

Sygn. akt VIII GC 561/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Kądziołka

Protokolant: Jarosław Bogdański

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2016 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Business Park spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o ustalenie nieważności umowy oraz o nakazanie wydania nieruchomości

I. oddala powództwo;

II. pozostawia szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik postępowania przy założeniu, że pozwana wygrała sprawę w całości.

Sygn. akt VIII GC 561/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) Business Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr (...), o powierzchni 29.946 m⁽²⁾, wraz z budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonej w S. przy ul. (...), KW nr (...), zawartej dnia 4 kwietnia 2013 r., w formie aktu notarialnego, przed notariuszem C. P. – rep. A nr (...) – pomiędzy powódką (...) Business Park sp. z o.o. a pozwaną (...) sp. z o.o. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu wskazała, iż W. J. (1) – działając jako ówczesny prezes zarządu powódki – zawarł wskazaną umowę sprzedaży nieruchomości z pozwaną za cenę 125.750.000 zł brutto, przy jej zawieraniu przed notariuszem okazał przy tym uchwałę nr 1 nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników powódki z 10 kwietnia 2012 r. o wyrażeniu zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Takie zgromadzenie wspólników nie miało jednak miejsca i nie podjęło takiej uchwały, podpisy na liście obecności zostały najprawdopodobniej sfalszowane albo zmanipulowane, a w sprawie toczy się postępowanie karne. Co więcej notariusz nie dysponował oryginałem uchwały, a jedynie plikiem .pdf, co wynika między innymi z oświadczenia pracownika kancelarii notarialnej. Wobec tego powódka uznała, iż W. J. (1) sprzedał dnia 4 kwietnia 2013 r. prawo użytkowania nieruchomości w oparciu o nieistniejącą uchwałę, a tym samym pozbawił powódkę jej jedynego składnika majątkowego na rzecz zarejestrowanej dzień wcześniej w KRS pozwanej, w której W. J. (1) ma 100% udziałów.

W. J. (1) został następnie odwołany z funkcji prezesa zarządu powódki. Powódka wywodziła zatem, że skoro nigdy nie było uchwały wspólników wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości, to czynność ta jest nieważna. Według powódki

bowiem umowa narusza art. 228 pkt 4 k.s.h., art. 17 k.s.h. oraz art. 353¹ k.c., a nawet gdyby uznać, że uchwała nr 1 z 10 kwietnia 2012 r. istniała, to i tak umowa narusza art. 228 pkt 3 k.s.h. i art. 17 k.s.h., bowiem w uchwale wadliwie określono, że przedmiotem umowy będzie prawo do nieruchomości, podczas gdy w istocie przedmiotem umowy było przedsiębiorstwo, względnie jego zorganizowania część.

Interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie powódka upatrywała z kolei w tym, że była stroną kwestionowanej umowy, a cała transakcja została zawarta z rażącym naruszeniem jej interesów majątkowych, a także z naruszeniem prawa cywilnego i karnego.

Pozwana złożyła odpowiedź na pozew, w której wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko w pierwszej kolejności podniosła, iż powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, a zatem nie ma legitymacji czynnej. Wywiodła, że skutkiem niniejszego procesu byłoby jedynie ustalenie nieważności umowy, a samo to nie spowoduje uzyskania orzeczenia zmieniającego zapisy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości i zmierzającego do uzyskania treści księgi wieczystej zgodnej z rzeczywistym stanem prawnym. Pozwana podkreśliła, że w orzecznictwie przyjmuje się, iż interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nie ma ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa dalej idącego.

Pozwana wskazała również, że przed Sądem Okręgowym w Szczecinie prowadzone jest postępowanie w sprawie VIII GC 278/13 o ustalenie nieistnienia uchwały uchwała nr 1 z 10 kwietnia 2012 r., co czyni niedopuszczalnym rozpoznawanie tego samego przedmiotu i tej samej istoty w innym postępowaniu.

