

UZASADNIENIE

Powód T. B. (1) wystąpił z pozwem przeciwko J. J., T. B. (2) i C. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...)nr (...) dla nieruchomości położonej w P., składającej się z działek nr (...) oraz położonej w D., składającej się z działek nr (...) w ten sposób, aby:

I. w dziale II księgi wieczystej dokonać wpisu prawa własności J. J., syna W. i A., w miejsce wpisu T. B. (2);

II. w dziale III księgi wieczystej wykreślić wpis C. K. - prawa dzierżawy na działkach nr (...) położonych w D. oraz na działkach nr (...) położonych w P. na czas nieokreślony, na warunkach określonych w umowie dzierżawy gruntów rolnych z dnia (...) r. zawartej pomiędzy T. B. (2) a C. K., i w to miejsce wpisać prawo T. B. (1) bezczynszowego użytkownika na działkach nr (...) położonych w D. oraz na działkach nr (...) położonych w P., na czas określony do dnia (...) r., na warunkach określonych w umowie dzierżawy z dnia (...) r., zawartej pomiędzy T. B. (1) a E. W..

Nadto powód wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania zabezpieczającego, toczącego się na podstawie wniosku z dnia (...) r., w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Powód wniósł również o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów niniejszego postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany J. J. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. J. J. podniósł zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda do wytoczenia niniejszego procesu. Nadto, odnośnie żądania wskazanego w pkt I pozwu, pozwany wskazał, iż wpis został dokonany w dniu 5 sierpnia 2013 r., na podstawie umowy z dnia (...) r., zawartej przed wytoczeniem niniejszego powództwa. Odnośnie z kolei żądania określonego w pkt II pozwu, pozwany wskazał, iż umowa dzierżawy zawarta z C. K. jest ważna, a wpis prawa dzierżawy w księdze wieczystej prawomocny. Pozwany podniósł, iż brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności umowy dzierżawy zawartej przez T. B. (2) i C. K., w sytuacji, gdy nie stwierdzono nieważności umowy sprzedaży z dnia (...) r. zawartej przez J. J. i T. B. (2). Co do żądania powoda zwrotu kosztów postępowania zabezpieczającego, J. J. wniósł o jego oddalenie z powodu zgłoszenia tego roszczenia do sądu niewłaściwego.

Pozwany T. B. (2) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania zgodnie z przepisami, podnosząc, iż od (...) r. nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, w związku z czym został wykreślony z księgi wieczystej. Pozwany podniósł również, iż nieuzasadnione jest żądanie zwrotu kosztów postępowania zabezpieczającego, albowiem powód powinien zgłosić roszczenie do Sądu Okręgowego w O. lub do Sądu Apelacyjnego we W., w terminie 2 tygodni od otrzymania postanowienia.

Również pozwany C. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o jego oddalenie i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według obowiązujących przepisów. C. K. podniósł, iż w chwili zawierania umowy dzierżawy w T. B. (2), przedmiotowa nieruchomość nie była obciążona prawami osób trzecich, sam pozwany regularnie płaci czynsz dzierżawny zgodnie z umową i jest wpisany do księgi wieczystej jako dzierżawca. C. K. podkreślił, iż pozbawione podstaw jest obciążanie go kosztami postępowania zabezpieczającego, którego nie był stroną.

Pismem procesowym z dnia (...) r. (data wniesienia) powód zmodyfikował żądanie pozwu, co do żądania określonego w pkt I, wnosząc o to, aby w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym w (...) z siedzibą w G. dla nieruchomości położonej w P., składającej się z działek nr (...) oraz położonej w D., składającej się z działek nr (...), w rubryce „wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej” wykreślić wpis – rozwiązanie umowy sprzedaży nr rep. A (...) z dnia (...) r. i w to miejsce wpisać umowę przeniesienia własności nr rep. A (...) z dnia (...) r.

