którym rozstrzygnął sprawę w sposób korzystny dla S. (...). Co do działki nr (...) powódka podniosła, że na podstawie decyzji z dnia 31 października 1997 r. stała się jej właścicielką z dniem 19 listopada 1997 r. w trybie art. 247 k.c. tj. poprzez konfuzję, na podstawie art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Powódka nie wystąpiła do sądu wieczystoksięgowego o ujawnienie prawa użytkowania wieczystego do tej działki na podstawie decyzji z dnia 31 października 1997 r. Z kolei wniosek z dnia 19 sierpnia 2013 r. o wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz powódki w księdze wieczystej o nr (...) został oddalony postanowieniem z dnia 25 września 2013 r. Pismem z dnia 1 października 2013 r. pozwany poinformował powódkę, że nie ma możliwości nieodpłatnego przekazania jej działek wskazanych w piśmie z dnia 19 sierpnia 2013 r. Powódka wskazała, że w tym stanie faktycznym ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w uzyskaniu potwierdzenia nabycia przez nią prawa użytkowania wieczystego w/w działek i prawa własności działki nr (...). Uzyskanie wyroku ustalającego skutkować będzie korzystną dla niej zmianą jej sytuacji, polegającą na wyjaśnieniu wątpliwości co do treści dotyczących jej stosunków cywilnoprawnych. Pomimo odpłatnego nabycia prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości aktualnie powódka nie legitymuje się dokumentem potwierdzającym jej tytuł prawny do tych nieruchomości (k. 1-7 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 marca 2014 r. pozwany **A. (...) z siedzibą w W. Oddział Terenowy w P.** wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany w pierwszej kolejności zakwestionował wartość przedmiotu sporu, oceniając ją jako zawyżoną. Zdaniem pozwanego, powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Pozwany przyznał, że decyzją z dnia 27 listopada 1995 r. Wojewoda (...) przekazał mu nieruchomości położone we wsi S. gmina T. o łącznej powierzchni 232.19.51ha, które pozostawały w użytkowaniu wieczystym ówczesnej (...), obecnie (...). Następnie działki wskazane w pozwie zostały skomunalizowane decyzjami Wojewody (...) z dnia 28 grudnia 1998 r., z dnia 3 czerwca 2000 r. i z dnia 6 sierpnia 2001 r., a z dniem uprawomocnienia się tych decyzji własność nieruchomości Skarbu Państwa przeszła na Gminę T.. Pozwany wniósł do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o stwierdzenie nieważności tych trzech decyzji komunalizacyjnych, a które to postępowania zakończyły się prawomocnymi decyzjami organu stwierdzającymi nieważność tychże decyzji, wydanymi w dacie 10 listopada 2010 r. Te z kolei decyzje, jak zaznaczył pozwany, stały się podstawą do dokonania uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości wyrokiem z dnia 9 grudnia 2011 r. Zdaniem pozwanego, skutek uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości S. (...) stał się właścicielem ujawnionym w księdze wieczystej, w których w Działach II tych ksiąg nie ujawniono prawa użytkowania wieczystego. W momencie komunalizacji nastąpiła tzw. konfuzja prawa użytkowania wieczystego z prawem własności powódki. Stwierdzenie nieważności w/w decyzji administracyjnych komunalizacyjnych nie było podstawą do wpisu własności S. (...), lecz wymagało uzgodnienia stanu prawnego w toku procesu. Niezgłoszenie roszczenia przez powódkę do momentu zamknięcia rozprawy pozbawiło ją możliwości późniejszego kwestionowania dobrej wiary ksiąg wieczystych. Powódka nie ma zatem interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., gdyż prawo to wywodzi z nabycia prawa użytkowania wieczystego w drodze czynności cywilnoprawnej z 2002 r., taka zaś czynność mogłaby podważać dobrą wiarę ksiąg wieczystych tylko w toku procesu z powództwa opartego o art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powódka ma zatem co najwyżej interes faktyczny nie objęty art. 189 k.p.c. Niepewność co do stanu prawnego nieruchomości została usunięta przez wyrok z dnia 9 grudnia 2011 r. Pozwany zakwestionował również nabycie prawa własności działki nr (...) z dniem 19 listopada 1997 r. wskazując na decyzję komunalizacyjną z dnia 3 czerwca 2000 r. (k. 126-130 akt).

