

Sygn. akt I C 1035/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2018 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: **SSR Zenon Węclawik**

Protokolant: Joanna Ciołko

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2018 r. w Kamiennej Górze na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1) i R. B. (1)

przeciwko B. B. i Gminie B.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości a treścią księgi wieczystej

nakazuje usunąć niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze a rzeczywistym stanem prawnym tej księgi, w ten sposób, że wykreślić działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,3700 ha w dziale I-O księgi wieczystej nr (...).

sygn. akt **I C 1035/17**

UZASADNIENIE

M. B. (1) i R. B. (1) wnieśli o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej KW nr (...), poprzez ustalenie w dziale I-O księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla położonej w miejscowości S. (...), gmina B. nieruchomości gruntowe, składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) prawidłowości wpisów dotyczących działek ewidencyjnych nr (...). W uzasadnieniu wskazali, iż w chwili ujawnienia umowy darowizny sporządzonej w formie aktu notarialnego stwierdzono nieścisłości dotyczące prawa własności działki gruntowej oznaczonej nr (...) oraz działki gruntowej oznaczonej nr (...). Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości gruntowej nr 438/4 o pow. 0,30 ha prowadzi dwie księgi wieczyste tj. KW nr (...) należąca do powodów oraz KW nr (...) należąca do pozwanej B. B.. Ponadto ten sam Sąd dla nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki (...) o pow. 0,007 ha prowadzi dwie księgi wieczyste tj. KW nr (...) należąca do powodów oraz KW nr (...) należąca do strony pozwanej Skarbu Państwa- Gminy B.. Zdaniem powodów najprawdopodobniej w momencie założenia nowych ksiąg wieczystych KW nr (...) dotyczących działek nr (...) oraz KW nr (...) dotyczących działek nr (...) nie zostały wykreślone bądź zmienione zapisy w księdze pierwotnej tj. KW nr (...).

Strona pozwana Gmina B. reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wskazała, iż co do zasady nie kwestionuje wniosku powodów o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr KW nr (...) oraz wniosła o nie obciążanie jej kosztami postępowania. Wyjaśniła ona, iż na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 22.11.1993 r. nr GG.on. (...), przekazującej nieodpłatnie gminie własność działki gruntu nr (...) o pow. 0,007 ha obręb S. (...), Gmina B. stała się właścicielem przedmiotowej nieruchomości. została dla niej urządzona przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze księga wieczysta KW nr (...). Wniosek o komunalizację obejmujący przedmiotową działkę obejmował mienie znajdujące się w dacie komunalizacji w zasobach Skarbu Państwa - Państwowego Funduszu Ziemi. Protokół inwentaryzacyjny mienia państwowego obejmujący również działkę nr (...) obręb S. (...) był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie tamtejszego Zarządu Gminy i Miasta B. w dniach 13.08.1993 r. do 13.09.1993 r. Strona pozwana wskazała ponadto, iż z posiadanych przez nią akt wynika, iż poprzednik prawny pozwanej – Skarb Państwa stał się

właścicielem, działki gruntu nr (...) o pow. 0,007 ha obręb S. (...), w związku z przekazaniem gospodarstwa rolnego o pow. 9,43 ha przez S. i J. B. w zamian za zaopatrzenie emerytalne.

SĄD USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY

Gmina B. na podstawie decyzji Wojewody (...) nr GG.on. (...) z dnia 22.11.1993 r., przekazującej pozwanej Gminie nieodpłatnie własność działki nr (...) o pow. 0,07 ha, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10.05.1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32,poz. 191 ze zmianami). Wniosek o komunalizację obejmujący przedmiotową działkę obejmował mienie znajdujące się w dacie komunalizacji w zasobach Skarbu Państwa- Państwowego Funduszu Ziemi. Protokół inwentaryzacyjny mienia państwowego obejmujący również działkę nr (...) obręb S. (...) był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie tamtejszego Zarządu Gminy i Miasta B. w dniach 13.08.1993 r. do 13.09.1993 r.