Następnie pismem procesowym z dnia (...) r. (data nadania) powód sprecyzował żądanie pozwu w zakresie pkt II, na wypadek nieuwzględnienia żądania w formie wskazanej w pozwie jako prawo bezczynszowego użytkownika, wnosząc ewentualnie o wpisane prawa T. B. (1) – określonego jako prawo bezczynszowego użytkownika, bądź też prawo

bezczyntszowego korzystania z cudzej nieruchomości rolnej, do której stosuje się odpowiednio przepisy o dzierżawie, względnie prawo bezczyntszowego korzystania z cudzej nieruchomości rolnej, do której stosuje się odpowiednio przepisy art. 708 k.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. W. w dniu (...) r. zawarł z T. B. (1) umowę dzierżawy gruntu ornego położonego w P., składającego się z działek nr (...) oraz w D., składającego się z działek nr (...), o łącznej powierzchni 114,32 ha. Umowa została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na okres 15 lat, tj. od dnia (...) r. do dnia (...) r.

W dniu (...) r. E. W. zawarł z kolei z J. L. umowę dzierżawy gruntu ornego położonego w D., składającego się z działek nr (...), o łącznej powierzchni 59,52 ha. Następnie w dniu (...) r. E. W. zawarł z J. L. kolejną umowę dzierżawy gruntu ornego położonego w M., składającego się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 14,010 ha. Obie umowy zostały zawarte na okres 20 lat, tj. do dnia (...) r.

W dniu (...) r. zostało sporządzone pismo, którym E. W. miał wyrazić T. B. (1) i J. L. zgodę na wspólne użytkowanie gruntów ornych położonych w M., P. i D. oraz zobowiązać T. B. (1) i J. L. do kontynuacji do 2009 roku jego zobowiązania w ramach programu obszary o niekorzystnych warunkach gospodarowania ((...)).

Badania komparatystyczne oryginału dokumentu datowanego na dzień (...) r. doprowadziły do ujawnienia braku zgodności lub zbieżności cech zawartych w materiale kwestionowanym i porównawczym w zakresie sposobu prowadzenia linii graficznej oraz powtarzalności modelunku i wykonania szczegółów analizowanej sygnatury. Na podstawie wyników przeprowadzonych badań biegła M. L. stwierdziła, że podpis na dokumencie datowanym na dzień (...) roku, w którym zawarta jest zgoda na wspólne użytkowanie pola w M., P. i D. przez T. B. (1) i J. L., nie został złożony ręką E. W.. Biegła wskazała, iż sygnatura dowodowa nie zawiera cech indywidualnych, powstałych i utrwalonych w procesie wieloletniego kształtowania się nawyków graficznych E. W., przy czym w sprawie było możliwe wydanie opinii kategorycznej.

Działki nr (...) położone w P. w latach 2006 do 2010 były zgłaszane do płatności bezpośrednich przez J. L., który deklarował pszenicę, rzepak i jęczmień. W 2007 r. działki zostały zadeklarowane przez J. L. do płatności rolno - środowiskowej do pakietu ochrona gleb i wód, wariant międzyplon ścierniskowy. Wszystkie złożone przez J. L. wnioski zostały przez (...) Oddział (...) Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa rozpatrzone pozytywnie.

E. W. zmarł w dniu (...) r. Po śmierci właściciela T. B. (1) w dalszym ciągu korzystał z przedmiotowej nieruchomości. A. W., syn E. W., zgłaszał T. B. (1), że chce sprzedać przedmiotową nieruchomość, co do której powodowi przysługiwało prawo pierwokupu. T. B. (1) nie zdecydował się jednak na zakup, gdyż oferowana cena była zbyt wysoka.

Na prośbę A. W., który chciał zastawić nieruchomość, T. B. (1) w 2010 r. dokonał wykreślenia z księgi wieczystej przysługującego mu prawa dzierżawy. Po zawiadomieniu o wykreśleniu T. B. (1) chciał ponownie wpisać prawo dzierżawy do księgi wieczystej. Wówczas dowiedział się, że właścicielem nieruchomości składającej się z działek nr (...) położonych w P. oraz działek nr (...) położonych w D., o łącznej powierzchni 114,32 ha, na podstawie umowy sprzedaży z dnia (...) r. oraz umowy przeniesienia własności z dnia (...) r. został J. J..