Powódka pismem z dnia 22 października 2014 r. rozszerzyła powództwo występując z nowym roszczeniem obok roszczenia pierwotnego: o nakazanie pozwanej opróżnienia i wydania powódce nieruchomości będącej przedmiotem sprawy, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w stanie wolnym od osób i rzeczy, w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia w niniejszej sprawie. Uzasadniając nowe żądanie powódka wskazała, iż z uwagi na pierwotną wadliwość umowy sprzedaży spornej nieruchomości, skutkującą jej bezwzględną nieważnością, powódka jest cały czas wieczystym użytkownikiem działki gruntu oznaczonej numerem (...) oraz właścicielem posadowionych na tym gruncie budynków, a zatem pozwana włada tą nieruchomością bez tytułu prawnego. Legitymacji czynnej po swojej stronie powódka upatrywała z kolei w tym, iż jako właściciel – odpowiednio użytkownik wieczysty – może wystąpić z powództwem windykacyjnym na odstawie art. 222 § 1 w zw. z art. 233 k.c.

Powódka jednocześnie złożyła replikę na odpowiedź na pozew pozwanej podnosząc w zakresie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie, iż sporna umowa w istocie nie była umową sprzedaży nieruchomości, lecz sprzedaży przedsiębiorstwa, ewentualnie jego zorganizowanej części, prawo użytkowania wieczystego gruntu i posadowionych na nim budynków było z kolei głównym składnikiem majątku tego przedsiębiorstwa.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 6 czerwca 2016 r. złożyła odpowiedź na pozew obejmujący nowe żądanie, w której wniosła o jego oddalenie i podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Jednocześnie podniosła, iż w sprawie VIII GC 278/13 (z powództwa J. N. (1) i K. N. przeciwko (...) Business Park spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr 1 z dnia 10 kwietnia 2012 r. albo stwierdzenie jej nieważności) nie została przez Sąd Okręgowy w Szczecinie dopuszczona do udziału w sprawie jako "interwenient samoistny", a tylko jako interwenient uboczny, zaś sprawa ta zakończyła się wskutek uznania roszczenia przez powódkę. Dlatego wniosła o pominięcie przy rozpoznaniu sprawy treści wyroku wydanego w sprawie VIII GC 278/13 jako niewiążącego Sądu w sprawie niniejszej.

Na rozprawie pełnomocnik powódki oświadczył, że podtrzymuje powództwo, także w zakresie rozszerzonego żądania, z kolei pełnomocnik pozwanej podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie i wniósł o oddalenie powództwa

jednocześnie podnosząc, iż powódka nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa z art. 189 k.p.c., bowiem może wytoczyć powództwo z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Business Park sp. z o.o. została założona 17 kwietnia 2008 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) w celu wybudowania i zarządzania kompleksu biurowego B(...)k w S. przy ul. (...). Do pierwszego zarządu spółki zostali powołani: W. J. (1) i J. B.. Wspólnikami byli J. N. (2), J. B. i W. J. (1). Umowa spółki przewidywała reprezentację przez jednego członka zarządu.

(...) sp. z o.o. została założona dnia 21 marca 2013 r. Początkowo działała pod firmą (...). Jej jedynym wspólnikiem i jedynym członkiem zarządu był W. J. (1). Obecnie drugim członkiem zarządu jest W. J. (2).

Fakty niesporne.

Numer KRS spółki (...) to (...), zaś spółki (...) to (...).

Dowody: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS, stan na dzień 23.10.2013 r., (...) Business Park Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (k. 38-40v);

informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS, stan na dzień 23.10.2013 r., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (k. 41-43v).

Dnia 4 kwietnia 2013 r. notariusz C. P. sporządził akt notarialny (rep. A nr (...)), w którym wskazał, że w tym dniu stawił się przed nim W. J. (1), reprezentujący jako prezes zarządu (...) Business Park sp. z o.o. w S. (adres al. (...)) jako sprzedającą oraz A. C., reprezentująca jako prokurent samoistny (...) sp. z o.o. w S. (adres al. (...)) jako kupującą. Akt notarialny obejmuje umowę sprzedaży.

