

Sygn. akt XVI Ca 368/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku Wydział XVI Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marcin Jensko

Sędziowie: SSO Hanna Czerniak-Wołochowska (spr.)

SSO Magdalena Chrzanowska

Protokolant: Aleksandra Urbanowicz

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa L. D.

przeciwko Gminie M. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w(...) z dnia 5 grudnia 2014r., sygn. akt I C 122/08

1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt. I i II w ten sposób że:

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powódki L. D. na rzecz pozwanego Gminy M. S. kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. zasądza od powódki L. D. na rzecz pozwanego Gminy M. S. kwotę 3.650 zł (trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt XVI Ca 368/15

## UZASADNIENIE

Powódka L. D. wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w(...) dla nieruchomości położonej w S. przy Alei (...) prawa własności tejże nieruchomości na rzecz L. D., córki L. i M. O., w miejsce obecnego wpisu prawa własności przysługującego Gminie M. S.. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanej Gminy M. S. na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 5 września 2008 roku Sąd Rejonowy w (...) na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie do czasu zakończenia postępowania administracyjnego w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnej Wojewody G. nr G-VI- (...) z dnia 3 października 1991 roku.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w (...) z dnia 7 marca 2013 roku postępowanie w sprawie zostało podjęte.

Na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2013 roku pełnomocnik pozwanej Gminy M. S. oświadczył, iż z uwagi na treść decyzji komunalizacyjnej wnosi o oddalenie powództwa. Pełnomocnik powódki wskazał, iż na podstawie prawomocnego wyroku w sprawie I C 46/11 pozwana wydała fizycznie nieruchomości powódce.

Na rozprawie w dniu 26 listopada 2014 roku pełnomocnik pozwanej wniósł o nieobciążanie pozwanej kosztami procesu ze względu na to, że w dacie wniesienia pozwu nie istniała decyzja unieważniająca decyzję komunalizacyjną i pozwana była związana decyzją komunalizacyjną i musiała wnosić o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2014r., sygn. akt I C 122/08 Sąd Rejonowy w (...):

I. nakazał w celu uzgodnienia stanu prawnego, ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w(...) Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w S. przy Alei (...), z rzeczywistym stanem prawnym, wykreślenie wpisu Gminy M. S. jako właściciela tej nieruchomości i wpisanie w to miejsce L. E. D. jako właścicielki tej nieruchomości;

II. zasądził od pozwanej Gminy M. S. na rzecz powódki L. E. D. kwotę 4.567 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że ustalił, iż L. D. jest córką L. O. (1) i M. O..

W dniu 15 maja 1944 roku Sąd Powiatowy w S. Oddział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu M. O. i L. O. (1) jako współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ulicy (...) (później ul. (...), a następnie Alei (...)) w S., wpisanej w księdze wieczystej S. wykaz liczba (...), parcela numer (...) obszaru 2 ar. 14 m<sup>2</sup>, na prawach wspólności ustawowej.

W czasie wojny M. i L. O. (1) utracili władztwo nad przedmiotową nieruchomością.

Postanowieniem Okręgowego Urzędu Likwidacyjnego w G. z siedzibą w S. z dnia 3 marca 1948 roku na podstawie art. 19 dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i poniemieckich przywrócono M. O. posiadanie idealnej połowy nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), zapisanej w księdze wieczystej tom 35, karta 1021. Postanowieniem z dnia 10 czerwca 1949 roku Sąd Grodzki w S. w sprawie Co 74/48 przywrócił L. O. (1) posiadanie idealnej połowy nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). S. nr 785, zapisanej w księdze wieczystej S. tom 35 karta 1021. M. i L. O. (1) odzyskali posiadanie przedmiotowej nieruchomości i byli w dalszym ciągu wpisani w księdze wieczystej jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości.

L. O. (1) zmarł w dniu 24 kwietnia 1960 roku. Postanowieniem Sądu Powiatowego dla m. G. w G. z dnia 11 października 1960 roku w sprawie II Ns II 129/60 stwierdzono, że spadek po L. O. (1), zmarłym dnia 24 kwietnia 1960 roku w O. i ostatnio stale zamieszkałym w G.-W., na podstawie ustawy dziedziczą:

a) majątek, który nie był wspólnością ustawową objęty:

1/ M. F. z J. O. wdowa po spadkodawcy w 1/4 części

2/ P. O. syn spadkodawcy w 3/8 części

3/ L. O. (2) córka spadkodawcy w 3/8 części;

b) udział w majątku, który był objęty wspólnością ustawową dzieci spadkodawcy P. O. i L. O. (2) po połowie.