J. J. po nabyciu nieruchomości przystąpił do jej uprawy, naruszając tym samym posiadanie przysługujące T. B. (1). Wyrokiem Sądu Rejonowego wG. z dnia (...) r. w sprawie I C (...), zakazano J. J. naruszania posiadania przez T. B. (1) spornej nieruchomości, poprzez wjeżdżanie na teren nieruchomości maszynami rolniczymi i innymi urządzeniami lub w inny sposób naruszania substancji tych gruntów, w szczególności ich uprawiania. W związku z trudnościami w uprawie pola w 2012 r. J. J. zdecydował się na sprzedaż nieruchomości.

Umową z dnia (...) r., zawartą przed notariuszem L. M., Rep. A nr (...), J. J. sprzedał przedmiotową nieruchomość T. B. (2) za cenę (...) zł. Cena sprzedaży nieruchomości miała zostać zapłacona w 7 rocznych ratach po (...) zł każda rata,

płatne do dnia 30-go grudnia każdego roku, począwszy od 2013 r. T. B. (2) na nieruchomości ustanowił hipotekę do kwoty (...) zł tytułem zabezpieczenia zapłaty całej ceny sprzedaży na rzecz J. J..

Jeszcze przed zakupem nieruchomości T. B. (2) został zatrudniony w Powiatowej Straży Pożarnej w G., w związku z czym miał świadomość, iż będzie musiał odbyć 3-miesięczne szkolenie poza miejscem zamieszkania. Z tego względu w dniu nabycia nieruchomości T. B. (2) zawarł z C. K. umowę dzierżawy nieruchomości na czas nieokreślony. Czynsz dzierżawny został przez strony umowy ustalony na kwotę (...) zł, płatną do dnia 28 grudnia każdego roku. Pismem z dnia (...) r. T. B. (2) wyraził C. K. zgodę na oddanie nieruchomości w poddzierżawę. Przysługujące C. K. prawo dzierżawy nieruchomości zostało ujawnione w księdze wieczystej.

W dniu (...) r. T. B. (2) i J. J. zawarli aneks do umowy sprzedaży nieruchomości, w którym zmienili harmonogram uiszczania rat.

T. B. (2) w dniu (...) r. uiścił na rzecz J. J. jedną ratę w kwocie (...) zł tytułem ceny sprzedaży nieruchomości, po czym zaprzestał uiszczania dalszych rat.

W związku z powyższym J. J. wystąpił do sądu o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu. Postanowieniem referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w P. z siedzibą w G. z dnia (...) r., w sprawie VI Co(...), uwzględniono wnioski J. J. i nadano klauzulę wykonalności tytułowi egzekucyjnemu, zawartemu w § 5 aktu notarialnego z dnia (...) r., zmienionego aneksem sporządzonym w dniu 24.01.2013 r., przeciwko dłużnikowi T. B. (2), co do obowiązku zapłaty kwoty (...) zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia (...) r. do dnia zapłaty. Następnie J. J. wszczął przeciwko T. B. (2) egzekucję komorniczą.

T. B. (1) w dniu (...) r. zgłosił komornikowi sądowemu prowadzącemu postępowanie egzekucyjne istnienie przysługującego mu prawa bezczynszowego użytkowania nieruchomości objętej egzekucją, a wynikającego z umowy dzierżawy zawartej w dniu (...) r. pomiędzy E. W. a T. B. (1). Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została oszacowana na kwotę (...) zł, natomiast wartość rynkowa prawa dzierżawy gruntów oszacowano na kwotę (...) zł za rok.

