

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Marta Owsiany
Protokolant:	sekretarz sądowy Izabela Kaniewska

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2020 r. w Bydgoszczy na rozprawie

sprawy z powództwa A. L., J. G.

przeciwko Skarbowi Państwa - Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe Nadleśnictwo S., Krajowemu Ośrodkowi (...) w W.

Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. uzgadnia treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale I w miejsce działki o numerze (...), numer działki (...) i powierzchnię 0,50 ha, a w miejsce działki (...) numer działki (...) i powierzchnię 0,31 ha oraz poprzez wykreślenie działek o numerach (...) i powierzchni 5,89 ha;
2. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Uzasadnianie

Powodowie domagali się w pozwie skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...) uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z księgi wieczystej (...) działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 5,89 ha stanowiącej własność Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że decyzją Naczelnika Gminy (...) z dnia 07 marca 1977 r. część gospodarstwa ich poprzednika prawnego B. L. położona w K. została wykupiona za zadłużenie na rzecz Skarbu Państwa, jednak nie towarzyszyły temu odpowiednie wpisy w księdze wieczystej. Zgodnie z decyzją na własność Skarbu Państwa przeszła część nieruchomości oznaczona jako działka o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni 5,89 ha. Właścicielowi pozostały działki (...) o powierzchni 0,50 ha i 27/2 o powierzchni 0,31 ha.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) w odpowiedzi na pozew początkowo wniósł o oddalenie powództwa. Ostatecznie zajął jednak stanowisko, w którym nie kwestionował okoliczności podniesionych w pozwie. Po zapoznaniu się z wykazem zmian gruntowych okazanych mu przez Sąd twierdził, że działka (...) ulegała dalszemu podziałowi (na działki (...)), na skutek którego jej część, stanowiąca działkę (...), została włączona w skład nieruchomości Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo S., stanowiącej działkę o numerze (...), wpisanej do księgi wieczystej (...). Wniósł o wezwanie do udziału w sprawie staciones fisci Skarbu Państwa -

Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo S., wskazując, że Starosta (...) nie powinien reprezentować Skarbu Państwa w sprawie dotyczącej nieruchomości stanowiącej las.

Postanowieniem z dnia 11 października 2019 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie po stronie pozwanej Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe - Nadleśnictwo S..

Pozwany nie kwestionował powództwa w zakresie w jakim dotyczyło ono części nieruchomości włączonej do działki ewidencyjnej nr (...).

Zarządzeniem z dnia 10 października 2019 r. Sąd z urzędu zwrócił się do X Wydziału Ksiąg Wieczystych tutejszego Sądu o udzielenie informacji dotyczących księgi wieczystej, do której została wpisana działka ewidencyjna o numerze (...), ustalając, że ostatecznie przeszła ona na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Postanowieniem z dnia 11 października 2019 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie po stronie pozwanej Krajowy Ośrodek (...) jako następcę prawnego Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Krajowy Ośrodek (...) wniósł o oddalenie powództwa zasądzenie kosztów procesu. Nie kwestionował on przekazania do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa działki (...). Jednak twierdził, że powództwo powinno być oddalone z uwagi na złe sformułowanie żądania pozwu, a ponadto okoliczność, że na skutek uwzględnienia powództwa dla działki numer (...) nie będzie prowadzona żadna księga wieczysta. Argumentował, że z księgi wieczystej (...) powinno się odłączyć do innej księgi wieczystej działki powodów i wykreślić działkę leśną.

W piśmie procesowym z dnia 05 grudnia 2019 r. powodowie doprecyzowali, że na skutek uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zmianie powinny ulec również oznaczenia działek ewidencyjnych w dziale I księgi z dotychczasowych 138/17, 139/17, 140/17, 53/12 i 30/11 na 27/1, 27/2 i 27/3, poza tym dotychczasowy właściciel powinien być zastąpiony przez powodów.

Z kolei w piśmie procesowym z dnia 09 grudnia 2019 r. Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o zwolnienie go od udziału w sprawie.

Postanowieniem z dnia 01 lipca 2020 r. Sąd zwolnił od udziału w sprawie Skarb Państwa- Starostę (...).

