

Sygn. akt I C 427/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2012r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Siewierska

Protokolant: st. sekr. sąd. Edyta Kukuczka

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2012 r. w Strzelcach Opolskich

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w W.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w K. i Skarbowi Państwa Staroście (...)

o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. nakazuje, aby w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich Wydział Ksiąg Wieczystych, dla nieruchomości położonej w W., obejmującej działkę gruntu nr (...), o obszarze 0,7342ha, w miejsce zapisu że „prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oraz prawo własności do budynków i budowli przysługuje pozwanemu (...) Sp. z o.o. w K. (dawniej (...) Sp. z o.o. w K.)” wpisać że „prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oraz prawo własności budynków i budowli przysługuje powodowi (...) S.A. w W.”;

II. zasądza od powoda (...) S.A. w W. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 czerwca 2012 roku (...) S.A. w W. zwana dalej także (...) S.A. wniosła o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich z rzeczywistym stanem prawnym, polegającej na niezgodnym z rzeczywistym stanem prawnym ujawnieniu w dziale II księgi wieczystej, jako użytkownika wieczystego nieruchomości i właściciela budynków i budowli Spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. poprzez wykreślenie z działu II jako użytkownika wieczystego nieruchomości i właściciela budynków i budowli Spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. i wpisanie – ujawnienie – w dziale II tejże księgi jako użytkownika wieczystego nieruchomości i właściciela budynków i budowli (...) S.A. z siedzibą w W..

Uzasadniając strona powodowa podniosła, iż pozwany był podmiotem w 100% zależnym od powoda. Pozycję dominująca w (...) S.A. posiada spółka z siedzibą we F., w związku z czym najdalej w dniu 26 kwietnia 2002 roku powód stał się cudzoziemcem w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a tym samym cudzoziemcem stał się również pozwany.

Strona powodowa wskazała również, że w dniu 26 kwietnia 2002 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki (...) Spółka z o.o. uchwałą nr 2/2002 podwyższyło kapitał zakładowy spółki (...) Sp. z o.o. z kwoty (...)zł do kwoty (...)zł poprzez utworzenie (...)zł nowych udziałów po (...) zł każdy. Nadto postanowiono, że nowo utworzone

udziały zostaną objęte przez dotychczasowego jedyne go wspólnika, tj. przez stronę powodową m.in. poprzez wzniesienie aportem nieruchomości, w związku z czym strony w 2002 roku zawarły szereg notarialnie sporządzonych umów przeniesienia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości, a w tym umowę, mocą której powód wniósł do majątku pozwanego prawo własności i użytkowania wieczystego nieruchomości objętej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich. Na podstawie tych umów przeniesiono własność nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wchodzących w skład aportu oraz strona pozwana została wpisana we właściwych księgach jako właściciel, bądź użytkownik wieczysty.

Strona powodowa podniosła także, iż zawierając umowy przeniesienia własności i prawa użytkowania wieczystego zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości, w tym objętych pozwem, na rzecz strony pozwanej, osoba ją reprezentująca złożyła oświadczenie, wg którego strona pozwana nie jest cudzoziemcem, jednak w wyniku audytu okazało się, iż oświadczenie to było niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym, bowiem w chwili zawierania umowy spółka strony pozwanej była cudzoziemcem, a zatem konieczne było uzyskanie zezwolenia Ministra SWiAna nabycie nieruchomości, a w konsekwencji wszystkie umowy z 2002 roku zostały objęte klauzulą nieważności.

W odpowiedzi na pozew pismem z dnia 18 października 2011 roku strona pozwana (...) Sp. z o.o. w K. uznała powództwo oraz zrzekła się wszelkich ewentualnych kosztów. Wprawdzie odpowiedź na pozew została wniesiona przed pierwotnym zwrotem pozwu, jednakże Sąd przyjął, że skoro pozwany nie zajął innego stanowiska w sprawie, podtrzymuje je po ponownym zarejestrowaniu pozwu wniesionego pierwotnie w dniu 17 października 2011 roku, a zwróconego zarządzeniem z dnia 31 maja 2012 roku.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 1 października 2012 roku wezwano do udziału w sprawie jako pozwanego na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...).

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa pismem z dnia 22 listopada 2012 roku uznał powództwo wnosząc jednocześnie o zasądzenie od strony powodowej, na podstawie art. 101 k.p.c., kosztów postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z odpisu księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich (...) wynika, iż działka nr (...) położona w m. Wysoka w gminie L. stanowi grunt oddany w użytkowanie wieczyste będący własnością Skarbu Państwa, zabudowana jest ona budynkami i budowlami stanowiącymi odrębną nieruchomość, które są własnością (...) sp. z o.o. w K..

Dowód:

- odpis księgi wieczystej (...) k. 22-24

W związku ze zmianami w składzie Rady Nadzorczej (...) S.A. dokonany mi przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 26 kwietnia 2002 roku (...) S.A. z siedzibą w P. uzyskała w stosunku do (...) S.A. pozycję spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt. 4) b) k.s.h.

