

**Sygn. akt: I C 927/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Agnieszka Poręba</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>starszy sekretarz sądowy Anna Nowobilska</b>

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2018 r. w Nowym Sączu

sprawy z powództwa K. P. (1)

przeciwko R. W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

I. oddała powództwo,

II. kosztami postępowania obciąża powoda.

Z:/

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)

Sygn. akt I C 927/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 marca 2017 roku powód K. P. (1) reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) poprzez wykreślenie parcel gruntowych o nr(...)położonych w C. oraz wpisanie, iż parcele te weszły w skład działki ewid. nr (...) i stanowią współwłasność M. P., J. P., C. P., K. P. (1), B. B. (1) z d. P., E. P. i A. P. na podstawie (...) nr (...) z dnia 30 kwietnia 1980 roku.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż parcele gruntowe o nr 194/7, 199/5 i 200/1 były pierwotnie własnością A. J., na podstawie (...) nr (...) z dnia 27 września 1973 roku. W dniu 3 marca 1975 roku A. J. na podstawie nieformalnej umowy pisemnej zbyła 1 ha pola ornego odpowiadającego parcelom nr (...)na rzecz ojca powoda – S. P.. Rodzice powoda objęli z tą chwilą posiadanie tych działek, jednak z uwagi na nieformalny charakter umowy wpis własności nie uległ zmianie. W 1980 roku rodzice powoda wszczęli postępowanie administracyjne w celu uzyskania (...) na swoje

gospodarstwo, stanowiące działkę ewid. nr (...) w skład której weszły również parcele nr (...) – w dniu 30 kwietnia 1980 roku uzyskali (...) nr (...) obejmujący działkę nr (...) o pow. (...) ha. Rodzice powoda władali od tej pory tą nieruchomością. Spadkobiercami S. P., który zmarł w 2014 roku są żona A. P. oraz dzieci – M. P., J. P., C. P., K. P. (1), B. B. (2), E. P.. Powód wskazał, iż niezależnie od istnienia w obrocie prawnym dwóch aktów własności ziemi obejmujących częściowo te same nieruchomości oraz nieformalnego charakteru umowy sprzedaży z dnia 3 marca 1975 roku w wyniku objęcia tych nieruchomości w posiadanie i władanie nimi w sposób właścicielski przez ojca powoda zasiedzenie tych nieruchomości nastąpiłoby w 2006 roku. Powód i pozostali spadkobiercy S. P. z uwagi na (...) z 1980 roku nie mają jednak legitymacji czynnej do wystąpienia z wnioskiem o zasiedzenie tej części nieruchomości. Następcą prawnym hipotecznej właścicielki pgr (...) jest R. W. – spadkobierca testamentowy.

Zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 13 lipca 2017 roku pozew został zwrócony (k. 81), a następnie sprawa została zarejestrowana pod nową sygnaturą (k. 87v).

Pozwany R. W. w odpowiedzi na pozew uznał żądanie pozwu i wniósł o nieobciążanie go kosztami postępowania (k.90).

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

K. P. (1) jest synem S. P., który zmarł w 2014 roku. Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy w Nowym Sączu stwierdził, iż spadek po S. P. na podstawie ustawy nabyli żona A. P. w 8/24 części oraz dzieci spadkodawcy M. P., J. P., C. P., K. P. (1), B. B. (2) zd. P. i E. P. – po 3/24 części każdy z nich, z tym że E. P. z dobrodziejstwem inwentarza.

Dowód: postanowienie z dnia 15.06.2016 r. w sprawie o sygn. Ns 366/16 – k. 17.

W dniu 30 kwietnia 1980 roku na podstawie art. 1, 5 i 12 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250) Naczelnik Gminy w C., po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym wydał Akt Własności Ziemi nr 181/80, w którym stwierdził, że S. P. i jego żona K. P. (2) stali się z mocy prawa właścicielami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów - założonej w oparciu o mapę zasadniczą z 1978 roku – jako działka nr (...) o pow. (...) w C.. Działka ta nie posiada założonej księgi wieczystej. W skład działki nr (...) wchodziły m.in. parcele gruntowe o nr (...) z kw nr (...).

Dowód: (...) nr (...) – k. 8, dokumentacja uwłaszczeniowa – k. 107, wyrys z mapy ewidencyjnej k.11-12.

Wskazane parcele o nr (...) objęte były uprzednio Aktem Własności Ziemi nr (...) wydanym przez Prezesa Powiatowej Rady Narodowej Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Skupu w N. w dniu 27 września 1973 roku na rzecz A. J.. W dniu 3 marca 1975 roku A. J. przekazała nieformalną umową sprzedaży (na piśmie) na rzecz S. P. własność (...) gruntu ornego odpowiadającego (...). Z uwagi na nieformalny charakter umowy sprzedaży własność parcel w księdze wieczystej nr (...) nie uległa zmianie. Obecnie jako właściciel hipoteczny tych parceli figuruje K. M., córka P. i A.. Na mocy testamentu notarialnego z dnia 10 maja 2005 roku Rep. A. nr (...) spadkobiercą K. M. jest R. W..