W dniu 16 kwietnia 1970 roku wpisano w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości jako właściciela Skarb Państwa. Z treści księgi wieczystej wynika, iż podstawą tego wpisu był wniosek nr 198/70 z dnia 21 marca 1970 roku oraz zaświadczenie (...) 27/2/112/70 z tego samego dnia Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w S. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Zarówno M. O., jak i P. i L. O. (2) nie zostali powiadomieni o wywłaszczeniu należącej do nich nieruchomości.

W aktach księgi wieczystej KW (...), urządzonej dla nieruchomości położonej w S. Al. (...) ani też w karcie nr (...), z której nieruchomość przeniesiono do KW (...) nie znajduje się zaświadczenie z dnia 21.03.1970 (...) 27/2/112/70 Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w S. Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Poza dokumentami znajdującymi się w zbiorze (...) w Sądzie Rejonowym IV Wydziale Ksiąg Wieczystych nie ma innych dokumentów dotyczących nieruchomości położonej w S. Al. (...) zapisanej w KW (...). Urząd Miasta S. nie dysponuje dokumentami, na podstawie których nieruchomość przy Al. (...) w S. została przejęta na rzecz Skarbu Państwa.

M. O. zmarła dnia 19 sierpnia 1975 roku. Sąd Rejonowy w (...) postanowieniem z dnia 16 lipca 1992 roku w sprawie I Ns 138/92 stwierdził, że spadek po M. O., zmarłej 19 sierpnia 1975 roku w S., ostatnio stale zamieszkałej w S., na podstawie ustawy nabyli syn P. O. i córka L. D. z domu O. – każde z nich w 1/2 części spadku.

Decyzją Wojewody G. nr G-VI- (...) z 3 października 1991 roku w pkt 15 stwierdzono nieodpłatne nabycie z mocy prawa przez Gminę M. S. własności m.in. nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), obręb nr 1, karta mapy nr 26, działka nr (...), o powierzchni 214 m<sup>2</sup>.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w (...) z dnia 8 maja 2012 roku w sprawie I C 46/11, z powództwa L. D. przeciwko Gminie M. S. i Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta S. o ustalenie, ustalono, że w dniu 27 maja 1990 roku prawo własności nieruchomości położonej w S. przy Alei (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...), przysługiwało P. O., synowi M. i L. oraz L. D., córce M. i L..

W dniu 22 lutego 2013 roku Gmina M. S. wydała dobrowolnie powódce L. D. nieruchomość położoną w S. przy Alei (...), stanowiącej działkę niezabudowaną nr (...) o powierzchni 214m2, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...). Wskutek tego L. D. cofnęła pozew o wydanie tej nieruchomości wytoczony przed Sądem Rejonowym w (...) przeciwko Gminie M. S., a postępowanie w tej sprawie o sygn. I C 187/10 zostało umorzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w(...) z dnia 6 marca 2013 roku.

Ostateczną decyzją Ministra Administracji i Cyfryzacji nr 389 z dnia 28 lipca 2014 roku stwierdzono nieważność decyzji Wojewody G. z dnia 3 października 1991 roku znak G-VI- (...) w części określonej w pkt 15 sentencji, tj. stwierdzającej nieodpłatne nabycie z mocy prawa przez Gminę S. własności nieruchomości położonej w S. przy Alei (...), obręb 1, karta mapy nr 26, ozn. jako działka nr (...), wpisanej w księdze wieczystej KW – karta 1021, opisanej w karcie inwentaryzacyjnej nr 114.

Aktualnie w księdze wieczystej nr KW (...) (nowy nr KW (...)), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w(...), IV Wydział Ksiąg Wieczystych, w dziale II, jako właściciel nieruchomości położonej w S. przy Alei (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 214 m<sup>2</sup>, wpisana jest Gmina M. S. na podstawie wniosku z dnia 20 listopada 1991 roku Dz.Kw 801/91, art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku oraz decyzji Wojewody G. z dnia 03 października 1991 roku nr G-VI- (...). Wpisu dokonano dnia 14 września 1992 roku.

Właścicielem nieruchomości położonej przy Al. (...) w S. jest obecnie L. D..