W toku postępowania strony konsekwentnie podtrzymały tak przedstawione stanowiska w sprawie, ponadto w piśmie procesowym z dnia 5 maja 2016 r. powódka cofnęła powództwo w odniesieniu do działki nr (...) i w odniesieniu do działki nr (...) (k. 307-312 akt).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 27 września 2002 r. na podstawie umowy sprzedaży i aktu ustanowienia hipoteki zawartej pomiędzy firmą (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. a powódką **Gminą T.**, sporządzonej w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej Spółka Cywilna z siedzibą przy Al. (...) (...)-(...) P., zarejestrowanego w repertorium A pod numerem (...), powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego działek położonych w S. k. P. o numerach (...) o pow. 0.96.83ha, (...) o pow. 5.75.05ha, (...) o pow. 1.04.32ha, (...) o pow. 0.17.26ha, (...) o pow. 1.19.64ha, (...) o pow. 0.35.42ha, (...) o pow. 0.42.61ha, (...) o pow. 4.08.58ha, (...) o pow. 0.32.56ha, (...) o pow. 11.48.73ha oraz (...) o pow. 1.22.01ha, to jest o łącznym obszarze 27.03.01ha (§ 4 umowy).

Dowód : wypis aktu notarialnego z dnia 27 września 2002 r. zawierający umowę sprzedaży i akt ustanowienia hipoteki, rep. A nr (...) (k. 11-28 akt)

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów działalności gospodarczej w S. Gmina T., zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy T. z dnia 19 czerwca 2001 r. nr (...) działki nr (...) zostały przeznaczone m.in. na drogi, zielen publiczną, tereny urządzeń oczyszczalni ścieków, drogi dojazdowej i ciągu pieszego, natomiast zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy T., zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy T. z dnia 8 grudnia 1992 r. nr (...) działki nr (...) zostały przeznaczone również m.in. na drogi i zielen izolacyjną.

Dowód : informacja o przeznaczeniu z dnia 9 października 2013 r., informacje uproszczone (k. 29-42 akt)

Zgodnie z postanowieniami § 1-2, § 8 umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki z dnia 27 września 2002 r. zbywca (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. oświadczył o złożeniu do właściwego Sądu Rejonowego

wniosku o bezciężzarowe odłączenie z księgi wieczystej o nr (...) 944 wskazanych wyżej działek, założenie dla nich nowej księgi wieczystej i wpis w niej prawa własności na rzecz powodowej Gminy.

Dla działek tych założono księgę wieczystą o nr (...), którą prowadzi Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., a powódka została w niej ujawniona jako właściciel w dniu 17 lutego 2002 r. na wniosek pochodzący z dnia 4 września 2001 r., ale z powołaniem się na decyzję komunalizacyjną z dnia 3 czerwca 2000 r. – prawo użytkowania wieczystego nabyte w dniu 27 września 2002 r. nie zostało na rzecz powódki nigdy ujawnione.

Dowód : wypis aktu notarialnego z dnia 27 września 2002 r. zawierający umowę sprzedaży i akt ustanowienia hipoteki, rep. A nr (...) (k. 11-28 akt), wydruk odpisu zupełnego treści księgi wieczystej nr (...) (k. 43-51 akt), zawiadomienia z dnia 29 listopada 2002 r. i z dnia 29 grudnia 2003 r. (k. 314-317 akt)

Wcześniejszą decyzją Wojewody (...) pochodzącą z dnia 27 listopada 1995 r. wydaną w sprawie o sygn. GG.V- (...) przedmiotowe nieruchomości zostały przekazane na rzecz A. (...) w trybie przepisów art. 17 ust. 1 i 2 oraz art. 19 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw i art. 104 k.p.a.

Dowód : decyzja z dnia 27 listopada 1995 r. (k. 52-59 akt)

Kolejnymi decyzjami z dnia 28 grudnia 1999 r., 3 czerwca 2000 r. i 6 sierpnia 2001 r. – wydanymi na wniosek powódki przez Wojewodę (...) – nieruchomości te jako nieruchomości gruntowe stanowiące dotychczas własność Skarbu Państwa, będące w użytkowaniu wieczystym m.in. ówczesnej (...) w P., zostały przekazane nieodpłatnie na własność powódki Gminy T.. Przy czym, decyzja z dnia 28 grudnia 1999 r. dotyczyła działki nr (...), decyzja z dnia 3 czerwca 2000 r. dotyczyła działek nr (...), natomiast decyzja z dnia 6 sierpnia 2001 r. dotyczyła działek nr (...).

