Sygn. akt III Ca 1113/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 marca 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 28/15 Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej oddalił powództwo D. Ł. o uzgodnienie treści księgi wieczystej rzeczywistym stanem prawnym i zasądził od powódki na rzecz pozwanej B. B. kwotę 1200 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy wskazał, iż powódka żądała uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie wpisania w dziale II tej księgi jako współwłaścicieli nieruchomości w udziałach po ¼ części W. W. (1), W. G., D. Ł. i G. B..

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. W. i W. W. (1) z mocy samego prawa – ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych stali się właścicielami nieruchomości o powierzchni 0,04 ha, oznaczonej jako działka nr (...), położonej w B., co stwierdzono aktem własności ziemi nr ON (...) wydanym w dniu 28 czerwca 1971 roku przez Naczelnika Powiatu w S..

Nieruchomość ta stanowiła siedlisko rolne zabudowane drewnianym budynkiem, składającym się z dwuizbowego mieszkania, pomieszczenia dla zwierząt i komórki. Na terenie tej działki małżonkowie W. hodowali zwierzęta, mieli krowę, konia, kury, składowali siano, przetrzymywali maszyny rolnicze. Poza przedmiotową działką byli właścicielami położonych około 3 km dalej gruntów rolnych we wsi U. o powierzchni 4,99 ha. W 1977 roku nieruchomość ta została sprzedana nieformalną umową K. P.. Akt notarialny został sporządzony dopiero w 1984 roku.

J. W. zmarł w dniu 1 grudnia 1982 roku, a spadek po nim z mocy ustawy nabyły : żona W. W. (1) oraz córki W. G., D. Ł. i G. B. po ¼ części każda z nich z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone U. gmina K. nabyła w całości żona spadkodawcy W. W. (1).

W dniu 7 grudnia 1983 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w R. dla nieruchomości położonej w B. o obszarze 0,04 ha oznaczonej jako działka nr (...) została założona księga wieczysta o obecnym numerze (...).Jako właścicielkę wpisano w dziale II W. W. (1).

W dniu 29 maja 2012 roku W. W. (1) darowała przedmiotową nieruchomość wnuczce B. B. umową sporządzoną przez notariusza A. P. w formie aktu notarialnego nr rep. A nr 4041/2012.

Obecnie w dziale II kw (...) jako właścicielka nieruchomości objętej tą księgą wpisana jest B. B..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie jest zasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art.3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2013 roku poz.707) z wpisem w księdze wieczystej wiąże się domniemanie prawdziwości ujawnionego prawa. Domniemanie to jest wzruszalne, a zgodnie z art.10 powołanej ustawy w razie niezgodności między treścią księgi 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 drodze procesu.

W ocenie Sądu, powódka ma legitymację czynną do wystąpienia z tego rodzaju żądaniem, jednakże nie wykazała, aby istniały podstawy do nakazania zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, rozpoznanie zasadności żądania zgłoszonego przez powódkę sprowadzało się do rozstrzygnięcia, czy działka nr (...) o powierzchni 0,04 ha położona we (...), objęta kw (...), stanowiła integralną część

gospodarstwa rolnego, położonego we wsi U. czy też stanowiła odrębną nieruchomość podlegającą ogólnym regułom dziedziczenia.

Sąd Rejonowy analizując tę kwestię przywołał przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 roku (tekst jedn. Dz.U. z 1972 r. Nr 31 poz.215), które w §2 stanowiło, iż za gospodarstwo rolne uważa się wszystkie należące do tej samej osoby nieruchomości rolne, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą wraz z budynkami, urządzeniami, inwentarzem żywym i martwym, zapasami oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Do gospodarstwa zalicza się również lasy, grunty leśne oraz nieużytki należące do właściciela nieruchomości rolnych, jeżeli stanowią lub mogą stanowić z tymi nieruchomościami zorganizowaną całość gospodarczą. Decydującym kryterium określonym w tym przepisie jest rodzaj i funkcja danej nieruchomości, przy czym nieruchomość rolna to taka, która jest lub może być użytkowana na cele produkcji rolnej, chyba że stosownie do przepisów o planowaniu przestrzennym decyzją właściwego organu prezydium rady narodowej została przeznaczona na cele nie związane bezpośrednio z produkcją rolną.

Sąd pierwszej instancji wskazał nadto, iż przepisy ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych mogły być stosowane tylko do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Przedmiotowa nieruchomość została nabyta w tym właśnie trybie, a zatem musiała stanowić część gospodarstwa rolnego. W dacie wejścia w życie powołanej ustawy gospodarstwem rolnym była nieruchomość rolna, jeżeli jej łączny obszar należący do tej samej osoby lub osób przekraczał 0,2 ha. Z dniem 31 grudnia 1971 roku obszar ten został podwyższony do 0,5 ha.