T. B. (1), w związku z toczącą się egzekucją komorniczą, wystąpił do Sądu Okręgowego w O. o udzielenie zabezpieczenia przed wytoczeniem powództwa. Postanowieniem Sądu Apelacyjnego we W. z dnia (...) r. w sprawie I Acz (...) zmieniono postanowienie Sądu Okręgowego w O. z dnia (...) r. w sprawie I Co (...) w ten sposób, że udzielono T. B. (1) zabezpieczenia powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej przez J. J. i T. B. (2) w dniu (...) r. wraz z aneksem, poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w P. G. S. pod sygn. KM (...). Jednocześnie wyznaczono T. B. (1) dwutygodniowy termin liczony od dnia doręczenia odpisu postanowienia, na wytoczenie powództwa, pod rygorem upadku zabezpieczenia. W zakreślonym terminie T. B. (1) nie wytoczył powództwa, w związku z czym postanowieniem Sądu Okręgowego w O. z dnia (...) r. w sprawie I Co (...) stwierdzono upadek zabezpieczenia.

Aktem notarialnym z dnia (...) r. T. B. (2) i J. J. rozwiązali umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, za zwrotem wzajemnych świadczeń.

Pismem z dnia (...) r. J. J. złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy z dnia (...) r. w części dotyczącej nieruchomości położonej w P., składającej się z działek nr (...), o powierzchni 54,80 ha, bez zachowania okresu wypowiedzenia z wezwaniem do wydania nieruchomości, w związku z nieuprawnionym oddaniem nieruchomości przez T. B. (1) w poddzierżawę J. L..

/ dowody: dokumenty k. 16-50, 76-80, 139-177, 210-11, 222-276, 324, 331-33, 344-358, 367, ekspertyza pismoznawcza k. 413-423, ekspertyza pismoznawcza uzupełniająca k. 486-495, zeznania powoda T. B. (1) k. 198-199, zeznania pozwanego J. J. k. 199, zeznania pozwanego T. B. (2) k. 277-278, zeznania pozwanego C. K. k. 278, zeznania świadka J. L. k. 338 /

Sąd zważył co następuje:

Powództwo T. B. (1) nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną wywiedzonego przez powoda roszczenia stanowi art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, 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.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 marca 2006 r. (sygn. III CZP 106/og, LEX nr 172361) wskazał, iż powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej.

Krąg osób uprawnionych do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej wyznacza natomiast art. 626²§5 k.p.c. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu wniosek o wpis może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących natomiast obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.

Mając zatem na uwadze powyższe, Sąd doszedł do przekonania, iż T. B. (1) nie posiada czynnej legitymacji procesowej do żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w P., składającej się z działek nr (...) oraz w D., składającej się z działek nr (...), w sposób wskazany w treści pozwu oraz pism procesowych modyfikujących żądanie pozwu.

Wskazać należy, iż wywiedzionym pozwem T. B. (1) nie domagał się ujawnienia przysługującego mu prawa do użytkowania przedmiotowej nieruchomości, wszakże jego żądanie pierwotnie dotyczyło wpisu prawa własności przysługującego J. J., do czego bez wątplenia uprawnionym byłby sam J. J., a po modyfikacji – wykreślenia wpisu dotyczącego rozwiązania umowy sprzedaży zawartej pomiędzy T. B. (2) a J. J., do czego z kolei uprawnione byłby strony tej transakcji. Również żądanie powoda wykreślenia z księgi wieczystej prawa dzierżawy przysługującego C. K. nie może znaleźć żadnego uzasadnienia, albowiem prawo to obciąża prawo własności nieruchomości należącej do J. J..