Dowód : decyzje Wojewody (...) z dnia 28 grudnia 1999 r., z dnia 3 czerwca 2000 r. i z dnia 6 sierpnia 2001 r. (k. 60-69 akt)

Z uwagi na to, że wszystkie te decyzje funkcjonowały w obrocie prawnym toczyły się z inicjatywy stron postępowania sądowe i administracyjne mające na celu ustalenie, które z tych decyzji pozostaną w obrocie prawnym. Dodatkowo w spornym okresie miały miejsce podziały geodezyjne skutkujące zmianą numeracji działek.

Okoliczności niesporne

Postępowanie wszczęte na wniosek Wójta Gminy T. z dnia 28 marca 2003 r. o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 27 listopada 1995 r. zakończyło się wydaniem w dniu 5 maja 2009 r. przez Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w sprawie o sygn. akt II OSK 676/08 prawomocnego wyroku oddalającego skargi kasacyjne m.in. Gminy T. i (...) Spółki z o.o. z siedzibą w K., a tym samym utrzymującego w mocy decyzję z dnia 27 listopada 1995 r.

Dowód : wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 maja 2009 r., sygn. akt II OSK 676/08 (k. 70-82 akt)

Postępowania administracyjne wszczęte z wniosku A. (...) Oddział Terenowy w P. o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 28 grudnia 1999 r., z dnia 3 czerwca 2000 r. i z dnia 6 sierpnia 2001 r. zakończyły się wydaniem trzech decyzji przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w dacie 10 listopada 2010 r. każda.

Decyzjami tymi – kolejno – stwierdzono:

1) nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 28 grudnia 1999 r. przekazującej nieodpłatnie na własność Gminy T. nieruchomość gruntową stanowiącą dotychczas własność Skarbu Państwa oznaczoną według ewidencji gruntów jako działka nr (...) (decyzja nr (...) z dnia 10 listopada 2010 r.) – decyzją nr (...) z dnia 10 lutego 2011 r. utrzymano w mocy decyzję Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 10 listopada 2010 r.;

2) nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 6 sierpnia 2001 r. przekazującej nieodpłatnie na własność Gminy T. nieruchomości gruntowe stanowiące dotychczas własność Skarbu Państwa oznaczone według ewidencji gruntów jako działki nr (...) - w części działek oznaczonych aktualnie nr (...), (...), (...) (powstałych z podziału skomunalizowanej działki nr (...)), (...), (...), (...) i (...) (powstałych z podziału skomunalizowanej działki nr (...)) oraz nr (...), (...) i (...), jak również, że decyzja z dnia 6 sierpnia 2001 r. w części aktualnych działek nr (...) (powstałej z podziału skomunalizowanej działki nr (...)) oraz (...) (powstałych z podziału skomunalizowanej działki nr (...)) została wydana z naruszeniem prawa (decyzja nr (...) z dnia 10 listopada 2010 r.) – postanowieniem z dnia 27 grudnia 2010 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził uchybienie terminu do wniesienia wniosku o ponowne rozpatrzenie w/w sprawy;

3) nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 3 czerwca 2000 r. przekazującej nieodpłatnie na własność Gminy T. nieruchomości gruntowe stanowiące dotychczas własność Skarbu Państwa oznaczone według ewidencji gruntów jako działki nr (...) (decyzja nr (...) z dnia 10 listopada 2010 r.).

Dowód : decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 10 listopada 2010 r. (k. 83-97v akt)

Pozwany wniósł pozew o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2011 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IX C 2/10 Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu uzgodnił stan prawny nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), obejmującej działkę gruntu nr (...) przez wpisanie w Dziale II księgi w miejsce Gminy T. jako właściciela Skarb Państwa Agencję Nieruchomości Rolnych (pkt 1), uzgodnił stan prawny nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), obejmującej działki gruntu nr (...) przez wpisanie w Dziale II księgi w miejsce Gminy T. jako właściciela Skarb Państwa Agencję Nieruchomości Rolnych (pkt 2), uzgodnił stan prawny nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), obejmującej działki gruntu nr (...) przez wpisanie w Dziale II księgi w miejsce Gminy T. jako właściciela Skarb Państwa Agencję Nieruchomości Rolnych (pkt 3), a w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 4).