W § 1 umowy W. J. (1) oświadczył, że reprezentowana (...) Business Park sp. z o.o. jest wieczystym użytkownikiem do dnia 5 grudnia 2089 r. gruntu Skarbu Państwa, stanowiącego działkę nr (...), o powierzchni 2,6946 ha, położonej w S., obręb (...) O., przy ul. (...), na opisanym gruncie znajdują się dwa budynki o łącznej powierzchni użytkowej 18.646,7 m⁽²⁾ pod oznaczeniem adresowym 1 M. 38, 39, stanowiące odrębne od gruntu przedmioty własności wieczystego użytkownika gruntu, a dla gruntu tego Sąd Rejonowy Szczecin-P. i Zachód prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także, iż wieczyste użytkowanie tego gruntu reprezentowana (...) Business Park sp. z o.o. nabyła na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i własności rep. A nr (...) dnia 2 marca 2011 r.

Z kolei w § 2 wskazano, iż przy sporządzaniu aktu okazano wypis z rejestru gruntów wraz z wyciągiem z kartoteki budynków, dotyczący opisaney w § 1 działki nr (...), uchwałę Zgromadzenia Wspólników (...) Business Park sp. z o.o. z dnia 10 kwietnia 2012 r. o wyrażeniu zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego użytkownika opisanego w § 1 gruntu – działki nr (...) oraz własności posadowionych na tym gruncie budynków, a także uchwałę Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o. z dnia 3 kwietnia 2013 r., o wyrażeniu zgody na nabycie prawa wieczystego użytkownika opisanego w § 1 gruntu – działki numer (...) oraz własności posadowionych na tym gruncie budynków.

Natomiast w § 3 wskazano, iż W. J. (1) w imieniu spółki (...) sprzedaje prawo wieczystego użytkownika opisanego w § 1 gruntu – działki nr (...) wraz z własnością znajdujących się na tej działce budynków na rzecz spółki (...), a A. C. w imieniu spółki (...) to prawo wraz z własnością budynków kupuje.

Nadto w § 4 strony oświadczyły, iż umówiona między nimi cena sprzedaży to brutto 125.750.000 zł przy podatku VAT 23%.

W § 11 wskazano natomiast, iż strony wnoszą na podstawie tego aktu o wpisanie w księdze wieczystej nr (...) jako wieczystego użytkownika gruntu i właściciela budynków (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Dowód: akt notarialny rep. A nr (...) (k. 61-65v).

W księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych, według stanu na dzień 30 października 2013 r., jako użytkownik wieczysty działki nr (...) obrębu ewidencyjnego (...) O. przy ul. (...) w S. oraz właściciel posadowionych na niej budynków pod adresem ul. (...) wpisany jest podmiot o nazwie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a właścicielem gruntu jest Skarb Państwa. Użytkowanie wieczyste zostało ustanowione na okres do dnia 5 grudnia 2089 r.

Wpis użytkownika wieczystego (...) sp. z o.o. został dokonany na podstawie odpisu pełnego z Rejestru Przedsiębiorców nr KRS (...) z 24 kwietnia 2013 r., a jednocześnie na jego podstawie wykreślono wpis wskazujący na użytkownika wieczystego (...) sp. z o.o. (wpis nr 49).

Z kolei (...) sp. z o.o. w S. została wpisana w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty na podstawie umowy sprzedaży z 4 kwietnia 2013 r., rep. A nr (...), zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza C. P. w S.. Na tej też podstawie jako użytkownik wieczysty została wykreślona (...) Business Park sp. z o.o. w S. (wpis nr 48).

Fakt niesporny, nadto dowód: wydruk "Treść księgi wieczystej nr (...)"

(k.13-37).