Dowód:

-decyzja Wojewody (...) nr GG.on. (...) dot. działki nr (...) z dnia 22.11.1993 r. (k. 4-6,)

- pismo Gminy B. z dnia 11.01.2017 r. (k. 52)

- odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 40-51)

J. B. i S. B. na podstawie umowy darowizny Rep. A nr 260/2001 z dnia 17.01.2001 r. sporządzonej przed notariuszem B. K. darowali swojej córce B. B. całą nieruchomość niezabudowaną stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o pow. 0,30 ha, położoną we wsi S. (...) w gminie B., dla której Sąd rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Dowód:

- umowa darowizny Rep. A nr (...) dot. działek nr (...) z dnia 17.01.2001 r. (k. 7-8, 87-88)

- odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 30-39)

M. B. (2) i R. B. (2) na podstawie umowy darowizny Rep. A nr 1193/2016 z dnia 26.02.2016 r. sporządzonej przed notariuszem W. D. darowali swojemu synowi i jego żonie – R. i M. B. (1) cały swój udział wynoszący 1/2 części nieruchomości niezabudowanej składający się z działek nr (...) o łącznej pow. 0,7300 ha, położonej we wsi S. (...) w gminie B., dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Dowód:

- umowa darowizny Rep. A nr (...) dot. działek nr (...) z dnia 26.02.2016 r. (k. 16 i 22)

- odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 13-29)

Dnia 29.06.2017 r. Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych oddalił wnioski M. B. (1) i R. B. (1) o wykreślenie z działu I-O KW (...) działek nr (...), twierdząc, że nie ma kognicji do ustalania treści księgi wieczystej

Dowód:

- postanowienie sądu wieczystoksięgowego z dnia 29.6.2017 r. (k.9-10)

- postanowienie sądu wieczystoksięgowego z dnia 29.6.2017 r. (k.10-11)

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dwie księgi wieczyste dla działki oznaczonej nr (...) o pow. 0,30 ha. Księgę wieczystą o numerze (...), która należy do powodów M. B. (1) i R. B. (1) i księgę wieczystą o numerze (...) należącą do pozwanej B. B..

Dowód:

- odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 13-29)

- odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 30-39)

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dwie księgi wieczyste dla działki oznaczonej nr (...) o pow. 0,07 ha. Księgę wieczystą o numerze (...), która należy do powodów M. B. (1) i R. B. (1) i księgę wieczystą o numerze (...) należącą do strony pozwanej Gminy B..

Dowód:

- odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 13-29)

- odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 40-51)

W dziale I-O KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych wpisano: działki nr (...). Natomiast w dziale II wpisano: współwłasność powodów i strony pozwanej Skarbu Państwa-Gminy B. po połowie.

Dowód:

- odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 13-29)

W dziale I-O KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych wpisano: działkę nr (...). Natomiast w dziale II wpisano: własność pozwanej B. B..

Dowód:

- odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 30-39)

W dziale I-O KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych wpisano: działkę nr (...). Natomiast w dziale II wpisano: własność Skarbu Państwa-Gminy B..

Dowód:

- odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 40-51)

SĄD ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE

Powyższych ustaleń sąd dokonał na podstawie treści dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała oraz w oparciu o okoliczności, które były bezsporne między nimi.

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.

Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest jedynym sposobem obalenia domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych z art. 3 cytowanej ustawy. Niezgodność wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym

stanem prawnym nie może być usunięta w postępowaniu wieczystoksięgowym o dokonanie wpisu, lecz w postępowaniu wszczętym powództwem o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (orz. SN z 22 maja 2003 r., II CKN 109/01, LexPolonica nr 2119910, Biul. SN 6/04, s. 42). Roszczenie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przysługuje nadto tylko wtedy, gdy wpis tworzący ujawniony stan prawny jest prawomocny, a więc nie może być podważony w drodze środka odwoławczego w postępowaniu wieczystoksięgowym (tak SN w orz. z 28 kwietnia 1994 r., III CZP 43/94, LEX nr 56811). Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego przez wpisanie nowego prawa, wykreślenie ujawnionego w księdze i wpisanie innego prawa bądź wreszcie sprostowanie treści wpisanego prawa. Kryterium niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest zawsze obecny stan prawny, a nie stan istniejący w przeszłości (tak samo SN w orz. z 24 listopada 1997 r., II CKN 110/97, Prok. i Pr. 5/98, s. 28).

Przedmiotem postępowania dowodowego jest ustalenie, czy istotnie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów. Bez wyjaśnienia tych okoliczności nie jest możliwe prawidłowe rozstrzygnięcie o zasadności żądania określonego w art. 10 (cyt. orz. SN z 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, LexPolonica nr 311398, OSNCP 1/91, poz. 12). Postępowanie dowodowe nie podlega w zasadzie żadnym ograniczeniom, w przeciwieństwie do postępowania wieczystoksięgowego o wpis do księgi wieczystej prawa własności (tak SN w orz. z 27 kwietnia 1994 r., III CZP 54/94, LexPolonica nr 298739, OSNCP 11/94, poz. 215).

Kognicja sądu obejmuje ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. W wyniku uwzględnienia żądania pozwu następuje obalenie domniemania z art. 3 ustawy i ujawnienie w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego. Podstawą wpisu jest wyrok uwzględniający powództwo, którego merytorycznej zasadności sąd wieczystoksięgowy nie może badać, a jedynie stwierdza prawomocność i zachowanie wymagań określonych w art. 31 ust. 2 ustawy.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny. Strona pozwana nie kwestionowała w żadnej części żądania pozwu ani dołączonych do pozwu dokumentów. Wskazać należy, iż działki nr (...), które zostały nabyte przez powodów M. B. (1) i R. B. (1), dla których Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), były już wcześniej skutecznie nabyte przez pozwaną B. B. i stronę pozwaną Gminę B.. W związku z powyższym zbycie tych działek było nieważne w myśl reguły *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*.

W związku z powyższym Sąd nakazał usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Wydział IV Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze a rzeczywistym stanem prawnym tej księgi, w ten sposób, że nakazać wykreślenie działek nr (...) o łącznej pow. 0,3700 ha w dziale I-O księgi wieczystej nr (...).

Sąd nie orzekł o kosztach procesu na rzecz powodów, ponieważ zgodnie z art. 101 k.p.c., pomimo uwzględnienia powództwa zwrot kosztów należy się pozwanemu jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu. Pozwana B. B. nie wykazała zaś żadnych kosztów, natomiast pozwana Gmina B. – reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika - nie domagała się zwrotu poniesionych kosztów procesu.

Na marginesie zauważyć należy, że w sytuacji, gdy w niniejszej sprawie żądanie pozwu - któremu nie sprzeciwiała się pozwana Gmina B. - zostało uwzględnione w całości, wniosek zawodowego pełnomocnika pozwanej Gminy o sporządzenie i doręczenie pisemnego uzasadnienia wyroku (jak na razie wolny od opłaty sądowej) uchybia w gruncie rzeczy dobrym obyczajom, o których mowa w dyspozycji art. 3 k.p.c. Żądanie pisemnego uzasadnienia stanowić powinno bowiem co do zasady zapowiedź apelacji, a w świetle opisanej wyżej postawy procesowej pozwanej Gminy budzi to zasadnicze wątpliwości. Wypada zauważyć, że nawet przy braku możliwości uzyskania informacji o fakcie wydania wyroku i jego treści istnieje możliwość sformułowania wniosku o sporządzenie uzasadnienia orzeczenia w sposób alternatywny, tak żeby nie obciążać dodatkową pracą często przeciążonych sędziów w sprawach cywilnych.