Dowód : wyrok z dnia 9 grudnia 2011 r., sygn. akt IX C 2/10 (k. 98-98v akt)

Na podstawie decyzji z dnia 31 października 1997 r. wydanej przez Kierownika Urzędu Rejonowego w P. w trybie art. 10 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz art. 104 k.p.a. zatwierdzono projekt podziału nieruchomości położonej w S. Gmina T. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), stanowiący załącznik do niniejszej decyzji, polegający na wydzieleniu działek od nr (...) do nr (...).

Dowód : decyzja z dnia 31 października 1997 r., informacje uproszczone (k. 99-101 akt)

Wniosek powódki z dnia 19 sierpnia 2013 r. o wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz powódki w księdze wieczystej o nr (...) został oddalony prawomocnym postanowieniem z dnia 25 września 2013 r. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. wskazał m.in., że umowa sprzedaży z 2002 r. nie może stanowić podstawy wpisu prawa użytkowania wieczystego zgodnie z treścią wniosku, właścicielem nieruchomości jest S. (...) Oddział Terenowy w P., obecny stan ujawniony został na podstawie wyroku z dnia 9 grudnia 2011 r., a żądanie wnioskodawcy jest zatem sprzeczne z art. 34 zd. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, gdyż nie wykazał on ciągu następstwa prawnego po tabularnym właścicielu nieruchomości.

Dowód : wniosek z dnia 19 sierpnia 2013 r. (k. 102-105 akt), postanowienie z dnia 25 września 2013 r., sygn. akt Dz.Kw . (...) (k. 106-107 akt)

W odpowiedzi na pismo pozwanego z dnia 24 lipca 2013 r. powódka w korespondencji z dnia 19 sierpnia 2013 r. poinformowała pozwanego o zainteresowaniu nabyciem do swojego zasobu działek o nr (...). Pismem z dnia 1 października 2013 r. pozwany poinformował powódkę, że nie ma możliwości nieodpłatnego przekazania jej działek wskazanych w tym piśmie działek z uzasadnieniem obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami niezezwalających na nieodpłatne ich przekazanie na mienie gminne.

Pismem z dnia 27 października 2014 r. powódka zwróciła się do pozwanego o nieodpłatne przekazanie na własność powódki wskazanych wyżej nieruchomości wchodzących w skład (...) Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. w trybie zapisów art. 24 ust. 5c ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Pozwany odmówił jednakże wszczęcia tej procedury powołując się na toczące postępowania sądowe o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c.

Dowód : pisma pozwanego z dnia 24 lipca 2013 r. i z dnia 1 października 2013 r. (k. 108-108v, 111 akt), pismo powódki z dnia 19 sierpnia 2013 r. (k. 109-110 akt) i z dnia 27 października 2014 r. (k. 222-224 akt), korespondencja stron z dnia 9 lipca 2015 r. i z dnia 29 lipca 2015 r. (k. 244-247 akt)

Ostateczną decyzją Starosty (...) nr (...) dnia 9 września 2014 r. nastąpiło m.in. zatwierdzenie podziału działek nr (...), przy czym w wyniku podziału działki nr (...) powstała m.in. działka nr (...), która stała się własnością powódki na realizację inwestycji drogowej, a w wyniku podziału działki nr (...) powstała m.in. działka nr (...), która stała się własnością powódki również na realizację inwestycji drogowej.

Działka nr (...) została przejęta przez powódkę, która została wpisana w księdze wieczystej nr (...) jako jej właścicielka. Także działka nr (...) została przejęta przez powódkę, która została wpisana w księdze wieczystej nr (...) jako jej właścicielka.

Odrębnymi decyzjami Wojewody (...) pochodzącymi z dnia 27 listopada 2015 r. w odniesieniu do działki nr (...) ustalono na rzecz pozwanego odszkodowanie w kwocie 256.092 zł, należne mu od powódki, a w odniesieniu do działki nr (...) ustalono na rzecz pozwanego odszkodowanie w kwocie 107.983 zł, a w przypadku (...) Sp. z o.o. za utracone prawo użytkowania wieczystego w kwocie 323.953 zł należne jej od powódki (odszkodowanie to objęło także działkę nr (...)).