Sąd Rejonowy zważył, iż stan faktyczny między stronami był niesporny, nadto został ustalony na podstawie dokumentów urzędowych w postaci zaświadczeń, orzeczeń sądowych i administracyjnych i wpisów w księdze wieczystej. Dokumenty te – sporządzone przez upoważnione do tego osoby wg sformalizowanej procedury – na mocy art. 244 k.p.c. korzystają z domniemania prawdziwości i autentyczności. Ostateczne decyzje administracyjne, jak i prawomocny wyrok ustalający wydany przez Sąd Rejonowy w(...) w sprawie I C 46/11 były też wiążące w zakresie tych

rozstrzygnięć. W konsekwencji kwestia tego, iż w dniu 27 maja 1990 roku własność nieruchomości położonej przy Al. (...) w S. przysługiwała P. O. oraz L. D., ustalona prawomocnym wyrokiem w sprawie I C 46/11 tut. Sądu, była dla Sądu orzekającego w niniejszej sprawie wiążąca. Podobnie wiążące było stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnej dot. przedmiotowej nieruchomości, ponieważ zostało ono dokonane ostateczną decyzją administracyjną Ministra Administracji i Cyfryzacji.

Powódka domagała się wpisania jej w miejsce Gminy M. S. w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) dla nieruchomości położonej w S., przy Al. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 214 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.jedn.: Dz.U. z 2013 roku, Nr 707, zw. dalej u.k.w.h.), 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.

Bezspornym jest, iż aktualnie w księdze wieczystej nr KW (...) (nowy nr KW (...)), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), IV Wydział Ksiąg Wieczystych, w dziale II, jako właściciel nieruchomości położonej w S. przy Alei (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 214 m<sup>2</sup>, wpisana jest Gmina M. S. na podstawie wniosku z dnia 20 listopada 1991 roku Dz.Kw 801/91, art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku oraz decyzji Wojewody G. z dnia 3 października 1991 roku nr G-VI- (...). Decyzja komunalizacyjna z dnia 3 października 1991 roku nr G-VI- (...) w zakresie dot. przedmiotowej nieruchomości, tj. w zakresie pkt 15, jest nieważna. Nieważność tej decyzji stwierdzono ostateczną decyzją administracyjną Ministra Administracji i Cyfryzacji nr 389 z dnia 28 lipca 2014 roku. Upadła zatem podstawa wpisu Gminy M. S. jako właściciela przedmiotowej nieruchomości. Zatem w pełni uzasadnione było żądanie wykreślenia Gminy M. S. z księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości na zasadzie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Przed Gminą M. S. jako właściciel przedmiotowej nieruchomości wpisany był Skarb Państwa. W księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości ujawniono, iż wpis ten został jednak dokonany na podstawie zaświadczenia z dnia 21.03.1970 (...) 27/2/112/70 Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w S. Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. O dokonaniu tego wpisu nie powiadomiono osób wpisanych wcześniej jako właściciele, tj. M. O., P. O., L. O.. W aktach księgi wieczystej ani zasobach archiwalnych Urzędu Miasta S. nie ma w/w zaświadczenia, stanowiącego podstawę wpisu przejścia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w (...) z dnia 8 maja 2012 roku Sąd Rejonowy w (...) ustalił, iż na dzień 27 maja 1990 roku prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługiwało P. O., synowi M. i L. oraz L. D., córce M. i L.. Wyrok ten przesądził zatem, iż nie doszło do skutecznego przejścia własności przedmiotowej nieruchomości w 1970 roku na rzecz Skarbu Państwa. P. O. i L. D. nabyli udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości na podstawie dziedziczenia kolejno po rodzicach L. i M. O.. Pierwotnie współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli L. i M. O. na prawach wspólności ustawowej. Udział L. O. (1) we współwłasności tej nieruchomości po jego śmierci nabyła M. O. w 1/4 części, P. O. w 3/8 części i L. O. (2) w 3/8 części. Z kolei spadek po M. O., obejmujący udział w przedmiotowej nieruchomości, nabyli P. O. i L. D. z domu O. po 1/2 części. W konsekwencji P. O. i L. E. D. z domu O. przysługiwały po śmierci rodziców równe udziały w majątku spadkowym po nich, w tym równe udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Po śmierci P. O. prawo własności przedmiotowej nieruchomości przypadło w całości powódce L. E. D., co było okolicznością niesporną między stronami. Uznaniem tej okoliczności był również fakt wydania powódce przez Gminę M. S. przedmiotowej nieruchomości w dniu 22 lutego 2013 roku w celu zakończenia procesu między tymi samymi stronami o wydanie przedmiotowej nieruchomości.