Sąd zważył, co następuje:

Pierwszym z żądań powódki w rozpoznawanej sprawie było żądanie ustalenia nieważności umowy zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza C. P., rep. A nr (...), w przedmiocie sprzedaży prawa użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, oznaczonego w ewidencji jako działka nr (...) obrębu (...) O. przy ul. (...) w S., wraz z własnością posadowionych na niej budynków, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi Księgę Wieczystą nr (...). Podstawę prawną żądania powódki stanowi art. 189 k.p.c.

Z kolei drugie z żądań powódki to żądanie wydania nieruchomości, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr (...), przez pozwaną jako władającą bez podstawy prawnej, na rzecz powódki jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela posadowionych na nim budynków, pozbawionego posiadania wskazanej nieruchomości, w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku. Podstawę prawną drugiego żądania powódki stanowi art. 222 § 1 w zw. z art. 233 k.c.

Powództwo okazało się niezasadne co do obu wskazanych żądań i w całości podlegało oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do pierwszego z żądań, a zatem do żądania o ustalenie, znajdującego oparcie w art. 189 k.p.c. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Na tle wskazanego przepisu przyjmuje się, iż wytaczając powództwo o ustalenie powód może żądać zarówno pozytywnego ustalenia istnienia, jak i negatywnego ustalenia nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. W związku z tym, że powyższa forma ochrony nie wynika z przepisów prawa materialnego, przyjmuje się, że przepis ten stanowi samodzielną podstawę roszczeń i z tego względu, mimo iż jest zawarty w kodeksie postępowania cywilnego, to ma charakter materialnoprawny [por. M. J., w: red. E., Kodeks Postępowania Cywilnego. Komentarz, t. 1, 2001, s. 370]. Zaznacza się przy tym, iż w drodze powództwa o ustalenie można dochodzić jedynie ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, a nie faktów [por. wyrok SN z 13.6.1973 r. w sprawie I PR 156/73, OSNC z 1973 r., Nr 11, poz. 206; wyrok SN z 21.9.1965 r. w sprawie II CR 265/65, OSPiKA z 1966 r., Nr 11, poz. 243]. Wyrok ustalający istnienie lub nieistnienie prawa lub stosunku prawnego ma przy tym charakter deklaratoryjny [por. E. Z. w: red. Marszałkowska K., Kodeks Postępowania Cywilnego. Komentarz, Legalis 2016].

Jako materialnoprawną przesłankę powództwa o ustalenie wskazać należy istnienie interesu prawnego po stronie powoda. Uznaje się zwykle, iż 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 [por. wyrok SN z 18.6.2009 r. w sprawie II CSK 33/09, OSNC z 2010 r., Nr B, poz. 47]. Interes prawny zachodzi zatem wówczas, gdy istnieje niepewność danego prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Zwraca się też uwagę, że w pewnych sytuacjach powództwo to stanowi jedyny sposób dochodzenia praw [por. wyrok SN z 14.7.1972 r. w sprawie III CRN 607/71, OSNC z 1973 r., Nr 4, poz. 64].

Tym niemniej jeżeli powód ma możliwość wytoczenia powództwa o świadczenie, to co do zasady wyklucza to po jego stronie istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego [por. orzeczenie SN z 13.4.1965 r. w sprawie II CR 266/64, OSP z 1966 r., Nr 7, poz. 166; wyrok SN z 22.11.2002 r. w sprawie IV CKN 1519/00, L.; postanowienie SN z 29.10.2009 r. w sprawie III CZP 79/09, B. z 2009 r., Nr 10]. Jednocześnie orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje na wiele wyjątków, które świadczą o tym, że istnienie interesu prawnego podlega kazuistycznej ocenie Sądu w każdej indywidualnej sprawie.