(...) S.A. z siedzibą w W. była wówczas równocześnie spółką dominującą w stosunku do spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K..

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki (...) Sp. z o.o. uchwałą nr 2/2002 podwyższyło kapitał zakładowy spółki z kwoty (...) zł do kwoty (...) zł poprzez utworzenie (...) zł udziałów po (...) zł każdy.

Dowód:

- raport bieżący (...) k. 39

- zawiadomienie k. 40

- odpis KRS nr (...) (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. k. 11-15

Notarialnie sporządzoną umową przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu oraz budynków i budowli stanowiących odrębny przedmiot własności z dnia 30 kwietnia 2002 roku (...) S.A. przeniosła, w wyniku zobowiązania wynikającego z protokołu z dnia 26 kwietnia 2002 roku, na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz budynków i budowli stanowiących odrębny przedmiot własności, tj. działki nr (...) położonej w miejscowości W. w gminie L. oraz budynków i budowli stanowiących odrębny przedmiot własności.

Dowód:

- umową przeniesienia użytkowania wieczystego gruntu oraz budynków i budowli stanowiących odrębny przedmiot własności (akt notarialny – Rep. A 3637/2002) k. 26-30

Porozumieniem, zawartym w formie aktu notarialnego, z dnia 21 lutego 2011 roku (...) S.A. z siedzibą w W. oraz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. oświadczyły, iż zawierając umowy przeniesienia własności oraz prawa użytkowania wieczystego zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości wskazanych w uchwale nr 2/2002 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki (...) Sp. z o.o. osoba reprezentująca spółkę (...) Sp. z o.o. złożyła oświadczenie, że Spółka ta nie jest cudzoziemcem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w brzmieniu wówczas obowiązującym, zaś powyższe oświadczenie było niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym, bowiem w chwili zawierania umów spółka (...) Sp. z o.o. była cudzoziemcem, natomiast w chwili podejmowania uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki (...) Sp. z o.o., składania oświadczenia o objęciu udziałów oraz zawarcia umów przenoszących własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w wykonaniu zobowiązania wniesienia do aportu spółka (...) Sp. z o.o. była kontrolowaną przez spółkę (...) S.A., ponieważ spółka (...) S.A. była jedynym (...) Sp. z o.o., a więc tym samym spółka (...) S.A. spełniła przesłanki uznania jej za spółkę dominującą. Z dniem 26 kwietnia 2002 roku spółka (...) S.A. stała się cudzoziemcem w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ponieważ spółka (...) S.A. z siedzibą w P. uzyskała pozycję dominującą w stosunku do (...) S.A. a spółka (...) Sp. z o.o. nie występowała nigdy i nie uzyskała zezwolenia właściwego ministra na nabycie nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Nadto porozumieniem tym stwierdzono, że nabycie przez (...) Sp. z o.o. nieruchomości oraz praw użytkowania wieczystego nieruchomości do wszystkich nieruchomości wg uchwały nr 2/2002 o podwyższeniu kapitału zakładowego oraz oświadczeniu o objęciu udziałów było z mocy prawa nieważne.

Dowód

- porozumienie (akt notarialny Rep. A nr 2579/2011) k. 31-38

Postanowieniem Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 30 września 2011 roku w sprawie II Ca 646/11 na skutek apelacji (...) S.A. oraz (...) Sp. z o.o. o wpis od postanowienia Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich z dnia 29 czerwca 2011 roku Dz. KW OP1S/00001316/11, KW nr (...) oddalono apelację. W konsekwencji Sąd prawomocnie oddalił wniosek (...) S.A. o ujawnienie jej praw właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości ujawnionych w tej księdze w miejsce (...) sp. z o.o. w K..

Dowód:

- postanowienie Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 30 września 2011 roku w sprawie II Ca 646/11 k. 41 oraz akta księgi wieczystej OP1S/00042330/6

W toku (...) Sp. z o.o., na podstawie art. 516 § 6 k.s.h., połączyła się ze spółką (...) Sp. z o.o., poprzez przejęcie całego majątku spółki (...) Sp. z o.o. przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K..

Dowód:

- informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców k. 123-130

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie jest fakt, iż z działka nr (...) położona w m. Wysoka w gminie L. stanowiąca grunt oddany w użytkowanie wieczyste jest własnością Skarbu Państwa. Natomiast prawo własności budynków i budowli posadowionych na tej działce przysługuje pozwanemu (...) sp. z o.o. w K. (dawniej (...) sp. z o.o. w K.). Stan ten wynika z księgi wieczystej prowadzonej w tutejszym Sądzie (...).

Rolą Sądu w niniejszym procesie było ustalenie zasadności usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym zawartym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, wg żądania strony powodowej.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedstawionych w toku postępowania przez strony niniejszego postępowania oraz na podstawie okoliczności bezspornych, a zatem niewymagających dowodu (art. 229 k.p.c.).

