

## UZASADNIENIE

W dniu 27 stycznia 2015 roku do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim wpłynął pozew B. S. przeciwko pozwanym M. i B. małżonkom S. oraz J. J. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale II w miejsce A. B. S..

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła iż jej rodzice A. i J. M. oraz sama powódka z córką od lat 70-tych mieszkali w M. przy ul. (...) w drewnianym domu złożonym z dwóch pokoi i kuchni z przynależnym ogródkiem. Budynek tren oznaczony jako P. (...) stanowi część działki o nr (...). Nieruchomość tą nabyli rodzice powódki od A. O., która do dnia dzisiejszego figuruje w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, jako właścicielka udziału w wysokości 195/96. Rodzice powódki zaniedbali uregulowania stanu prawnego i mimo posiadania Aktu Własności Ziemi nie ujawnili siebie przez wiele lat jako właściciele. Akt własności ziemi został wydany na matkę powódki J. M.. Obecnie rodzice powódki nie żyją zaś ona jest ich jedyną spadkobierczynią. W 2004 roku powódka przekazała posiadanie wyżej wymienionego domu M. G. (k. 2 – 2v.).

Pismem z dnia 25 czerwca 2015 roku powódka sprecyzowała żądanie pozwu i wniosła „o to, aby w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...) , prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim, dla działki placu zabudowanego, położonej w M. (...), przy ul (...), obręb (...), oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,0916 ha, dokonać zamiast wpisu A. O., córki S. i A., jako współwłaściciela z działem 195/916 – wpisu B. S., córki A. i J. z domu M.” (k. 60).

Pozwani M. S. i B. S. (1) początkowo nie uznawali żądania pozwu, zaś następnie uznali żądanie pozwu.

Kurator spadku po A. O. oraz spadku po F. W. nie uznał żądania pozwu i wnosił o jego oddalenie.

Pozwany W. J. popierał powództwo, pozostawali pozwani nie wypowiedzieli się co do żądania pozwu.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Księga wieczysta (...) 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:

- F.W. w 206/916 części,
- J. J. (3) 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 spadkobiercy A. O. sprzedali 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. (2).

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. (2) w całości.

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

Spadkobiercami J. J. (3) są: A. J., B. J., M. J., J. J. (4) 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 powstała w wyniku modernizacji ewidencji gruntów w 1986 roku.

Powyższy stan faktyczny jest bezsporny i został ustalony na podstawie dowodów w postaci kserokopii postanowienia Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim z dnia 8 listopada 1995 roku w sprawie sygn. akt I Ns (...) (k. 10), wypisu i wrysu z ewidencji gruntów (k. 11 – 13), kserokopii umowy z dnia 22 kwietnia 1975 roku (k. 21), odpisu Aktu Własności Ziemi nr (...) (...) z dnia 22 grudnia 1976 roku (k. 23), odpisu zwykłego księgi wieczystej (...) (k. 32 – 33), pisma Starostwa Powiatowego w B. (...) Oddziału (...) w M. – (...) z dnia 27 kwietnia 2015 roku (k. 50) oraz z dnia 26 maja 2015 roku (k. 56) i z dnia 4 grudnia 2015 roku (k. 119), opinii biegłego geodety K. S. (k. 41 – 47, 153v. tomu II akt sprawy).

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. Nr 707 ze zm. – dalej jako 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.

W niniejszej sprawie powódka B. S. (2) wносиła o ujawnienie przysługującego jej prawa własności w dziele II księgi wieczystej (...) i wpisania jej w miejsce widniejącej w dziele II A. O.. Podstawą ujawnienia prawa własności powódki miał być przedłożony przez powódkę Akt Własności Ziemi nr (...) (...) wydany w dniu 22 grudnia 1976 roku.

Dokument ten nie może być podstawą ujawnienia prawa własności powódki w dziele II księgi wieczystej z dwóch powodów.

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

W judykaturze prezentowany jest pogląd, który podziela Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, 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” (zob. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 28 czerwca 1996 roku; I ACz 231/96; OSA 1997/9/51). „Decyzja administracyjna wydana na podstawie art. 1 ustawy uwłaszczeniowej stwierdza jedynie istniejący stan prawny, ma więc charakter deklaratoryjny, jeżeli rolnik nie nabył ex lege, na podstawie art. 1 ustawy uwłaszczeniowej prawa własności nieruchomości, to decyzja administracyjna (akt własności ziemi), stwierdzająca nabycie przez niego tego prawa, nie może wywołać żadnego skutku w sferze prawa materialnego, a więc w zakresie prawa własności” (tamże).

Jak wynika z dowodów złożonych przez powódkę B. S. (2), jej matka J. M. weszła w posiadanie nieruchomości położonej w M. (...) przy ul. (...) w dniu 22 kwietnia 1975 roku. Nie został spełniony zatem jeden z warunków nabycia prawa własności w trybie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. 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.

Po drugie 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 SN z 7.07.2005r.; IV CK 12/05, Lex nr 180909).

W ocenie Sądu 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 Akt Własności Ziemi nr (...) (...) nie istniał.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż (...) z dnia 22 grudnia 1976 roku na rzecz J. M. została wydana bez zachowania jakiegokolwiek procedury i jest bezwzględnie nieważna, a co za tym idzie nie wiąże Sądu w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

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

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

Z przytoczonych wyżej względów i z mocy powołanego przepisu Sąd orzekł jak w sentencji orzeczenia.