W świetle powyższych okoliczności Sąd na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nakazał w celu uzgodnienia stanu prawnego, ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) Wydział Ksiąg Wieczystych, dla nieruchomości położonej w S. przy Alei (...), z rzeczywistym stanem prawnym, wykreślenie wpisu Gminy M. S. jako właściciela tej nieruchomości i wpisanie w to miejsce L. E. D. jako właścicielki tej nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na uwzględnienie powództwa w całości, za stronę przegrywającą proces należało uznać

pozwaną Gminę M. S.. Pozwana winna zatem ponieść koszty procesu w całości. Część tych kosztów pozwana poniosła w zakresie kosztów zastępstwa procesowego pozwanej. Należało jedynie rozstrzygnąć w przedmiocie zwrotu kosztów procesu poniesionych przez powódkę. Na koszty procesu poniesione przez powódkę składały się: opłata od pozwu w kwocie 500 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki będącego adwokatem w kwocie 3600 zł (ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 8 pkt 8 w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., Nr 461) i opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł (k. 99). Sąd przyznał na rzecz powódki zwrot kosztów wynagrodzenia pełnomocnika w podwójnej wysokości z uwagi na to, iż niniejsza sprawa miała charakter złożony i skomplikowany pod względem faktycznym i prawnym. Nakład pracy pełnomocnika powódki był znaczny. Pełnomocnik powódki stawiał się na każdym terminie rozprawy. Jego aktywność przyczyniła się w znacznym stopniu do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy. W tej sytuacji przyznanie mu wynagrodzenia w wysokości stawki minimalnej 1800 zł byłoby w ocenie Sądu nieadekwatne do nakładu czasu i pracy pełnomocnika powódki. Sąd nie uwzględnił wniosku strony pozwanej o nieobciążanie pozwanej kosztami procesu poniesionymi przez powódkę. Strona pozwana argumentowała, iż w dacie wniesienia pozwu żądanie powódki było niezasadne i nie mogło być uznane przez pozwaną z uwagi na obowiązywanie decyzji komunalizacyjnej, której nieważność stwierdzono dopiero w 2014 roku. Argumentacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie. W ocenie Sądu mimo istnienia w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej w dacie wniesienia pozwu, bezsprzecznie prawo własności przedmiotowej nieruchomości nie przysługiwało pozwanej już wtedy. Powódka w toku niniejszego procesu mogła uzyskać zabezpieczenie w postaci ostrzeżenia w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i w ten sposób zabezpieczyć się przed wywołaniem nieodwracalnych skutków prawnych przez kwestionowaną decyzję komunalizacyjną. Zainicjowanie najpierw sprawy administracyjnej, względnie innych postępowań sądowych, a dopiero po uzyskaniu ostatecznych i prawomocnych decyzji i orzeczeń, wytaczanie powództwa w tej sprawie, narażałoby powódkę na to, iż pozwana zbyłaby przedmiotową nieruchomość na rzecz osoby trzeciej, co uniemożliwiłoby powódkę dochodzenie jej praw. Dlatego taktyka postępowania wybrana przez powódkę, polegająca na zainicjowaniu procesu w tej sprawie i jego zawieszenie do czasu dokonania wiążących ustaleń w postępowaniu administracyjnym co do ważności decyzji komunalizacyjnej, była uzasadniona interesem powódki. Rację ma pozwana, iż decyzja komunalizacyjna była dla pozwanej wiążąca i dlatego nie mogła ona uznać powództwa. Jednak ta sytuacja nie została w żadnym razie wywołana czy zawiniona przez powódkę. Dlatego nie ma podstaw, by powódkę obciążać w całości kosztami procesu. W tej sytuacji Sąd obciążył tymi kosztami w całości Gminę M. S., orzekając jak w punkcie I sentencji wyroku.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości apelacją Gmina M. S., zarzucając mu:

--niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które to uchybienia mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 72 §2 k.p.c. w zw. z art. 195 § 1 i 2 k.p.c. polegające na nie wezwaniu przez Sąd do udziału w sprawie wszystkich spadkobierców P. O. - współuczestników koniecznych w niniejszym postępowaniu;

- art. 229 i 230 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd, bez wskazania podstawy prawnej, że krąg spadkobierców po P. O. był między stronami niesporny, a pozwana, wydając nieruchomość w 2013 roku, przyznała, iż jedynym spadkobiercą P. O. jest L. D.;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez rozważenie zebranego materiału w sposób niewszechstronny.

-- naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 321 k.p.c. poprzez wyrokowanie ponad żądanie pozwu;

- art. 316 k.p.c. poprzez wydanie wyroku bez uwzględnienia stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy;

-- naruszenie prawa materialnego, a mianowicie: art. 10 ust. 1 w zw. z art. 3 ustawy z dnia 16.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez jego niewłaściwą interpretację i zastosowanie, co w konsekwencji doprowadziło do niesłusznego uwzględnienia powództwa.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, t.j. oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od Powódki na rzecz Pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W przypadku nie uwzględnienia powyższego wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach, w tym kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, iż pomiędzy stronami niesporne było, że wyrokiem z dnia 8 maja 2012 roku sygn. IC 46/11 Sąd Rejonowy w (...) ustalił, że w dniu 27 maja 1990 roku prawo własności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Niepodległości 785, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...) przysługiwało P. O. i L. D.. Natomiast z treści uzasadnienia ostatecznej decyzji Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 28.07.2014 roku, sygn. (...).736.827.2014/MGa (w aktach niniejszej sprawy) wynika, że spadkobiercą po P. O. są S. O. i L. D., co, jak wskazał organ wydający decyzję, wynika z postanowienia Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego (...) z dnia 18 listopada 1996 roku, sygn. akt I Ns 1117/96. Powyższej okoliczności Powódka w niniejszym postępowaniu nie wskazała, nie przedłożyła odpisu postanowienia spadkowego, jak również nie było to przedmiotem badania Sądu. Pozwana również nie miała wiedzy o w/w postanowieniu spadkowym.

W orzecznictwie przeważa pogląd, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zachodzi współuczestnictwo konieczne pomiędzy osobami wpisanymi w dziale drugim księgi wieczystej, jak i osobami, które żądają ujawnienia swoich praw w tej księdze (wyrok SN z dnia 23.XII.1988 r., III CRN 434/88, wyrok SN z dnia 28.VI.2000 r., IV CKN 71/00; wyrok SN z dnia 27.11.2002 r., III CKN 38/01). Istnienie legitymacji procesowej, w tym legitymacji grupowej łącznej, sąd bada z urzędu (Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz dr hab. prof. nadzw. UW r. E. K., Rok: 2015). Brak reprezentacji wszystkich podmiotów w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym prowadzi do oddalenia powództwa.

Wskutek niepoinformowania przez Powódkę o treści postanowienia spadkowego, w niniejszej sprawie Sąd I instancji, w trybie art. 195 k.p.c. nie wezwał osób, których udział był konieczny do udziału w sprawie i uwzględnił powództwo pomijając istnienie pozostałych spadkobierców P. O.. Nie można bowiem stwierdzić, że L. D. działała w niniejszej sprawie jednoosobowo, w trybie art. 109 k.c., w celu zachowania wspólnego prawa, z uwagi na sformułowanie pozwu, w którym żądała uzgodnienia treści księgi wieczystej w taki sposób, aby wpisać ją jako jedyną właścicielkę nieruchomości. W aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek dokumentu, z którego wynika, że Powódka jest jedyną spadkobierczynią P. O.. Uznać należy, że w niniejszym postępowaniu zachodziło współuczestnictwo konieczne po stronie powodowej pomiędzy L. D. a spadkobiercami P. O.. Z treści wyroku sądowego z dnia 8 maja 2012 roku sygn. akt IC 46/11, jak i uzasadnienia decyzji Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 28.07.2014 roku wynika, iż w dacie komunalizacji własność nieruchomości przysługiwała P. O. i L. D., a obecnie spadkobierczynią P. O. jest również, poza powódką, inna osoba. Sąd nie dokonał badania legitymacji czynnej powódki, ani nie dokonał wezwania pozostałych osób w trybie art. 195 k.p.c. Powództwo do zamknięcia rozprawy nie zostało przez Powódkę zmodyfikowane.

