

Sygn. akt II Ca 441/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sędzia Sądu Rejonowego Anna Wołucka-Ławnikowicz (del.)

Protokolant: Daria Zarzeczna

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2019 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa B. S. (1)

przeciwko M. S., B. S. (2), M. J., J. J. (1), W. J., A. J., kuratorowi spadków po A. O. i po F. W.

o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim z dnia 7 grudnia 2017 roku, sygn. akt I C 1008/17

oddala apelację.

Dariusz Iskra Andrzej Mikołajewski Anna Wołucka-Ławnikowicz

Sygn. akt II Ca 441/18

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 27 stycznia 2015 roku powódka B. S. (3) wniosła o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II tej księgi wieczystej w miejsce A. B. S.. Pozwanymi w sprawie są współwłaściciele nieruchomości: M. S., B. S. (2), M. J., J. J. (1), W. J., B. J., A. J. oraz kurator spadków po A. O. i F. W..

W piśmie procesowym z dnia 25 czerwca 2015 roku powódka sprecyzowała żądanie pozwu w ten sposób, aby w dziale II księgi wieczystej nr (...) w miejsce A. O. jako współwłaściciela w udziale 195/916 części wpisać B. S. (3) (k. 60).

*

Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim:

I. oddalił powództwo;

II. nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwanych;

III. przejął na rachunek Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim) koszty procesu poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w M. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0916 ha. W dziale II księgi wieczystej ujawnieni zostali jako współwłaściciele:

- Filipina W. w 206/916 części,
- J. J. (2) w 183/916 części,
- A. O. w 195/916 części,
- M. i B. E. małżonkowie S. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 332/916 części.

W dniu 22 kwietnia 1975 roku została zawarta nieformalna umowa sprzedaży nieruchomości, na podstawie której osoby podające się za spadkobierców A. O. sprzedały J. M. dom mieszkalny, parterowy, drewniany, o dwóch izbach, położony w M. przy ul. (...), za kwotę 40 000 zł. Na umowie podpisała się w zastępstwie J. M. B. S. (1).

W dniu 22 grudnia 1976 roku geodeta miejski wydał akt własności ziemi nr (...), w którym stwierdził, iż J. M. z mocy samego prawa stała się właścicielką nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0244 ha położonej w M.. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 17 stycznia 1977 roku.

W dniu 23 lutego 1983 roku zmarła J. M., zaś spadek po niej odziedziczyli mąż A. M. oraz córka B. S. (3) po połowie każde z nich, zaś spadek po zmarłym w dniu 5 września 1990 roku A. M. odziedziczyła córka B. S. (1) w całości.

Filipina W. oraz A. O. nie żyją i nie zostali ustaleniem ich spadkobiercy.

Spadkobiercami J. J. (2) są: A. J., B. J., M. J., J. J. (1) i W. J..

W ewidencji gruntów miasta M. (...) nie figurowała nieruchomość oznaczona jako działka nr (...). Nie pozostał żaden ślad przeprowadzenia postępowania uwłaszczeniowego w postaci protokołu uwłaszczeniowego oraz aktu własności ziemi o nr(...)

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) w ewidencji gruntów odpowiada dawnej działce ujawnionej w ewidencji gruntów prowadzonej od 1974 roku pod numerem (...). Zmiana numeru działki oraz jej powierzchni zostały dokonane w wyniku modernizacji ewidencji gruntów w 1986 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, podkreślając, iż jest on bezsporny.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 roku, Nr 707, ze zm. – dalej jako u.k.w.ih.) 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.

Powódka w niniejszej sprawie, powołując się na przedłożony akt własności ziemi, domagała się wpisania w dziale II księgi wieczystej jako współwłaścicielką nieruchomości w miejsce udziału A. O..

Dokument w postaci aktu własności ziemi nr (...) wydany w dniu 22 grudnia 1976 roku w ocenie Sądu Rejonowego nie mógł być podstawą dokonania tego wpisu.

Z dniem 1 stycznia 1992 roku, na podstawie art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1991 roku, Nr 107, poz. 464, ze zm.), wprowadzono formalną niepodważalność ostatecznych decyzji administracyjnych, stwierdzających nabycie przez rolnika własności nieruchomości rolnej z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 roku, Nr 27, poz. 250, ze zm.).

Sąd Rejonowy odwołał się do poglądu, iż administracyjne decyzje deklaratoryjne należy traktować jako dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., które podlegają zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. swobodnej ocenie dowodów i wskazał, że z dowodów przedstawionych przez powódkę wynika, że jej matka J. M. weszła w posiadanie nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) w dniu 22 kwietnia 1975 roku. Nie został spełniony jeden z warunków nabycia prawa własności w trybie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, czyli samoistne posiadanie nieruchomości w dniu wejścia w życie tej ustawy, tj. w dniu 4 listopada 1971 roku. Zatem matka powódki nie stała się z mocy prawa właścicielem nieruchomości wskazanej w przedłożonym przez powódkę akcie własności ziemi.

