

Sygn. akt I C 1115/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska - Łupina

Protokolant: sekr. sąd. Iwona Górska

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2017 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa J. C.

przeciwko W. S.

z udziałem interwenienta ubocznego M. J.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. nakazuje w celu uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w dziale III. księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni Wydział Ksiąg Wieczystych dla lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) kl. A, z rzeczywistym stanem prawnym : wykreślenie wpisu prawa osobistego o treści „umowa dzierżawy na rzecz W. S. (P. nr (...)) na zasadach bliżej określonych w umowie będącej podstawą niniejszego wpisu” wpisanego na rzecz W. S.;

II. zasądza od pozwanego W. S. na rzecz powódki J. C. kwotę 200 zł. (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 1115/16

UZASADNIENIE

Powódka w pozwie z dnia 25 sierpnia 2016 roku domagała się usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w dziale III księgi wieczystej kw GD 1Y/ (...), a rzeczywistym stanem prawnym i wykreślenia wpisu o treści „prawo dzierżawy na rzecz W. S. (P. (...)) na zasadach bliżej określonych w umowie będącym podstawą niniejszego wpisu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż jest właścicielem spornego lokalu, który nabyła na podstawie postanowienia z dnia 07 marca 2016 roku o przysądzeniu własności.

Powódka jednocześnie wskazała, iż w dniu 24 lutego 2012 roku w dziale III księgi wieczystej zostało wpisane prawo dzierżawy nieruchomości na rzecz pozwanego W. S.. Podstawą wpisu była umowa dzierżawy datowana przez strony na dzień 09 kwietnia 2009 roku z podpisem właściciela M. L. poświadczonym notarialnie 11 stycznia 2012 roku. W ocenie powódki umowa została antydatowana w związku z toczącym się postępowaniem egzekucyjnym wobec właściciela M. L..

(pozew k. 2-3)

Pozwany nie złożył odpowiedzi na pozew.

Do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego przystąpiła M. J., która domagała się oddalenia powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 07 marca 2016 roku Sąd Rejonowy w Gdyni przysądził prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w G. przy Placu (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), które to prawo przysługiwało dłużnikowi M. L. na rzecz nabywczyni J. C..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o akta VII CO 1855/13)

O,

W dniu 19 sierpnia 2010 roku do Wydziału Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gdyni J. B. o wpis wzmianki o toczącej się egzekucji przeciwko dłużnikowi M. L. w sprawie KM 1082/10.

W dniu 27 stycznia 2012 roku do Wydziału Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek W. S. o wpis w dziale III księgi wieczystej umowy dzierżawy nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą. Do wniosku dołączono umowę dzierżawy zawartą w dniu 08 kwietnia 2009 roku pomiędzy ujawnionym w księdze wieczystej właścicielem, a W. S. reprezentowanym przez pełnomocnika M. A.. Dodatkowo załączono poświadczenie notarialne z dnia 11 stycznia 2012 roku dokonane przez notariusza J. W.. Notariusz poświadczył, iż w jego obecności M. L. uznał za własny podpis złożony pod umową dzierżawy z dnia 08 kwietnia 2008 roku.

(dowód : akta księgi wieczystej nr (...))

Z informacji uzyskanej z Urzędu Skarbowego w S. wynika, iż w dniu 21 lutego 2012 roku do urzędu skarbowego wpłynęło notarialne poświadczenie podpisów na umowie dzierżawy z dnia 08 kwietnia 2009 roku. M. L. nie zgłosił kwoty 120 000 zł do opodatkowania.

(dowód : pismo z US koperta k. 48)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie dowodów w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach księgi wieczystej oraz Sądu Rejonowego w Gdyni VII Co 1855/13 w przedmiocie nadzoru nad egzekucją. W ocenie Sądu powyższe dokumenty urzędowe nie budzą wątpliwości co do swej prawdziwości oraz wiarygodności, natomiast za niewiarygodne uznano dokumenty w postaci umowy dzierżawy z dnia 08 kwietnia 2009 roku co do daty sporządzenia powyższego dokumentu oraz rzeczywistego dokonania czynności prawnej objętej tym dokumentem.

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie okolicznością wymagającą wyjaśnienia było ustalenie czy umowa dzierżawy obejmująca nieruchomość lokalową położoną w G., przy Placu (...) została zawarta, a jeżeli tak to przed wszczęciem egzekucji z lokalu czy też w trakcie postępowania egzekucyjnego.

W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż do zawarcia umowy dzierżawy nie doszło przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego wobec dłużnika M. L.. W ocenie Sądu ujawnienie powyższej umowy dzierżawy w księdze wieczystej miało na celu jedyne utrudnienie prowadzenia postępowania egzekucyjnego wobec dłużnika. Czasookres pomiędzy datą zawarcia tej umowy wynikającą z jej treści, a złożeniem wniosku o wpis powyższej umowy w dziale III księgi dodatkowo potwierdza stanowisko Sądu. Umowa została przesłana do Urzędu Skarbowego również w roku 2012, co również potwierdza, iż pojawiła się w obrocie prawnym trzy lata po jej rzekomym zawarciu w roku 2009 roku. Budzi podstawową wątpliwość w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz zdrowego

rozsądku działanie dłużnika M. L., który niespełna dwa miesiące po nabyciu lokalu zawiera umowę dzierżawy tego lokalu na okres 30 lat z czynszem dzierżawnym w kwocie 120 000 zł. (uregulowanym zgodnie z treścią umowy w dacie jej zawarcia), w sytuacji uprzedniego zaciągnięcia na ten cel kredytu hipotecznego w kwocie 645 000 zł. Przebieg postępowania egzekucyjnego wskazuje, iż dłużnik nie regulował powyższego kredytu.

Wobec powyższego Sąd uznał, iż umowa dzierżawy z dnia 08 kwietnia 2009 roku jest nieważna na podstawie art. 58 k.c.

W niniejszej sprawie podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.2013.707), 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.

Zważyć należy, iż w pozwie powódka domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) poprzez wykreślenie z działu III. tej księgi wpisu dotyczącego prawa osobistego w postaci dzierżawy nieruchomości lokalowej na rzecz pozwanego W. S..

Wobec ustalenia, iż umowa dzierżawy z dnia 08 kwietnia 2009 roku jest nieważna Sąd na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 58 k.c. orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądzając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 200 zł. tytułem opłaty od pozwu.