Dowód : decyzje administracyjne, informacje uproszczone na k. 267-282 akt, decyzje z dnia 27 listopada 2015 r. (k. 283-292v akt)

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanych w księdze wieczystej KW nr (...) (działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...)) i nr (...) (działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...)) wynosi **1.652.000,00 zł**, natomiast wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) (działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...)) wynosi **390.000,00 zł** – według stanu na dzień dokonywania wyceny i według cen obowiązujących w dacie wniesienia pozwu (17 grudnia 2013 r.).

Dowód : opinia z dnia 29 września 2014 r. autorstwa M. B. (k. 156-205 akt)

Tak ustalony stan faktyczny nie był sporny. Strony różniły się jedynie w odmiennej ocenie prawnej tego stanu, a mianowicie były w sporze, czy w świetle niekwestionowanych okoliczności powód może skorzystać z ochrony w trybie art. 189 k.p.c. Ten stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie dokumentów urzędowych, taki bowiem charakter miały wskazane wyżej decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe i wydruki z treści księgi wieczystej. Wszystkie te dokumenty oceniono jako wiarygodne. Odpowiadały one dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c., zgodnie z treścią którego dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Dokumenty prywatne - m.in. odzwierciedlające treść korespondencji stron przed zawiśnięciem niniejszej sprawy zostały również ocenione jako wiarygodne.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym wszystkie te dokumenty okazały się przydatne przy dokonywaniu ustaleń faktycznych w sprawie.

Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Pozytywna ocena dotyczyła również opinii z dnia 29 września 2014 r. autorstwa M. B. sporządzonej na potrzeby ustalenia wartości przedmiotu sporu – art. 25 k.p.c. Niezbędna była bowiem w tym zakresie wiedza specjalna, o której mówi przepis art. 278 § 1 k.p.c. Opinia ta została opracowana przez osobę fachową, kompetentną, obcą do stron, a zatem niezainteresowaną tym, aby w sprawie zapadło korzystne rozstrzygnięcie dla którejkolwiek ze stron. Opinia ta została również należycie uzasadniona, tj. zgodnie z art. 285 § 1 k.p.c. Mimo, że zarzuty do niej zgłosiła strona pozwana, to jednak zdaniem Sądu zarzuty te nie odniosły skutku, gdyż biegły sądowy należycie uzasadnił przyjętą technikę szacowania wartości rynkowej w/w praw majątkowych, jak również wskazał, dlaczego skonstruował taki a nie inny katalog nieruchomości (transakcji) przyjętych dla celów porównawczych (biegły zastosował metodę porównawczą, porównywania parami). Mimo, że ustalona przez niego wartość tych praw wskazuje, że finalnie wartość przedmiotu sporu jest niższa, niemniej nie miało to ostatecznie wpływu na wysokość opłat sądowych i wynagrodzenia pełnomocników. Jeśli chodzi o wartość przedmiotu sporu, to maksymalną opłatą sądową, jaką Sąd może pobrać, jest kwota 100.000 zł, a zatem przy ustaleniu jej na poziomie 2.042.000 zł i tak pozew podlegał opłacie sądowej w wysokości 100.000 zł (art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych; t.jedn. Dz.U. 2014 r., poz. 1025 ze zm.). Zastosowanie miała też stawka minimalna wynagrodzenia fachowego pełnomocnika ustalona dla w.p.s. przenoszącej kwotę 200.000 zł.

Strony nie wnioskowały o przeprowadzenie jeszcze innych dowodów, a Sąd nie miał podstaw, aby działać z urzędu w tym względzie. Tak ustalony stan faktyczny okazał się wystarczający do tego, aby orzec merytorycznie o żądaniu pozwu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie co do zasady, natomiast konieczne stało się umorzenie postępowania w części, w jakiej powódka cofnęła pozew.

Zgodnie z treścią art. 203 § 1 k.p.c., pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Jednocześnie Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.).

Zgodnie z treścią art. 355 § 1 k.p.c., Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Według treści § 2 art. 355 k.p.c. postanowienie w tym przedmiocie może zapaść na posiedzeniu niejawnym, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew w piśmie procesowym.