Ponadto sąd jest upoważniony do zbadania, czy zachodzą przesłanki tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, która zachodzi w sytuacji, gdy decyzja administracyjna została wydana bez jakiegokolwiek podstawy prawnej, przez organ oczywiście niewłaściwy lub bez zachowania jakiegokolwiek procedury (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005 roku, IV CK 12/05, Lex nr 180909).

W ocenie Sądu Rejonowego przedłożony przez powódkę akt własności ziemi został wydany bez zachowania żadnej procedury. Jak wynika z pisma Starostwa Powiatowego w B. (...) Oddziału (...) w M. (k. 50) brak jest jakiegokolwiek dokumentacji dotyczącej przeprowadzonego postępowania uwłaszczeniowego oraz wydania przedmiotowego aktu własności ziemi. Ponadto jak wynika z opinii biegłego z zakresu geodezji K. S. w ewidencji gruntów miasta M. nigdy nie istniała działka gruntów o nr (...) o powierzchni 0,0244 ha. Co więcej, powierzchnia działki wymienionej w akcie własności ziemi przedłożonym przez powódkę nie odpowiada wielkości udziału, który miałby przysługiwać powódce w działce nr (...) o powierzchni 0,0916 ha po wpisaniu jej w miejsce A. O.. A zatem przedmiot, którego miała dotyczyć decyzja administracyjna w postaci aktu własności ziemi, nie istniał.

Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, iż przedmiotowy akt własności ziemi został wydany bez zachowania jakiegokolwiek procedury i jest bezwzględnie nieważny, a, co za tym idzie, nie wiąże Sądu w niniejszej sprawie.

W konsekwencji Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo.

Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd Rejonowy nie obciążył powódki kosztami procesu poniesionymi przez pozwanych, albowiem nie wykazali oni, by ponieśli jakiegokolwiek koszty postępowania.

Powódka, która przegrała proces, była zwolniona od kosztów sądowych w całości, toteż Sąd Rejonowy przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty procesu poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa.

*

Apelację od tego wyroku wniosła powódka B. S. (3), wskazując iż zaskarża wyrok Sądu Rejonowego w punkcie I.

Powódka zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi obrazę przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw poprzez zakwestionowanie ważności przedmiotowego aktu własności ziemi, w którym stwierdzono, że J. M. z mocy samego prawa stała się właścicielką nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0244 ha położonej w M., a który stał się ostateczny w dniu 17 stycznia 1977 roku.

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i nieobciążanie pozwanych kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne.

W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy trafnie uznał za niezasadne żądanie powódki usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wywodzone z art. 10 ust. 1 u.k.w.ih. i powództwo oddalił, aczkolwiek nie wszystkie jego argumenty należało podzielić.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że powództwo podlegało oddaleniu już z tego względu, że przedłożony przez powódkę akt własności ziemi (decyzja administracyjna) nie uzasadniał zgłoszonego żądania wpisu powódki w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako współwłaściciela nieruchomości w miejsce udziału A. O..

Z przedmiotowego aktu własności ziemi wynika bowiem, że J. M. (której powódka jest następczynią prawną) nabyła własność działki nr (...) a nie udziału 195/916 części w działce nr (...) (obecnie (...)). Tym samym decyzja ta – nawet gdyby przyjąć, że nie jest ona obarczona wadą w postaci bezwzględnej nieważności (o czym niżej) i jest ostateczna – nie uzasadnia zgłoszonego żądania wpisania powódki jako współwłaścicielki nieruchomości w miejsce udziału A. O.. Na podstawie tego aktu własności ziemi (i stwierdzeń nabycia spadku po rodzicach powódki) można byłoby bowiem co najwyżej domagać się odłączenia z księgi wieczystej nr (...) działki gruntu o powierzchni 0,0244 ha, założenia dla niej nowej księgi wieczystej i wpisania w jej dziale II jako właścicielki powódki w miejsce dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości.

Współwłasność w częściach ułamkowych oznacza, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje idealny udział w całej nieruchomości, dający mu prawo do współposiadania całej rzeczy wspólnej i do korzystania z niej w zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (por. art. 195 k.c., art. 196 § 1 k.c., art. 199 k.c. – art. 209 k.c.). Tymczasem z przedłożonego aktu własności ziemi wynikałoby jedynie, że poprzedniczka prawna powódki stała się właścicielem (wyłącznym) gruntu o określonej powierzchni (zakładając, że był on częścią większej działki nr (...), na co wskazywałoby przełamanie numeru, jakie jest dokonywane przy podziale geodezyjnym nieruchomości). Należy w tym miejscu dodać, że w zasobie geodezyjnym nie ma żadnych dokumentów świadczących o tym, że taki podział geodezyjny miał miejsce i została utworzona działka nr (...), której wielkość nie odpowiadałaby nawet gruntowi przyznanemu A. O. na podstawie wyroku Sądu Grodzkiego w M. z dnia 28 grudnia 1934 roku (k. 144-145). Jak wynika z opinii biegłego geodety K. S., nie jest możliwe określenie granic (wyodrębnienie) działki nr (...) wskazanej w przedmiotowym akcie własności ziemi (k. 222-228).

W sprawie o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu i nie może wyrokować co do przedmiotu nie objętego żądaniem (art. 321 § 1 k.p.c.), por. np. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 roku, III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131.