Przed zamknięciem rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił, co następuje:

Zgodnie z rejestrem gruntów i wyciągiem z wykazu zmian gruntowych B. L. był właścicielem nieruchomości w K. o łącznej powierzchni 6,6975 ha (powiększonej o przybytek powierzchni w wysokości 0,0025 ha) tj. działki o numerze (...), która aktualnie nosi numer 27/1 i ma powierzchnię 0,50 ha, działki o numerze (...), która aktualnie nosi numer 27/2 i powierzchni 0,31 ha oraz działek (...), które w 1977 r. otrzymały numer 27/3 o łącznej powierzchni 5,89 ha.

D. ód: uproszczony wypis z rejestru gruntów k. 62-63, mapa ewidencji gruntów k. 64, wyciąg z wykazu zmian gruntowych k. 65-66, korespondencja powodów ze Starosta (...), k. 213-216.

Decyzją Naczelnika Gminy (...) z dnia 07 marca (...). o numerze (...) -27/76 działka (...) została przymusowo wykupiona na rzecz Skarbu Państwa. Podlegała ona dalszym podziałom na działkę (...) o powierzchni 0,2100 ha i 27/5 o powierzchni 5,68 ha.

D. ód: wyciąg z wykazu zmian gruntowych k. 65-66, decyzja Naczelnika Gminy (...) k. 211-212, korespondencja powodów ze Starosta (...), k. 213-216

Ostatnia z działek – 27/5 została następnie włączona w skład działki nr (...), która jest wpisana w księdze wieczystej nr (...) i stanowi własność Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - Nadleśnictwo S..

O. ść bezsporna, nadto uproszczony wypis z rejestru gruntów k. 62-63, mapa ewidencji gruntów k. 64, wyciąg z wykazu zmian gruntowych k. 65-66.

Natomiast działka o numerze (...) i o powierzchni (według najnowszych pomiarów) o, (...) została wpisana w księdze wieczystej o numerze (...). W dniu

19 marca 1993 r. działka została odłączona do księgi wieczystej numer (...) ((...)), co skutkowało zamknięciem dotychczasowej księgi. Właścicielem działki był Skarb Państwa. Następnie księga wieczysta numer (...) została zamknięta w dniu 13 kwietnia 2011 r. z uwagi na całkowite przeniesienie nieruchomości do innej księgi wieczystej. W okresie od 19 marca 1993 r. do 13 kwietnia 2011 r. z księgi wieczystej było kolejno odłączane poszczególne widniejące w niej działki ewidencyjne. Natomiast działka (...) na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 30 grudnia 1992 r. sygn.. R-gz- (...) -4/191/92 została przekazana na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa jako własność Skarbu Państwa. Obecnie nie jest prowadzona dla tej działki żadna księga wieczysta.

D. ód: informacja z X Wydziału Ksiąg Wieczystych Sadu Rejonowego w Bydgoszczy k. 105 i 151, decyzja Wojewody (...) z dnia 30 grudnia 1992 r. sygn.. R-gz- (...) -4/191/92 k. 118-120 i protokół zdawczo – odbiorczy k. 121123, mapy ewidencyjne k. 124-127.

Powodowie są spadkobiercami po B. L. i jego żonie T. L..

O. ść bezsporna, a nadto akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 15 grudnia 2010 r. Rp. A nr (...) k. 8-9, akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 15 grudnia 2010 r. Rp. A (...) k. 10-11, informacja o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia k. 12-13, akt notarialny Rp. A (...) k. 14-16, akt notarialny Rp. A (...) k. 17-18.

Powodowie opłacają podatek rolny od działek (...) o łącznej powierzchni 0,81 ha.

O. ść bezsporna, nadto decyzje Wójta Gminy (...) k. 5-6, 217

Sąd zważył, co następuje:

Powyżej wskazany stan faktyczny niniejszej sprawy zasadniczo nie był między stronami sporny. Strony nie różniły się co do oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego, bowiem Krajowy Ośrodek (...) prezentował stanowisko, zgodnie z którym brak wpisania działki (...) w jakiegokolwiek księdze wieczystej wykluczać miał uwzględnienie powództwa. Z kolei Nadleśnictwo S. zwracało uwagę, że w księdze wieczystej na wniosek powodów powinno uprzednio dojść do wpisania aktualnych numerów działek.