W ocenie Sądu pierwszej instancji zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że należące do spadkodawcy nieruchomości, mimo iż znajdowały się w różnych miejscowościach, tworzyły jedno gospodarstwo rolne. Działka położona w U. stanowiła grunty orne, zaś nieruchomość położona w B. była działką siedliskową. Określenie „działka siedliskowa" nie zostało jednoznacznie zdefiniowane ,ale z treści art.2 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.z 2004 roku Nr 121 poz.1266 ze zm.)wynika, iż działką siedliskową są grunty rolne pod wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu. Sporna nieruchomość niewątpliwie pełniła taką rolę, ponieważ znajdował się na niej budynek mieszkalny i gospodarcze. Tam hodowano zwierzęta i przechowywano produkty rolne i maszyny rolnicze.

Nieformalne zbycie części nieruchomości przed śmiercią spadkodawcy nie ma wpływu na ocenę stanu prawnego, ponieważ jedynie sprzedaż z zachowaniem formy aktu notarialnego skutkowałaby przeniesieniem własności na nabywcę.

W dacie śmierci J. W. zarówno nieruchomość w U., jak i B. stanowiły jedno gospodarstwo rolne, które – zgodnie z postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku po J. W. przypadło w całości żonie W. W. (1). Została ona zatem prawidłowo wpisana do księgi wieczystej jako właścicielka i skutecznie zbyła nieruchomość na rzecz B. B.. Stąd – brak podstaw do dokonywania zmiany wpisu w przedmiotowej księdze wieczystej.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art.98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi koszty postępowania. Na koszty te złożyło się w tym przypadku wynagrodzenie pełnomocnika reprezentującego pozwaną określone zgodnie z §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 (t.jedn. Dz.U. z 2013 r. poz.461 ze zm.).

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła powódka zaskarżając wyrok w całości. W uzasadnieniu apelacji skarżąca zaznaczyła, iż pomimo wniesienia do Sądu opłaty od pozwu, „usługa" nie została wykonana w sposób należyty tj. nie uwzględniono jej żądania.

W ocenie skarżącej, Sąd Rejonowy nie rozważył powołanego w treści aktu notarialnego nr rep. A 960/84 zaświadczenia Naczelnika Gminy w K. z dnia 31 lipca 1984 roku nr (...), z którego wynika, iż nieruchomość w U. nie stanowiła całości

gospodarczej z nieruchomością zbywczyni W. W. (1) położoną we (...). Skarżąca wskazała nadto, iż Sąd bezpodstawnie powołał w uzasadnieniu definicję działki siedliskowej na podstawie ustawy z 2004 roku i zastosował ją do zdarzeń wcześniejszych o dwadzieścia lat. W ocenie skarżącej niesłusznie pominięty został także fakt sprzedaży działki w U. w 1977 roku na rzecz K. P.. Okoliczności te wskazują, iż nieruchomość objęta kw (...) nie stanowiła gospodarstwa rolnego i powinna podlegać ogólnemu porządkowi dziedziczenia.

Powódka podtrzymała swoje stanowisko co do tego, że w dziale II kw (...) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z dnia 21 września 1983 roku sygn. akt I Ns 182/13 jako osoby dziedziczące spadek po J. W. powinny wpisane w udziałach po ¼ części W. W. (1), W. G., D. Ł. i G. B. a nie wyłącznie W. W. (1).

Skarżąca w konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku bądź jego zmianę zgodnie z żądaniem zawartym w pozwie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i dlatego podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie i ustalenia te Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów w pierwszej kolejności należy podkreślić, iż sąd nie jest instytucją usługową, w której „kupuje się" oczekiwane rozstrzygnięcia. Uiszczenie opłaty sądowej gwarantuje stronie jedynie to, iż jej sprawa zostanie rozpoznana przez sąd przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów. Spełnienie ustawowego obowiązku w postaci wniesienia należnej opłaty nie jest jednak równoznaczne z uzyskaniem korzystnego dla strony rozstrzygnięcia, z czym każda osoba kierująca sprawę do sądu powinna się liczyć.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, iż nie istnieją podstawy prawne do uwzględnienia żądania powódki ujawnienia w dziale II kw (...) w udziałach po ¼ części W. W. (1), W. G., D. Ł. i G. B. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z dnia 21 września 1983 roku sygn. akt I Ns 182/13 w miejsce obecnie wpisanej B. B..

Przede wszystkim należy zauważyć, że żądanie pozwu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym musi być sformułowane jednoznacznie i precyzyjnie, tak by mogło zostać niemal dosłownie przeniesione do sentencji orzeczenia. Sąd orzekający w tego rodzaju sprawie, jest związany treścią żądania powoda i nie może go dowolnie modyfikować w zależności od dokonanych ustaleń (por. uchwała SN z dnia 18 maja 2010 roku sygn.akt III CZP 134/09,wyrok SN z dnia 5 kwietnia 2013 roku sygn.akt III CSK 236/12).