Wobec powyższego, niezależnie od kwestii bezwzględnej nieważności przedmiotowego aktu własności ziemi, żądanie powódki nie mogło zostać uwzględnione.

Sąd Okręgowy podziela także ocenę Sądu pierwszej instancji, iż przedmiotowy akt własności ziemi jest obarczony wadą bezwzględnej nieważności i z tego względu nie wywołał on skutku prawnego w postaci nabycia własności wskazanej w nim nieruchomości przez poprzedniczkę prawną powódki.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca przytoczyła szereg orzeczeń prezentujących stanowisko, że sądy powszechne są związane ostatecznymi decyzjami administracyjnymi stwierdzającymi nabycie własności nieruchomości (por. też np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 roku, sygn. III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30). Sąd Okręgowy w pełni to stanowisko podziela i jeżeli rozumieć jeden z argumentów Sądu Rejonowego w ten sposób, że sąd powszechny może zakwestionować stwierdzenie nabycia nieruchomości wynikające z ostatecznego aktu własności ziemi z uwagi na

niespełnienie przez nabywcę przesłanek z ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, pogląd ten należy uznać za błędny.

W przypadku decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych dodatkowo istotne znaczenie ma to, że w stosunku do tych decyzji (aktów własności ziemi) przepis art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dniem 1 stycznia 1992 roku wyłączył możliwość stosowania przepisów k.p.a. dotyczących wznowienia postępowania, stwierdzenia nieważności i uchylenia lub zmiany decyzji (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 1994 roku, sygn. III CZP 69/94, OSNC 1994/12/233).

Nie oznacza to jednak, że w każdym wypadku sąd powszechny będzie związany decyzją administracyjną uznaną za ostateczną. W doktrynie prawa administracyjnego i w orzecznictwie ugruntowane jest bowiem stanowisko, że istnieją akty administracyjne bezwzględnie nieważne, które żadnych skutków prawnych wywołać w związku z tym nie mogły, a zatem nie mogły też doprowadzić do nabycia prawa własności nieruchomości przez oznaczoną w tych decyzjach osobę. Przyjmuje się, że decyzja administracyjna jest bezwzględnie nieważna, gdy została wydana bez jakiegokolwiek podstawy prawnej, poza kompetencjami danego organu albo bez zachowania jakiegokolwiek procedury (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1994 roku, sygn. III CRN 36/94, OSNC 1995/3/54, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2006 roku, sygn. II CK 335/05, ZNSA 2007/1/75, czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2005 roku, sygn. III CK 366/05, Lex nr 512002).

W ocenie Sądu Okręgowego tego rodzaju wadliwość decyzji administracyjnej zachodzi również w przypadku aktu własności ziemi przedłożonego przez powódkę (k. 23). Wprawdzie akt ten formalnie pochodzi od właściwego organu i w zakresie kompetencji przewidzianych wówczas obowiązującą ustawą o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, ale należy stwierdzić, że został on wydany bez jakiegokolwiek postępowania administracyjnego. Świadczy o tym to, że jego istnienie nie zostało odnotowane w dokumentacji administracyjnej dotyczącej wydawanych decyzji administracyjnych i nie istnieją akta takiego postępowania administracyjnego (zawierające np. protokół stwierdzenia stanu władania w celu ustalenia, czy J. M. spełniała przesłanki nabycia własności nieruchomości w drodze tzw. uwłaszczenia). Akt ten dotyczy działki, która nie została wyodrębniona geodezyjnie i w związku z tym obecnie nie można wyznaczyć jej na gruncie.

Okoliczności te świadczą o wytworzeniu tego dokumentu w sposób nieprzewidziany prawem (w istocie będący przestępstwem), tym bardziej, że sama nieformalna czynność prawna mająca uzasadniać jego wydanie miała miejsce w 1975 roku, przedmiotem decyzji była działka o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia gospodarstwa rolnego i nic nie wskazuje, aby J. M. była rolniczką i łącznie z tą działką dysponowała gruntami rolnymi o powierzchni większej od 20 arów.

Fakt, że do tego aktu nawiązywano w ewidencji nieruchomości (k. 174-176, z uwagi na widoczne dopisanie tej informacji nie jest możliwe określenie, kiedy to miało miejsce), nie podważa przedstawionej wyżej oceny jego wadliwości.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego procesu pozostaje natomiast spór toczący się pomiędzy powódką i M. G..

Zaskarżenie przez powódkę wyroku co do istoty jest równoznaczne z zaskarżeniem rozstrzygnięć o kosztach procesu i o nieuiszczonych kosztach sądowych. Skarżąca nie sformułowała zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie tych rozstrzygnięć, a Sąd Odwoławczy z urzędu uwzględnia tylko naruszenie prawa materialnego oraz nieważność postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, II CSK 400/07). Z uwagi na wynik postępowania odwoławczego nie było podstaw do ich zmiany.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Powódka nie żądała zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i jest stroną przegrywającą sprawę, zaś pozwani nie żądali zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego ani nie wykazali, że takie koszty ponieśli. Z tego względu Sąd Odwoławczy nie orzekał o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 109 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).