W rozpatrywanej sprawie jest niesporne, że ostateczną decyzją Starosty (...) nr (...) dnia 9 września 2014 r. nastąpiło m.in. zatwierdzenie podziału działek nr (...), przy czym w wyniku podziału działki nr (...) powstała m.in. działka nr (...), która stała się własnością powódki na realizację inwestycji drogowej, a w wyniku podziału działki nr (...) powstała m.in. działka nr (...), która również stała się własnością powódki na realizację inwestycji drogowej. Następnie działka nr (...) została przejęta przez powódkę, która została wpisana w księdze wieczystej nr (...) jako jej właścicielka. Także działka nr (...) została przejęta przez powódkę, która została wpisana w księdze wieczystej nr (...) jako jej właścicielka. W tej sytuacji, wobec nabycia tych działek na własność przez powódkę na podstawie w/w decyzji z dnia 9 września 2014 r. i wpisania jej jako właścicielki w Dziale II tych ksiąg zbędne stało się rozstrzygnięcie o losach tych nieruchomości w trybie art. 189 k.p.c. Z uwagi na uzyskanie zgody strony pozwanej na tę czynność dyspozytywną, co nastąpiło na rozprawie w dniu 18 maja 2016 r. Sąd w punkcie 1 wyroku umorzył postępowanie w części dotyczącej żądania ustalenia, że powódka z dniem 27 września 2002 r. stała się użytkownikiem wieczystym działki nr (...) oraz żądania ustalenia, że powódka z dniem 20 listopada 1997 r. stała się właścicielem działki nr (...). Sąd nie dopatrywał się przy tym, aby zachodziły tzw.

negatywne przesłanki do cofnięcia pozwu określone w art. 203 § 4 k.p.c. Wskazana czynność dyspozytywna nie jawiła się jako sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego, nie zmierzała również do obejścia prawa.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu – punkt 2 sentencji wyroku.

Materialnoprawną podstawę tak skonstruowanego roszczenia stanowi przepis art. 189 k.p.c., w myśl którego powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Brzmienie cytowanego przepisu 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 (por. 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.). W szczególności nie można również mówić o interesie prawnym po stronie powoda, jeśli może on skorzystać z innego rodzaju powództwa, np. z powództwa o zapłatę czy na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domagać się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

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 (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 769/00, publ. OSNC 2003/1/13 i z dnia 15 października 2002 r., II CKN 833/00, publ. LEX nr 483288). Podkreślenia wymaga jednak, iż 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. Skoro interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest kategorią obiektywną, to innymi słowy jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy 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, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (wyroki SN: z 4 października 2001 r., I CKN 425/2000, LexisNexis nr 384439; z 8 maja 2000 r., V CKN 29/2000, LexisNexis nr 385519; z 9 lutego 2012 r., III CSK 181/2011, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101, LexisNexis nr 3888813; z 14 marca 2012 r., II CSK 252/2011, LexisNexis nr 3950638; wyrok SA w Poznaniu z 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/2005, LexisNexis nr 1369103; postanowienie SA w Poznaniu z 28 września 2012 r., I ACz 1611/2012, LexisNexis nr 3996289, Lex nr 1220598). Brak interesu prawnego w rozumieniu komentowanego przepisu ma więc miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie (ewentualnie innego powództwa, np. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) bądź w drodze podjęcia obrony w toku już wytoczonej przez pozwanego w procesie o ustalenie odrębnej sprawy o świadczenie (zob. np. wyroki SN: z 29 lutego 1972 r., I CR 388/71, LexisNexis nr 322327; z 4 marca 2011 r., I CSK 351/2010, LexisNexis nr 2573728; z 16 kwietnia 2010 r., IV CSK 453/2009, LexisNexis nr 2447032; wyrok SA w Katowicach z 28 września 2012 r., V ACa 415/2012, LexisNexis nr 3994558). Ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa następuje wtedy przesłankowo. Zasadniczo nie jest dopuszczalne ustalanie w drodze powództwa z art. 189 k.p.c. stosunków prawnych, które ewentualnie mogą powstać w przyszłości. Brzmienie art. 189 k.p.c. wyklucza ponadto możliwość ustalenia faktu bądź stanu faktycznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto jednak, że dopuszczalne jest ustalenie faktu o charakterze bezpośrednio prawotwórczym, np. ustalenie, że dane zdarzenie było wypadkiem przy pracy, czy też ustalenie postanowienia umownego określonej treści.