Podstawą prawną rozstrzygnięcia Sądu jest art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 6 lipca 1982 roku (Dz. U. nr 124 z 2001 roku, poz. 1361, ze zm.), który stanowi, iż w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego prawa obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

W doktrynie (E. Bałań-Gonciarz, E. Ciepla. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz) stwierdzono, iż przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej, zaś przez rzeczywisty stan prawny należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym.

Żądanie pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym było sformułowane w ten sposób, by przez wykreślenie z działu II jako użytkownika wieczystego nieruchomości i właściciela budynków i budowli Spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. wpisać w dziale II księgi (...) tutejszego Sądu jako użytkownika wieczystego nieruchomości i właściciela budynków i budowli (...) S.A. z siedzibą w W..

Postępowanie dowodowe w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 u.k.w.h. nie podlega żadnym ograniczeniom, w przeciwieństwie do postępowania wieczystoksięgowego o wpis do księgi wieczystej prawa własności, i ma na celu ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność pomiędzy ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, niezgodność uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie dało podstawy do stwierdzenia zasadności uwzględnienia roszczenia strony powodowej zawartego w pozwie.

Wydając orzeczenie Sąd oparł się przede wszystkim na zapisach ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, na podstawie której stwierdził, iż nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia, które jest wydawane, w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych a cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest m.in. osoba prawna i spółka handlowa nie posiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osobę fizyczną nie posiadającą obywatelstwa polskiego, osobę prawną mającą siedzibę za granicą, bądź nie posiadającą osobowości prawnej spółkę powyższych podmiotów, mającą siedzibę za granicą, utworzoną zgodnie z ustawodawstwem państw obcych.

W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną, w rozumieniu ustawy, uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 pkt 4 lit. b lub c, lub e ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z 2001 r. Nr 102, poz. 1117 oraz z 2003 r. Nr 49, poz. 408 i Nr 229, poz. 2276).

Zgodnie zaś z art. 6 tej ustawy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne.

W związku z tym Sąd stwierdził, iż w następstwie zmian w składzie Rady Nadzorczej (...) S.A. dokonany przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 26 kwietnia 2002 roku (...) S.A. z siedzibą w P. uzyskała w stosunku do (...) S.A. pozycję spółki dominującej w rozumieniu art. 4 § 1 pkt. 4) b) k.s.h., co spowodowało, iż spółka (...) S.A. z siedzibą w W. także stała się cudzoziemcem w rozumieniu powyższej ustawy, a w następstwie tego także spółka strony pozwanej, która wszak w pełni uzależniona była od spółki strony powodowej.

Tym samym skoro spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. podczas zawierania umowy przeniesienia użytkownika wieczystego gruntu, a także budynków i budowli, które stanowiły odrębną własność była cudzoziemcem, nie uzyskując równocześnie wymaganego przepisami powyższej ustawy zezwolenia na nabycie nieruchomości, toteż, w oparciu o art. 6 tejże ustawy należało przychylić się do stwierdzenia strony powodowej, że zapisy tej umowy były nieważne i w tym względzie uznać należało konieczność zniesienia niezgodności zawartych w treści księgi wieczystej po myśli strony powodowej – (...) S.A. w W..

Za uwzględnieniem powództwa przemawia także fakt, iż zarówno spółka strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., obecnie (...) sp. z o.o. w K. jak i Skarb Państwa, przychylił się do pozwu, uznając tym samym w pełni roszczenie strony powodowej, akceptując przedstawiony w nim tok wydarzeń.

Przejęcie spółki (...) sp. z o.o. w K. przez (...) sp. z o.o. w K. nie miało wpływu na tok postępowania (art. 192 ust. 3 k.p.c.), zwłaszcza, że (...) sp. z o.o. w K. była reprezentowana przez tego samego pełnomocnika.

Orzeczenie o obciążeniu strony powodowej kosztami zastępstwa procesowego Sąd oparł o dyspozycję art. 101 k.p.c., który stwierdza, że zwrot kosztów należy się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu, co też w niniejszej sprawie pełnomocnik reprezentujący Skarb Państwa uczynił, akceptując powództwo, jednocześnie wnosząc o przyznanie kosztów procesu na tej podstawie, co Sąd uznał za uzasadnione, a także na podstawie art. 11 § 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa mówiącego o tym, że koszty zastępstwa procesowego zasądzone lub przyznane Skarbowi Państwa w sprawie, w której zastępstwo procesowe Skarbu Państwa wykonuje Prokuratura Generalna, przysługują Skarbowi Państwa - Prokuraturii Generalnej. Koszty te są egzekwowane przez Skarb Państwa - Prokuratorię Generalną na podstawie tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności wydaną na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego i w tym względzie orzekł, jak w pkt II wyroku, przyjmując wysokość kosztów zastępstwa procesowego na podstawie pkt. 8 § 7 w zw. z pkt. 7 § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

W związku z uznaniem powództwa zasadne było także nadanie wyrokowi w pkt I rygoru natychmiastowej wykonalności, a to po myśli pkt 2 § 1 art. 333 k.p.c.

W tym stanie rzeczy oraz na podstawie wyżej powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.