Ponadto, jak wskazał Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 20 kwietnia 2016 r., w sprawie I ACa 179/16, w obecnym stanie prawnym interes prawny należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz także w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda. Ta podstawowa materialnoprawna przesłanka przepisu art. 189 k.p.c., powinna być interpretowana z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej w konstytucyjnie określonym zakresie (art. 45 Konstytucji RP), ponieważ prawo do sądu jest standardem międzynarodowym w myśl art. 14 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych – ratyfikowanego przez Polskę (Dz. U. z 1977 r. Nr 38, poz. 167). Udzielenie ochrony przez sąd następuje zawsze ze względu na istniejącą potrzebę uzyskania poprawy w sytuacji prawnej, m.in. przez uzyskanie stanu klarowności i stabilności tej sytuacji. Interesu prawnego w żądaniu omawianego ustalenia nie można zakwestionować, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z żądaniem ustalenia i to nawet wówczas, gdy powód nie jest stroną tych praw czy stosunków prawnych. Za ugruntowaną w judykaturze i nauce prawa uznaje się definicję interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., zgodnie z którą interes prawny zachodzi, 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. Tak rozumiany interes prawny nie zachodzi jedynie wówczas, gdy osiągnięcie tożsamego skutku jest możliwe w drodze dalej idącego powództwa [por. wyrok SA w Szczecinie z 20.04.2016 r. w sprawie I ACa 179/16, portal orzeczeń SA w S.].

Mając na uwadze powyższe rozważania dotyczące interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., w tym przytoczone stanowisko Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, należało uznać, iż powódka w niniejszej sprawie nie ma interesu prawnego w wystąpieniu z powództwem o ustalenie nieważności umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr (...), o powierzchni 29.946 m^(2) wraz z budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności, położonej w S. przy ul. (...), KW nr (...), zawartej dnia 4 kwietnia 2013 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem C. P. – rep. A nr (...).

Powódka może bowiem uzyskać ochronę prawną w drodze dalej idącego powództwa, powództwem tym nie jest jednak powództwo o wydanie rzeczy, z którym powódka wystąpiła rozszerzając żądanie w niniejszej sprawie.

Należy bowiem wskazać, iż zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Tym samym, w przeciwieństwie do przeniesienia prawa własności nieruchomości, w przypadku ustanowienia, jak i przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, nie jest wystarczające samo zgodne oświadczenie stron złożone w formie aktu notarialnego, lecz konieczny jest również wpis w księdze wieczystej. Wpis ten ma charakter konstytutywny i wywołuje skutek *ex tunc* od dnia złożenia wniosku o wpis prawa użytkowania wieczystego, względnie jego przeniesienia, do księgi wieczystej, stosownie do art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790) [por. wyrok SA w Poznaniu z 14.05.2014 r. w sprawie I ACa 242/14, LEX; wyrok SA w Szczecinie z 14.08.2013 r. w sprawie I ACa 332/13].

O ile zatem wpis deklaratywny potwierdza tylko istniejące już prawo, o tyle do powstania prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa w formie aktu notarialnego) jak i sam wpis w księdze wieczystej [por. wyrok SN z 4.03.2011 r. w sprawie I CSK 340/10].

Ponadto zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast stosownie do art. 3 ust. 2 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje. Co więcej art. 4 u.k.w.h. stanowi, że przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania. Z przepisów tych odczytywane są normy prawne, z których pierwsza nakazuje traktowanie treści wpisów w księdze wieczystej jako zgodnych z rzeczywistością dopóty, dopóki nie zostanie wykazane w specjalnym postępowaniu, iż tak nie jest. Druga analogicznie nakazuje traktować prawo wykreślone z księgi wieczystej jako nieistniejące. Trzecia z kolei przeciwstawia jako domniemanie silniejsze, któremu należy dać pierwszeństwo, domniemanie wynikające z wpisu w księdze wieczystej, aniżeli domniemanie wynikające z posiadania, a zatem wskazujące, iż posiadacz samoistny jest właścicielem rzeczy.

Nadto w przypadku niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ochroną objęty jest ten, kto dokonał czynności prawnej z podmiotem, któremu prawo przysługuje według treści księgi wieczystej – art. 5 u.k.w.h.

Domniemanie zgodności wpisu prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie na podstawie powództwa opartego na art. 10 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym : 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. Wprost wskazał na powyższe Sąd Najwyższy [por. uchwała SN z 13.01.2011 r. w sprawie III CZP 123/10] wyjaśniając, że domniemanie zgodności prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. i prowadzonym na podstawie art. 626¹ i nast. k.p.c.