Brak interesu prawnego jest równoznaczny z brakiem czynnej legitymacji procesowej. Ów brak jest wystarczającą przesłanką do oddalenia powództwa. W rozpatrywanej sprawie powódka ostatecznie wywodziła, że jej interes prawny

w ustaleniu po jej stronie przymiotu użytkownika wieczystego opisanych wyżej działek wynika z brzmienia art. 27 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.). Z przepisu tego wynika, że oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa wymaga wpisu w księdze wieczystej. Mowa w tym przepisie o tzw. wpisie konstytutywnym, bez dokonania którego nie powstanie prawo użytkowania wieczystego. Nie budzi wątpliwości, że pomimo zawarcia umowy z dnia 27 września 2002 r. i brzmienia art. 35 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nigdy nie zostało ujawnione prawo powódki w w/w księdze wieczystej. Niewątpliwie natomiast dochodziło w odniesieniu do spornych działek do sytuacji, w której zmieniał się ich właściciel, a podstawą tych zmian własnościowych były opisane wyżej decyzje administracyjne. Przy czym wspomniane decyzje komunalizacyjne wydawane w trybie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie gminnym i ustawę o pracownikach samorządowych zostały ostatecznie wyeliminowane z obrotu prawnego z racji stwierdzenia ich nieważności. Zdaniem Sądu, kluczowe dla rozstrzygnięcia o tej części żądania jest to, że przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu toczyło się postępowanie z powództwa A. (...) Oddział Terenowy w P. przeciwko Gminie T. w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, tj. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. W wyniku tego uzgodnienia, co wynika zresztą z wpisów w księgach wieczystych (...)S. (...)h stał się właścicielem ujawnionym w Działach II tych ksiąg, natomiast taki stan rzeczy w odniesieniu do powódki i ujawnienia służącego jej prawa użytkowania wieczystego nie zaistniał. W chwili komunalizacji w/w gruntów nastąpiła tzw. konfuzja (art. 247 k.c.) prawa użytkowania wieczystego z prawem własności służącym powódce. Następnie doszło jednak do wyeliminowania decyzji komunalizacyjnych z obrotu cywilnoprawnego, co samo w sobie nie było jednak wystarczające do powrotnego wpisu prawa własności do tych działek na rzecz S. (...). Konieczne stało się powództwo pozwanego o dokonanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W toku tego postępowania, zdaniem Sądu, powódka winna była zgłosić roszczenie w zakresie dotyczącym swych praw, a jego niezgłoszenie skutkowało tym, że po uprawomocnieniu się wyroku z dnia 9 grudnia 2011 r. pozbawiona została możliwości kwestionowania dobrej wiary ksiąg wieczystych. Jeśli powódka wywodzi swoje prawa z nabycia prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy cywilnoprawnej z dnia 27 września 2002 r. to taka czynność mogłaby podważyć dobrą wiarę ksiąg wieczystych w trybie powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a nie w wyniku ustalenia, które nie dałoby jej tak daleko idącej ochrony. W sytuacji, gdy dowodem istnienia prawa powódki jest ważna umowa sprzedaży z dnia 27 września 2002 r. (m.in. zawarta we właściwej formie, niekwestionowana przez pozwanego), to powódce nie służy powództwo z art. 189 k.p.c. o ustalenie istnienia tego prawa, natomiast zachodzi niezgodność stanu prawnego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, która podlega badaniu w innym trybie, a tym samym można mówić o interesie faktycznym powódki, a nie interesie prawnym z art. 189 k.p.c. Niepewność co do stanu prawnego nieruchomości została natomiast usunięta prawomocnym wyrokiem z dnia 9 grudnia 2011 r.

O kosztach tego procesu Sąd rozstrzygnął w punkcie **3** sentencji wyroku.

Z uwagi na to, że powód przegrał tę sprawę w całości, rozstrzygnięcie to Sąd oparł o treść art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i kosztami tymi obciążył w całości powoda.

Powyższe oznacza, że powoda obciąża uiszczona opłata sądowa od pozwu w kwocie **100.000 zł** zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a ponadto winien on uiścić pozwanemu kwotę **7.217 zł** według § 6 punkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.jedn. Dz.U. 2013 r., poz. 490) z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Tę opłatę należy traktować jako wydatek niezbędny i celowy do dochodzenia praw zgodnie z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

Niezbędne stało się ponadto nakazanie ściągnięcia od powoda jako przegrywającego tę sprawę na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwoty **5.559,78 zł** z tytułu nieuiszczonych wydatków poniesionych na poczet dowodu z opinii biegłego. Koszt ten tymczasowo obciążał bowiem Skarb Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu).

/-/ SSO Sławomira Hańczewska