Sąd nie wskazał podstawy prawnej uznania, że krąg spadkobierców po zmarłym P. O. był między stronami niesporny, a ponadto przyznany przez Pozwaną. Przedmiotem przyznania przez stronę mogą być fakty. Stosunki prawne podlegają rozstrzygającej ocenie sądu, który może brać pod uwagę stanowisko strony, ale nie uwalnia to Sądu od obowiązku przeprowadzenia oceny stosunków prawnych łączących strony

W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd-zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. - związany jest żądaniem pozwu (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 18.05.2010r., III CZP 134/09). Celem powództwa jest doprowadzenie księgi wieczystej do rzeczywistego (w dacie zamknięcia rozprawy - art. 316 § 1 k.p.c. ) stanu prawnego. Roszczenie nie może być więc uwzględnione, gdy ustalony przez sąd stan prawny nieruchomości okaże się odmienny od stanu objętego żądaniem

pozwu. Jeśli stan prawny będzie inny co do osób podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzec, ponieważ orzekłby wówczas o przedmiocie nie objętym żądaniem (uchwała Sądu Najwyższego z 29.01.1993r., III CZP 175/92, wyrok Sądu Najwyższego z 9.01.2009r., I CSK 276/08,; wyrok Sądu Najwyższego z 16.12.2003r., II CK 318/02).

Należy uznać, że w niniejszej sprawie nie doszło do obalenia domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a powództwo z art. 10 w/w ustawy nie powinno zostać uwzględnione - stan prawny nieruchomości jest inny, niż ten objęty żądaniem pozwu. Ponadto w niniejszej sprawie brak reprezentacji wszystkich podmiotów (uczestników koniecznych) w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinien doprowadzić do uchylecia zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako zasadna zasługuje na uwzględnienie, jednakże powód wskazany w apelacji nie był jedynym, który spowodował zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

Księga wieczysta stanowi urzędowy rejestr praw rzeczowych na nieruchomości, mający na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu i kredytu hipotecznego. Stan prawny nieruchomości, stosownie do art. 1 i 16 u.k.w.h., obejmuje ogół praw rzeczowych do tej nieruchomości oraz podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej niektóre prawa osobiste i roszczenia. Wpis do księgi wieczystej danych dotyczących nieruchomości i jej właściciela, jak też pozostałych praw oraz roszczeń, musi odpowiadać rzeczywistemu stanowi faktycznemu i prawnemu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 471/12).

Z księgą wieczystą wiąże się domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Celem tej instytucji jest ochrona zaufania uczestników obrotu do rejestru publicznego, nawet, jeżeli w księdze wieczystej wpisana jest osoba nie będąca właścicielem nieruchomości. Chroni się uzasadnione zaufanie do informacji ujawnionych w księdze wieczystej, które przejawia osoba dokonująca czynności prawnej odnośnie do prawa wpisanego w tej księdze. Instytucja ta wzmacnia wiarygodność ksiąg wieczystych, przyczyniając się do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami (por. np. E. Gniewek, w: System prawa prywatnego, t. 3, s. 199; B. Jelonek-Jarco, w: Ustawa..., s. 108-110).

Dlatego też ustawodawca, przewidując, że może dojść do sytuacji, w której w księdze wieczystej wpisana jest w dziale II osoba nie będąca właścicielem, wprowadził możliwość żądania usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Z takim też żądaniem wystąpiła powódka L. D. wskazując, na podstawie dołączonych dokumentów, że Gmina M. S. nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

W tym miejscu należy podnieść, że Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, bez potrzeby ich powtarzania, wszystkie ustalenia i rozważania Sądu I Instancji, zgodnie z którymi na dzień 27 maja 1990 roku prawo własności nieruchomości położonej w S. przy Alei (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...), przysługiwało P. O., synowi M. i L. oraz L. D., córce M. i L. w udziałach po 1/2 części, oraz, iż decyzja komunalizacyjna Wojewody G. z dnia 3 października 1991 roku znak G-VI- (...) w części określonej w pkt 15 sentencji, tj. stwierdzającej nieodpłatne nabycie z mocy prawa przez Gminę S. własności nieruchomości położonej w S. przy Alei (...) była nieważna.

Nie można jednak podzielić dalszych ustaleń i rozważań Sądu Rejonowego z których wynika, że właścicielem wskazanej nieruchomości w chwili obecnej jest L. D. i ją właśnie należy wpisać jako uprawnioną w księdze wieczystej.