Sąd zważył zatem, że zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2009 r. nr 131, poz. 1075) – ukwih - 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.

Nie jest co do zasady, uzgodnieniem w rozumieniu powyższego przepisu sprostowanie oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej. Jednakże od powyższego zarówno w doktrynie jak i judykaturze dopuszczono wyjątek podlagający na tym, że możliwe jest uzgodnienie treści księgi wieczystej w sytuacji, gdy ta sama część większej nieruchomości jest objęta dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele. W takim bowiem wypadku nie chodzi już tylko o niezgodność danych faktycznych zamieszczonych w dziale I księgi wieczystej, ale o niezgodność stanu ujawnionego przez wadliwy wpis prawa własności z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Nieprawidłowość dotyczy wówczas tego kto jest właścicielem tej części nieruchomości. W analogicznych stanach faktycznych opowiedziano się więc wyjątkowo za dopuszczalnością wystąpienia przez właściciela takiej części nieruchomości z powództwem z art. 10 ukwih przeciwko właścicielowi innej nieruchomości. Problem powyższy był przedmiotem zainteresowania Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 200/95, w której wydano uchwałę udzielającą odpowiedzi na pytanie prawne, wyrażającą pogląd, że w sytuacji gdy ta sama część większych nieruchomości objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele dopuszczalne jest uzgodnienie stanu

prawnego wymienionego w jednej z tych ksiąg z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z niej wpisów dotyczących geodezyjnie wyodrębnionych działek (uchwała z dnia 31 stycznia OSNC 1996/5/67). Sąd orzekający w niniejszej sprawie wskazane wyżej podglądy w pełni podzielił i uczynił je własnymi.

W związku z powyższym Sąd zważył, że zachodziła podstawa do uwzględnienia żądania powodów. Jak wynikało bowiem z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, działka o numerze (...) będąca przedmiotem przymusowego wykupu od B. L. uległa dalszemu podziałowi na działki (...). W odniesieniu do działki (...), Sąd zważył, że zarówno w księdze wieczystej (...), jak i w księdze wieczystej (...) wpisano ten sam obszar ziemi o powierzchni 5,68 ha, który w pierwszej z nich został określony numerami działek ewidencyjnych (...), przekształconych następnie w działkę (...) i kolejno działkę (...). Natomiast w drugiej z ksiąg stanowił część większej działki o numerze (...). Zgodnie zatem z treścią obu wskazanych ksiąg wieczystych ten sam obszar był własnością dwóch różnych osób – B. L. i Skarbu Państwa Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - Nadleśnictwo S.. Nie ulegało wątpliwości, że nie był to stan nie był zgodny z rzeczywistością, albowiem własność co do tej części nieruchomości przysługiwała ostatniemu z nich.