Dowód: (...) nr (...) – k. 9, dokumentacja uwłaszczeniowa – k. 112, umowa sprzedaży z dnia 3.03.1975 r. – k. 10, KW nr (...) – k. 13- 15, testament notarialny Rep. A nr (...) – k. 18, zeznania stron – nagranie z dnia 26.10.2017 r. 00:10:22-00:13:28, 00:13:58.

Powyższych ustaleń sąd dokonał w pierwszej kolejności na podstawie dokumentów - zaznaczyć należy, iż rozstrzygającą moc dowodową w niniejszej sprawie miały przedłożone do akt dokumenty stanowiące podstawę wpisu prawa własności oraz dokumenty uwłaszczeniowe uzyskane z Urzędu Gminy C..

Sąd dał również wiarę zeznaniom stron, które były ze sobą zgodne, w szczególności co do okoliczności sprzedaży spornej nieruchomości rodzicom powoda w 1975 roku, która to okoliczność znajduje również potwierdzenie w załączonej do akt umowie sprzedaży nieruchomości mającej charakter nieformalny. Wiarygodne są także zeznania powoda odnośnie okoliczności uzyskania wiedzy o stanie prawnym nieruchomości.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i jako takie podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U.z 2001r., nr 124, poz. 1361 ze zm.) 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.

Art. 5 ustawy stanowi nadto, iż 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).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie brak jest przesłanek do ustalenia, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność treści księgi wieczystej zachodzi bowiem wówczas gdy stan ujawniony w księdze wieczystej różni się od rzeczywistego stanu prawnego.

W niniejszym stanie faktycznym istnieją dwa akty własności ziemi wydane w różnych datach na rzecz innych osób, ale dotyczące częściowo tej samej nieruchomości, tj. spornych parcel gruntowych o nr (...) z L. 3 gm. kat. C., a obecnie objętych kw nr (...). Wskazane decyzje administracyjne zostały wydane na podstawie art. 1, 5 i 12 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Zgodnie ze wskazanymi przepisami nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych i znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy w samoistnym posiadaniu rolników stały się z mocy samego prawa własnością tych rolników, jeżeli oni sami lub ich poprzednicy objęli te nieruchomości w posiadanie na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku. Stwierdzenia nabycia nieruchomości przez posiadacza samoistnego dokonywał właściwy do spraw rolnych organ prezydium powiatowej rady narodowej, który orzekł o przekazaniu nieruchomości na własność dotychczasowego posiadacza zależnego w drodze wydania decyzji - aktu własności ziemi. W decyzji tej ustalany był obszar nieruchomości, przy czym stan posiadania rolników oraz powierzchnię nieruchomości określało się według danych zawartych w ewidencji gruntów z uwzględnieniem zmian w stanie samoistnego posiadania, które nastąpiły przed dniem wejścia w życie cyt. ustawy.

Z zeznań świadka W. P. złożonych do protokołu z dnia 28 września 1973 roku wynika, iż A. J. użytkowała nieruchomość o pow. (...) ha od 1938 roku nieprzerwanie, wobec czego nieruchomość ta obejmująca parcele (...) ze składu lwłh 3 gm. kat. C. – stosownie do wykazu zmian i mapy sytuacyjnej z września 1973 roku - stała się jej własnością z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku, co zostało stwierdzone (...) nr (...).

Z kolei z zeznań świadków przesłuchanych w postępowaniu uwłaszczeniowym dot. działki nr (...) w C. wynika, iż S. P. użytkował tą działkę od 1960 roku.

Nie jest jednak możliwe, aby na datę wejścia w życie cyt. ustawy (tj. w dniu 4 listopada 1971 roku) posiadaczem samoistnym spornych gruntów – pgr (...) byli zarówno A. J., jak i S. P.. Co więcej, powód jednoznacznie wskazał na okoliczność, iż jego rodzice objęli wskazane parcele gruntowe wydzielone z nieruchomości objętej (...) nr (...), w swoje posiadanie dopiero w 1975 roku, tj. po zawarciu nieformalnej umowy sprzedaży z dnia 3 marca 1975 roku. Prowadzi to do wniosku, iż na datę wejścia w życie cyt. ustawy samoistnym posiadaczem tych parceli była A. J..

W tym miejscu należy wskazać, iż akt własności ziemi wydany na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych stanowi decyzję administracyjną, a zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny i judykatury sąd w postępowaniu cywilnym jest związany decyzją administracyjną. Oznacza to, że sąd jest obowiązany liczyć się ze stanem prawnym ustanowionym decyzją o charakterze orzeczenia lub zarządzenia - jeżeli została ona wydana w granicach kompetencji tego organu. Jeżeli chodzi o akt własności ziemi wydany przez

terenowy organ administracji państwowej, stwierdzający nabycie własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, to jego znaczenie prawne polega na tym, że stanowi on wyłączny dowód nabycia własności nieruchomości (por. uchwała SN z 13.05.1993 r. III CZP 57/93).