Abstrahując od powyższego, należy także wskazać, iż umowa zawarta pomiędzy powodem a E. W. w dniu (...) r., została przez obecnego (...) wypowiedziana w części dotyczącej działek położonych w P. nr 208, 215, 216, 219, 220, 222, 223, 224, 228, 229, 231, 232 i 233, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w związku ze stwierdzeniem oddania przez T. B. (1) tej części nieruchomości w poddzierżawę J. L.. Z pisma Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, jak również zeznań powoda T. B. (1) i świadka J. L. wynika jednoznacznie, iż J. L. użytkował przedmiotowe grunty wspólnie z T. B. (1) i pobierał korzyści w postaci dopłat z (...). Podstawą wspólnego korzystania przez T. B. (1) i J. L. z tych gruntów miała być zgoda udzielona przez E. W. w dniu (...) r. oraz zobowiązanie do kontynuacji do 2009 roku jego zobowiązania w ramach programu obszary o niekorzystnych warunkach gospodarowania ((...)). Jednakże jak wynika z ekspertyzy grafologicznej i uzupełniającej ekspertyzy grafologicznej, sporządzonej przez biegłą M. L., która jest opinią kategoryczną, a nadto w ocenie Sądu jest jasna, spójna i kompleksowa, podpis na dokumencie datowanym na dzień (...) r., nie został złożony ręką E. W.. Należało zatem przyjąć, iż E. W. nigdy nie wyraził zgody na wspólne użytkowanie pól w M., D. i P. przez J. L. i T. B. (1), a zatem J. L. przysługiwało jedynie prawo do użytkowania pól położonych w M. i D., na podstawie zawartych z E. W. umów.

Badanie natomiast przez niniejszy Sąd ważności umowy sprzedaży zawartej pomiędzy J. J. a T. B. (2) w dniu (...) r., jak również umowy dzierżawy zawartej przez T. B. (2) i C. K. w dniu (...) r., uprawnione byłoby jedynie w przypadku możliwości prowadzenia procesu przez powoda w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W sytuacji natomiast kiedy T. B. (1) nie posiada czynnej legitymacji procesowej w dochodzeniu w/w roszczeń, bezprzedmiotowym

staje się prowadzenie w tym trybie postępowania odnośnie części zmodyfikowanego roszczenia wskazywanego w pkt II pozwu, dot. wpisu prawa na rzecz T. B. (1), który jako możliwy do objęcia kognicją sądu wieczystoksięgowego winien być rozpoznawany w trybie wniosku o dokonanie stosownego wpisu do księgi wieczystej.

Na uwzględnienie nie zasługiwało również wywiedzione w pkt IV pozwu żądanie zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania zabezpieczającego, toczącego się na podstawie wniosku z dnia (...) r., w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Należy zauważyć, iż co prawda wniosek T. B. (1) o udzielenie zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania został uwzględniony postanowieniem Sądu Apelacyjnego we W. z dnia (...) r., jednakże w wyznaczonym terminie dwóch tygodni T. B. (1) nie wszczął postępowania, co skutkowało stwierdzeniem przez Sąd Okręgowy w O. postanowieniem z dnia (...) r., upadku zabezpieczenia.

Kwestia orzekania o kosztach postępowania zabezpieczającego została uregulowana w art. 745 k.p.c. Zgodnie z § 2 tego przepisu jeżeli postanowienie, w którym udzielono zabezpieczenia, zostało wydane przed wszczęciem postępowania w sprawie, a uprawniony nie zachował wyznaczonego mu terminu do jej wszczęcia, obowiązany może w terminie dwóch tygodni od upływu tego terminu złożyć wniosek o przyznanie mu kosztów.

Należy zatem stwierdzić, iż T. B. (1) nie dochował terminu do złożenia wniosku o przyznanie kosztów postępowania zabezpieczającego. Nadto, niezależnie od powyższego, tut. Sąd byłby niewłaściwy do orzekania o kosztach postępowania zabezpieczającego, albowiem zabezpieczenie zostało udzielone przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu.

Należy w tym miejscu podkreślić, że przy rozpoznawaniu przez Sąd zgłoszonego roszczenia, przede wszystkim należy mieć na względzie podstawową zasadę postępowania cywilnego, że ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne, w zakresie umożliwiającym sądowi sprawdzenie zasadności zgłoszonego roszczenia (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.).

Dlatego też, skoro powód T. B. (1) nie wykazał w sprawie, za pomocą środków dopuszczalnych, według przepisów kodeksu postępowania cywilnego, że zachodzą okoliczności uzasadniające zgłoszone przez niego w pozwie żądanie, to Sąd uznał, że jego roszczenie nie może zostać uwzględnione, a powództwo jako bezzasadne podlega oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c., pozostawiając referendarzowi sądowemu szczegółowe wyliczenie kosztów obciążających powoda.