Z kolei w odniesieniu do działki (...), analogicznie jak wskazano powyżej, jej obszar był wpisany jednocześnie do księgi wieczystej (...) jako działki (...) i najpóźniej do 2011 r. był też wpisany kolejno do ksiąg wieczystych nr (...) (zamkniętej w 1993 r.) i przeniesionej do (...) (zamkniętej w 2011 r.). Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynikało, że działka (...) nie jest własnością B. L. ani jego następców prawnych lecz Krajowego Ośrodka (...), jako następcy Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, a wcześniej Skarbu Państwa. W ocenie Sądu fakt, że w obecnym stanie rzeczy dla tejże działki ewidencyjnej nie jest prowadzona żadna księga wieczysta nie mogło jednak stanowić przeszkody do uwzględnienia powództwa. Skoro bowiem powodowie żądali aby księga wieczysta dotycząca ich nieruchomości odpowiadała rzeczywistemu stanowi rzeczy, to należało z niej wykreślić część nieruchomości, która była przedmiotem Decyzji Naczelnika Gminy (...) z 1977 r. Gdyby tylko z tej racji, że dla działki (...) nie jest prowadzona księga wieczysta, pozew miał być oddalony, powodowie zostaliby pozbawieni jakiegokolwiek ochrony prawnej. Nadal w księdze prowadzonej dla należącej do nich nieruchomości wpisany byłby obszar ziemski, nie stanowiący ich własności, natomiast powodowie, bez działań ze strony aktualnego właściciela działki (...), nie byliby w stanie zmienić tego stanu rzeczy, w szczególności na ich wniosek wyłączyć działki do innej księgi wieczystej. Z wnioskiem zmierzającym do założenia księgi wieczystej dla działki (...) powinien bowiem wystąpić właściciel działki. Poza tym Sąd zważył, że również po uwzględnieniu powództwa Krajowy Ośrodek (...) może i powinien wystąpić z takim żądaniem, skoro na skutek niniejszego postępowania powziął wiadomość że księga wieczysta nr (...) została zamknięta, ewentualnie podjąć stosowne kroki prawne jeśli uważa, że zamknięcie księgi wieczystej było przedwczesne, gdyż nie odłączono z niej wszystkich wpisanych uprzednio do tej księgi działek.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku. Sąd uwzględniając powództwo wskazał jednocześnie na zmianę numeracji działek (...) na 27/1 i 139/17 na 27/2, w celu usunięcia ewentualnych wątpliwości co do wykładni wyroku, albowiem nie ulegało żadnej wątpliwości, że numery działek faktycznie wpisane w dziale I uzgadnianej księgi aktualnie były już inne.

Natomiast na marginesie wskazać należało, że już poprzez złożenie wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej powodowie powinni dokonać zmiany w dziale II księgi, wynikającej z faktu spadkobrania po B. L. i w tym wypadku nie zachodzi konieczność uzgadniania treści księgi.

Orzekając natomiast o kosztach postępowania Sąd kierował się zasadą wyrażoną w art. 102 kpc, zgodnie z którym w przypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów procesu lub nie obciążać jej w ogóle kosztami. Wskazana reguła stanowi odstępstwo od ogólnej zasady odpowiedzialności za wynik procesu z uwagi na przemawiające za tym względy słuszności. Jako przykład szczególnych okoliczności jakie uprawniałyby Sąd do zastosowania wspomnianej instytucji w doktrynie wskazuje się wyjątkowe położenie strony przegrywającej sprawę, jednak zastosowanie art. 102 kpc możliwe jest także wówczas, gdy z uwagi na charakter sprawy lub też postawę przegrywającego w toku procesu obciążanie go kosztami przeciwnika, który uzyskał dla siebie korzystne rozstrzygnięcie, nie byłoby słuszne i sprawiedliwe. Taka sytuacja zachodziła w ocenie Sądu w niniejszej sprawie. Powodowie wytoczyli powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

gdyż był to jedyny dostępny środek prawny pozwalający usunąć nieprawidłowy wpis prawa własności nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania. Strona pozwana co prawda nie uznała powództwa, jednak zważyć należało, że to dopiero Sąd rozpoznający niniejszą sprawę na skutek lustracji ksiąg wieczystych i poczynienie z urzędu ustaleń w wydziale je prowadzącym, ustalił, w szczególności w zakresie działki (...), jaki był dalszy los wykupionej od B. L. części nieruchomości po roku 1977. W wyniku tych ustaleń okazało się, że działka która była wpisana do księgi wieczystej (...) i nie została z niej wykreślona, w tejże księdze wpisana już nie jest. Nie sposób było zatem uznać aby pozwani dali powody do wytoczenia powództwa. Pozwani mogli bowiem pozostawać w przekonaniu, że od 1977 r. odebrana B. L. część nieruchomości nie była już wpisana w dotychczasowej księdze wieczystej. Sąd uznał zatem, że każda ze stron postępowania powinna ponieść koszty procesu we własnym zakresie i nie obciążyć pozwanych kosztami procesu strony powodowej.

B., 22 lipca 2020 r.

SSR Marta Owsiany