Z bliżej nieokreślonych względów Sąd Rejonowy jako okoliczność bezsporną ustalił, że właścicielem nieruchomości położonej przy Al. (...) w S. jest obecnie L. D.. Sąd ten wskazał, iż P. O. i L. E. D. z domu O. przysługiwały po śmierci rodziców równe udziały w majątku spadkowym po nich, w tym równe udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Po śmierci P. O. prawo własności przedmiotowej nieruchomości przypadło w całości powódce L. E. D., co było okolicznością niesporną między stronami. Uznaniem tej okoliczności był również fakt wydania powódce przez Gminę M. S. przedmiotowej nieruchomości w dniu 22 lutego 2013 roku w celu zakończenia procesu między tymi samymi stronami o wydanie przedmiotowej nieruchomości.

Przede wszystkim należy podkreślić, że celem niniejszego postępowania jest ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a stan ten w przypadku występowania następców prawnych poprzednich właścicieli nie może być ustalony na podstawie oświadczeń wiedzy uczestników postępowania, nawet jeśli nie kwestionują (z różnych względów) kręgu spadkobierców. Sąd dysponował postanowieniami o stwierdzeniu nabycia spadku po M. i L. O. (1), natomiast mając wiedzę, iż P. O. zmarł, nie zażądał dokumentu stwierdzającego nabycie spadku po nim. Na całości rozstrzygnięcia Sądu musiał zaważyć nie tylko dokument o uchyleniu decyzji komunalizacyjnej ale i dokumenty z których wynika krąg spadkobierców uprawnionych do przedmiotowej nieruchomości.

Powódka również zapomniała, że jest spadkobiercą po bracie łącznie z jego żoną S. O. (co wynika z postanowienia Sądu Rejonowego dla (...) z dnia 18 listopada 1996r., sygn. akt II Ns 1117/96) i w związku z tym jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości w 3/4 części a nie całości i wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w księdze wieczystej prawa własności tylko na swoją rzecz.

Sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej zmierzać ma do ustalenia rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania, stanu prawnego, a wpisanie powódki jako właścicielki całej nieruchomości nie byłoby zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

W tym miejscu należy wskazać, że brak było podstaw do wezwania do udziału w sprawie S. O., albowiem brak było żądania o ujawnienie jej jako współwłaścicielki.

W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 2008 r. III CZP 76/08. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powyższej uchwały, jedną z fundamentalnych, konstrukcyjnych zasad procesu cywilnego jest zasada dyspozycyjności, będąca korelatem leżącej u podłoża prawa cywilnego autonomii praw prywatnych, wyrażającej wolność decyzji w zakresie realizacji przysługujących stronie praw podmiotowych. Obowiązkiwanie tej zasady, oznaczającej na gruncie postępowania cywilnego także swobodę dysponowania uprawnieniami o charakterze procesowym sprawia, że sąd nie może orzekać o tym, czego strona nie żądała, ani wychodzić poza żądanie, a więc rozstrzygać o tym, czego pod osąd nie przedstawiła. Zasadę dyspozycyjności urzeczywistnia art. 321 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd nie może wyrokować co do przedmiotu nieobjętego żądaniem ani zasądzać ponad żądanie; współcześnie, po uchyleniu § 2 tego przepisu, co nastąpiło mocą ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804), zasada ta ma charakter bezwzględny i brak jakichkolwiek dogmatycznych, normatywnych lub aksjologicznych argumentów przemawiających za jej przełamaniem.

Z tych też względów żądanie wpisania w księdze wieczystej jako jedyne go właściciela powódki L. D. skutkowało oddaleniem powództwa.

Powódka w pozwie wniosła o dokonanie w dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) dla nieruchomości położonej w S. przy Alei (...) prawa własności tejże nieruchomości na rzecz L. D., córki L. i M. O., w miejsce obecnego wpisu prawa własności przysługującego Gminie M. S..

W tym miejscu należy odwołać się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013r., III CSK 236/12, zgodnie z którym żądanie pozwu w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym



w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym powinno być skonkretyzowane jednoznacznie i precyzyjnie, w zasadzie tak, aby mogło być przeniesione w postaci gotowej do sentencji orzeczenia.

Sąd Rejonowy wydając wyrok nakazał w celu uzgodnienia stanu prawnego, ujawnionego w dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w(...) Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w S. przy Alei (...), z rzeczywistym stanem prawnym, wykreślenie wpisu Gminy M. S. jako właściciela tej nieruchomości i wpisanie w to miejsce L. E. D. jako właścicielki tej nieruchomości.