Należy podkreślić, że z owego związania sądu wynika nie tylko nakaz respektowania treści rozstrzygnięcia zawartego w decyzji, ale także zakaz ingerowania w tę treść rozumiany jako możliwość pominięcia lub modyfikacji materialnoprawnych skutków wynikających z decyzji. Oznacza to, że dopóki decyzja ostateczna nie zostanie w sposób wiążący uchylona przez kompetentny organ administracji lub Sąd administracyjny z powodu jej nielegalności lub nieważności, to Sąd powszechny nie mający przyznanej ustawowej kompetencji do zniesienia obowiązywania decyzji administracyjnej, musi uznawać akt mający wszystkie formalnoprocesowe cechy decyzji za wiążący i ważny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2000 roku, I CKN 846/98, Lex Polonica nr 390246, wyrok SN z dnia 19 listopada 2004 roku, V CK 251/04, Lex Polonica nr 407875 oraz uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 9 października 2007 roku, III CZP 46/07, OSNC z 2008 roku, Z. 3, poz. 30, wyrok SN z dnia 10 lutego 2012 roku, II CSK 326/11, Lex nr 1131123 oraz wyrok SN z dnia 25 stycznia 2012 roku, V CSK 51/11, Biul. Sądu Naj. z 2012 roku, Nr 3, poz. 13 – 14).

Z dniem 1 stycznia 1992 roku ustawodawca wyłączył możliwość wzruszenia aktu własności ziemi, nawet w sytuacji, gdy jest on obciążony kwalifikowanymi wadami prawnymi lub postępowanie prowadzące do jego wydania było nieprawidłowe.

Należy zatem stwierdzić, iż wobec braku możliwości sądowej kontroli (...) w sytuacji istnienia dwóch równoległych aktów dotyczących częściowo tej samej nieruchomości, stan prawny spornej nieruchomości został ukształtowany przez treść pierwszej chronologicznie decyzji administracyjnej w postaci (...) nr (...) z dnia 27 września 1973 roku. Akt ten wydany został po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego przez uprawniony do tego organ administracji publicznej. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie – w ocenie Sądu - dawał bowiem podstawy do przyjęcia, że decyzja administracyjna w postaci aktu własności ziemi nr (...) stanowiła akt uprawnionego organu administracji publicznej skierowany na wywołanie skutków prawnych (uregulowania stanu prawnego nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku). Czynność organu administracyjnego przybrała formę procesową decyzji, wskazującej na wolę wywołania skutków prawnych w postaci stwierdzenia nabycia prawa własności nieruchomości objętej niniejszym pozwem przez A. J., a adresatem aktu był co najmniej jeden podmiot. Nie budzi też wątpliwości, iż stworzono co najmniej jednemu adresatowi aktu możliwości zapoznania się z jego treścią.

Dalsze czynności prawne dokonane przez właściciela według treści (...) A. J., tj. umowa sprzedaży z dnia 3 marca 1975 roku, nie mają wpływu na to ustalenie, bowiem umowa ta nie została zawarta w przepisanej formie. Nieformalny charakter umowy skutkowało brakiem możliwości zmiany wpisu własności co do tych parceli gruntowych, w konsekwencji czego własność ta przechodziła na spadkobierców A. J..

Również w oparciu o dowody osobowe nie budzi wątpliwości, że to A. J. była w dniu 4 listopada 1971 roku samoistnym posiadaczem nieruchomości objętych pozwem, a parcele te zbyła w sposób nieformalny dopiero w 1975 roku. W rozpoznawanej sprawie powód nie kwestionował tej okoliczności. Jako właściciel hipoteczny wskazanej nieruchomości jest obecnie wpisana córka A. J., K. M., która zmarła w 2005 roku, a jej spadkobiercą na mocy testamentu notarialnego Rep. A nr (...) jest pozwany – R. W.. Okoliczności te nie były kwestionowane i zostały przyznane przez strony postępowania. Z kolei Akt Własności Ziemi nr (...), w którym organ administracyjny stwierdził, że S. P. i jego żona K. P. (2) stali się z mocy prawa właścicielami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów - założonej w oparciu o mapę zasadniczą z 1978 roku – jako działka nr (...) o pow. (...) ha w C., w części w jakiej dotyczy parceli gruntowych o nr (...) z kw nr (...) został wydany wadliwie, jako drugi z kolei, i przy istnieniu przesłanek wykluczających jego wydanie.

W związku z powyższym, należało stwierdzić, iż stan prawny spornej nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i na podstawie powyżej powołanych przepisów, powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

## ZARZĄDZENIE

- (...)

- (...)

- (...)

(...)