Wskazany art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jednocześnie wskazuje na podmioty legitymowane czynnie do wytoczenia powództwa na nim opartego, są to: podmiot, którego prawo nie jest wpisane lub którego prawo jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia.

W okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy powódka jest legitymowana czynnie do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wywodzi ona bowiem, iż nieważna była czynność prawna, na podstawie której dokonano konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej nr (...), na mocy którego wykreślono powódkę jako użytkownika wieczystego spornej działki gruntu nr (...) obrębu (...) O. w S., a wpisano w tym charakterze pozwaną. Powódka powołując się na to, że prawo zostało wpisane do księgi wieczystej błędnie, oraz będąc podmiotem, który dokonał czynności prawnej z podmiotem, któremu prawo przysługuje według treści księgi wieczystej, posiada legitymację czynną z art. 10 u.k.w.h.

Wskazać przy tym trzeba, iż powództwo z art. 10 u.k.w.h. ma złożony charakter, albowiem pomimo tego, że w jego konstrukcji dominują elementy sprawiające, że jest ono kwalifikowane jako powództwo zmierzające do ustalenia prawa, to jednak pozwala ono uprawnionemu na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co osiąga on ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu (jak ma to miejsce w przypadku powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c.) lecz w stosunku do wszystkich uczestników obrotu prawnego, w

stosunku do których będzie mógł się powoływać na treść księgi wieczystej oraz domniemanie z art. 3 u.k.w.h. [por. wyrok SN z 4.03.2011 r. w sprawie I CSK 340/10].

Nadto mieć trzeba na uwadze, pamiętając o konstytutywnym charakterze wpisu w księdze wieczystej użytkownika wieczystego, że w takim przypadku również obalenie domniemanie z art. 3 u.k.w.h. wymaga wykreślenia wpisu w księdze wieczystej. Tym samym do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wystarczające obalenie jego podstawy materialnoprawnej, jest natomiast konieczne samo obalenie wpisu, zaś do takiego rezultatu nie prowadzi nawet wyrok wydany w procesie windykacyjnym. Wpis do księgi wieczystej jest bowiem orzeczeniem, zaś prawomocny wpis – jak każde prawomocne orzeczenie – wiąże inne sądy i nie może być obalone w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. To właśnie dlatego domniemanie zgodności wpisu prawa użytkownika wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym [por. wyrok SN z 4.03.2011 r. w sprawie I CSK 340/10].

Mając na uwadze powyższe rozważania należy wskazać, iż powódka w zakresie wytoczonego powództwa o ustalenie, opartego na art. 189 k.p.c., nie ma interesu prawnego, albowiem po pierwsze, stosownie do przedstawionego we wcześniejszej części rozważań poglądu może ona wytoczyć powództwo dalej idące zmierzające do ochrony jej praw – to jest powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.; po drugie zaś – mając na uwadze wyżej przytoczone orzecznictwo, w przypadku podnoszenia niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym konstytutywnego wpisu użytkownika wieczystego w księdze wieczystej, jedyną możliwością obalenia domniemanie prawdziwości takiego wpisu jest wytoczenie powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest związany prawomocnym wpisem pozwanej jako użytkownika wieczystego do księgi wieczystej, wpis ten nie może być obalony w niniejszym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia.

Ponadto, z uwagi na konstytutywny charakter wpisu do księgi wieczystej użytkownika wieczystego bez znaczenia dla rozstrzygnięcia o pierwszym z żądań powódki było to, czy umowa z dnia 4 kwietnia 2013 r. zawarta w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)) była umową sprzedaży nieruchomości, czy też umową sprzedaży przedsiębiorstwa, bądź też zorganizowanej części. Jeśli bowiem w skład przedsiębiorstwa wchodziło prawo użytkownika wieczystego, to – z uwagi na konstytutywność wpisu – dla skuteczności jego przeniesienia wymaga ono wpisu w księdze wieczystej, jak i tylko w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. może być obalone domniemanie zgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

W związku z tym powództwo oparte na art. 189 k.p.c. zasługiwało na oddalenie z uwagi na brak po stronie powodowej interesu prawnego.