Sąd ten jednakże nie zbadał treści księgi wieczystej, w której nakazał dokonanie wpisu, albowiem ustalił, że aktualnie w księdze wieczystej nr KW (...) (nowy nr KW (...)) w dziale II, jako właściciel nieruchomości położonej w S. przy Alei (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 214 m<sup>2</sup>, wpisana jest Gmina M. S. na podstawie wniosku z dnia 20 listopada 1991 roku Dz.Kw 801/91, art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku oraz decyzji Wojewody G. z dnia 03 października 1991 roku nr G-VI- (...). Wpisu dokonano dnia 14 września 1992 roku.

Tymczasem księga wieczysta (...) prowadzona jest dla jednej nieruchomości (w znaczeniu wieczystoksięgowym) składającej się z 12 działek ewidencyjnych o numerach: 106/1, 111, 38/2, 113/6, 113/7, 113/11, 143/1, 143/2, 144/1, 144/2, 144/4 i 114/1. Jako właściciel tej nieruchomości wpisana jest Gmina M. S.. Sąd Najwyższy w wyroku z 30 października 2003 r., IV CK 114/2002 stwierdził, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące z sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej.

Pojęcie nieruchomości gruntowej i działki ewidencyjnej nie są tożsame. Działka ewidencyjna bowiem może stanowić odrębną nieruchomość, bądź jedynie część składową nieruchomości. W myśl art. 24 ust. 1 ukwh dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą. Obowiązuje zasada „jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość” (por. np. M. Kućka, w: Ustawa..., s. 427; J. Pisuliński, w: Ustawa..., s. 51). Obecnie nie prowadzi się ksiąg zbiorowych obejmujących wiele nieruchomości, mających wielu właścicieli.

Dokonanie wpisu zgodnie z wnioskiem i orzeczeniem Sądu spowodowałoby ujawnienie w księdze wieczystej (...) obok dotychczasowego - drugiego właściciela jednej tylko działki ewidencyjnej (wchodzącej w skład całej nieruchomości), który równocześnie nie byłby właścicielem pozostałych.

Księga wieczysta może być prowadzona dla jednej tylko nieruchomości, składającej się z jednej lub większej ilości działek. Właścicielem takiej nieruchomości może być albo jeden podmiot w całości albo kilku, jako współwłaściciele w stosownych udziałach, które łącznie stanowią jedność.

Żądanie pozwu jest niewykonalne w postępowaniu wieczystoksięgowym. Nie może być wpisanych w księdze wieczystej dwóch właścicieli (nie będących współwłaścicielami) i to jako właściciele różnych działek stanowiących jedną nieruchomość. Tak sformułowane żądanie, przy uwzględnieniu, że winno być skonkretyzowane i precyzyjne, oraz, iż Sąd nie jest legitymowany do zmiany żądania pozwu czy też orzekania ponad żądanie, skutkuje oddaleniem pozwu bez dalszej analizy jego merytorycznej treści.

Na koniec należy jeszcze wskazać, że powódka w pozwie określiła nieruchomość jako położoną w S. przy Alei (...) i tak też orzekł Sąd Rejonowy.

We wskazanej księdze wieczystej aż dziewięć działek położonych jest przy Alei (...), przy czym żadna z tych działek nie ma wpisanego numeru porządkowego dotyczącego ulicy. Sąd wieczystoksięgowy dokonując wpisu bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych dokumentów (w tym wypadku jest to wyrok Sądu uzgadniający treść księgi wieczystej) i treść księgi wieczystej. Z wyroku, będącego powieleniem pozwu, nie wynika której działki ewidencyjnej on dotyczy. Prawidłowo złożone żądanie winno precyzować oznaczenie nieruchomości pod względem ewidencyjnym (numer działki, położenie, obszar). To również jest podstawa do oddalenia powództwa, albowiem żądanie powinno być skonkretyzowane jednoznacznie i precyzyjnie, w zasadzie tak, aby mogło być przeniesione w postaci gotowej do sentencji orzeczenia, jednocześnie by ta sentencja mogła być wykonana przez sąd wieczystoksięgowy.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach Sąd orzekł na mocy art.98 § 1 i 3 kpc i art. 108 § 1 kpc oraz § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 6, §7 pkt 8 i § 12 pkt1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013.490 j.t.).