Drugim z objętych pozvem żądań powódki – po jego rozszerzeniu – było roszczenie o wydanie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obrębu (...) O. w S., tj. prawa użytkownika wieczystego gruntu oraz własności posadowionych na niej budynków, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Podstawę prawną tego roszczenia powódki stanowił art. 222 § 1 k.c. stosowany odpowiednio do prawa użytkownika wieczystego z mocy art. 233 k.c. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Z kolei zgodnie z art. 233 k.c. w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Brzmienie tego przepisu koresponduje z brzmieniem art. 140 k.c., zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Zarówno w przypadku własności, jak i w przypadku użytkownika wieczystego uprawniony podmiot może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób w określonych granicach, przy czym najszerszy zakres

mają granice własności, podczas gdy granice użytkowania wieczystego są nadto ograniczone umową o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste. Tym samym ograniczone prawo rzeczowe użytkownika wieczystego zbliża się pod tym względem w swej treści do prawa własności.

Wieczystemu użytkownikowi przysługuje zatem również petytoryjna i posesoryjna ochrona jego prawa, przy odpowiednim zastosowaniu środków przysługujących w tym celu właścicielowi, przy czym ochrona ta przysługuje także przeciwko właścicielowi nieruchomości w razie naruszenia przez niego prawa wieczystego użytkownika. Tak więc przepisy art. 222-230 i art. 343-347 mają odpowiednie zastosowanie do roszczeń petytoryjnych i posesoryjnych użytkownika wieczystego [por. J. G. (red.), J. R., G. R., S. R., Komentarz do art.233 Kodeksu cywilnego, LEX].

Tym samym roszczenie windykacyjne służy właścicielowi (odpowiednio użytkownikowi wieczystemu) przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (użytkownika wieczystego) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany – do tego nieuprawniony. Biernie legitymowanym jest zatem tylko faktycznie władający rzeczą, zaś czynnie legitymowanym tylko właściciel (użytkownik wieczysty), który nie włada rzeczą.

W niniejszej sprawie powódka nie jest jednak legitymowana czynnie do wytoczenia powództwa windykacyjnego w stosunku do prawa użytkowania wieczystego gruntu i posadowionych na nim budynków, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a to z tego powodu, iż powódka nie jest ujawniona w tej księdze jako użytkownik wieczysty gruntu – w takim charakterze jest natomiast ujawniona pozwana. Mieć przy tym należy na uwadze wcześniej poczynione rozważania w zakresie domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym wpisu w księdze wieczystej oraz możliwości podważenia konstytucyjnego wpisu w księdze wieczystej tylko i wyłącznie poprzez wytoczenie powództwa z art. 10 u.k.w.h.

Tym samym, z uwagi na brak legitymacji czynnej po stronie powódki, również żądanie rozszerzające pozew, oparte na art. 222 § 1 k.c., zasługiwało na oddaleniu.

Stan faktyczny niniejszej sprawy obejmuje okoliczności niesporne między stronami, jak również potwierdzone załączonymi do akt sprawy dokumentami. Niesporny był m.in. fakt, że do księgi wieczystej nr (...) jako użytkownik wieczysty wpisana jest obecnie pozwana spółka. Powyższe wynika również z załączonego do akt wydruku księgi wieczystej nr (...) z systemu informatycznego [<http://ekw.ms.gov.pl>].

Sąd pominął pozostałe zawnioskowane dowody z dokumentów oraz z zeznań świadków na podstawie art. 227 k.p.c., albowiem fakty, na okoliczność których dowody te zostały powołane, wobec wskazanych wyżej ustalonych faktów, były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik postępowania przy założeniu, że pozwana wygrała sprawę w całości.