Powódka żądała ujawnienia w dziale II kw (...) w udziałach po ***¼*** części W. W. (1), W. G., D. Ł. i G. B., nie uwzględniając faktu, iż nieruchomość położona w B. stanowiła majątek wspólny małżonków J. W. i W. W. (1) – co wynika z treści aktu własności ziemi z dnia 28 czerwca 1974 roku nr ON.451./ (...). Z chwilą śmierci J. W. i ustania wspólności majątkowej małżeńskiej w skład spadku po J. W. wszedł jedynie udział wynoszący ***½*** część a nie cała nieruchomość położona w B.. Nawet gdyby przez chwilę przyjąć, jak postuluje skarżąca, iż nieruchomość ta nie stanowiła części gospodarstwa rolnego, to żądanie powódki i tak nie byłoby uzasadnione i podlegałoby oddaleniu. Przy uwzględnieniu treści postanowienia Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z dnia 21 września 1983 roku sygn. akt I Ns 182/13 współwłaścicielami tej nieruchomości byłyby bowiem : W. W. (1) w ***5/8*** częściach oraz W. G., D. Ł. i G. B. po ***1/8*** części każda z nich. Bezzasadne jest zatem żądanie wpisania tych osób – w tym powódki – jako współwłaścicielek po ***¼*** części.

Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wskazuje także, iż twierdzenia zawarte w apelacji co do tego, iż przedmiotowa nieruchomość nie wchodziła w skład gospodarstwa rolnego, nie znajdują podstaw.

W myśl art. 922 § 1 kodeksu cywilnego, prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą na spadkobierców z chwilą jego śmierci. Oznacza to, iż dla oceny charakteru wchodzących w skład spadku po J. W. nieruchomości decydujące znaczenia ma stan istniejący w dacie śmierci spadkodawcy, czyli w dniu 1 grudnia 1982 roku.

Nie ulega wątpliwości, iż w chwili śmierci spadkodawca J. W. pozostawał właścicielem gruntu ornego położonego w U. o obszarze 4,9960 ha oraz – na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej z żoną W., współwłaścicielem działki nr (...) o obszarze 0,04 ha położonej w B., zabudowanej domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż nieruchomości te w dacie otwarcia spadku stanowiły jedno gospodarstwo rolne, niezależnie od położenia w różnych wsiach.

Do dnia 30 września 1990 roku legalna definicja nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego była zawarta w art. 46 k.c. i przepisach § 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 roku w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1964 r. Nr 37, poz. 332). Według art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W powołanym rozporządzeniu zdefiniowano z kolei, iż za gospodarstwo rolne uważa się wszystkie należące do tej samej osoby nieruchomości rolne, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą wraz z budynkami, urządzeniami, inwentarzem żywym i martwym, zapasami oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Do gospodarstwa zaliczało się również lasy, grunty leśne oraz nieużytki należące do właściciela nieruchomości rolnych, jeżeli stanowiły lub mogły stanowić z tymi nieruchomościami zorganizowaną całość gospodarczą. Dla uznania danej nieruchomości za gospodarstwo rolne niezbędne było nadto spełnienie norm obszarowych. W świetle przepisów powołanego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 roku, minimalna wielkość nieruchomości, od której zależało zaliczenie jej do nieruchomości rolnych wynosiła 0,20 ha, a od dnia 31 grudnia 1971 roku - 0,5 ha (§ 1 pkt 3 rozporządzenia po zmianie).

Sąd pierwszej instancji słusznie podkreślił, iż działka nr (...) położona w B. podlegała przepisom ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 250), a zatem w dacie nabycia własności przez małżonków W. stanowiła z pewnością część gospodarstwa rolnego. Zeznania przesłuchanych w sprawie osób – w tym samej powódki wskazują, że działka w B. wykorzystywana była jako działka siedliskowa, ponieważ tam znajdowały się budynki mieszkalne i gospodarcze, składowano płody rolne, maszyny, hodowano zwierzęta. Sąd Rejonowy oceniając charakter nieruchomości położonej w B. jako działki siedliskowej istotnie przywołał ustawę późniejszą z 1995 roku. Miało te jednak charakter jedynie pomocniczy, ponieważ istotą dokonanej oceny prawnej była analiza istniejącego stanu faktycznego w świetle uregulowań zawierających definicję gospodarstwa rolnego, obowiązujących w 1982 roku,czyli rozporządzenia z dnia 28 listopada 1964 roku. Definicja ta wskazuje wyraźnie, że budynki mieszkalne i gospodarcze, znajdujące się na nieruchomościach rolnych i grunty pod nimi, były objęte pojęciem gospodarstwa rolnego, o ile razem z pozostałymi nieruchomościami były wykorzystywane rolniczo lub mogły być tak wykorzystane, stanowiły całość w sensie prawnym (własność lub współwłasność jednej osoby) oraz gospodarczym. Fakt, iż pojęcie „działki siedliskowej" nie było w powołanym rozporządzeniu zdefiniowane nie zmienia oceny charakteru spornej nieruchomości.

Podkreślić należy, że do gospodarstwa rolnego zaliczane były także takie nieruchomości rolne, które mogły być potencjalnie wykorzystane rolniczo, niezależnie od faktycznego sposobu ich użytkowania przez właściciela. Bez znaczenia pozostaje zatem to, że J. W. nieformalnie zbył grunt położony w U. w 1977 roku, ponieważ spadkodawca nadał pozostał właścicielem przedmiotowej nieruchomości i w każdej chwili mógł zażądać jej wydania od nieformalnego nabywcy. W dacie śmierci spadkodawcy grunt w U. nadal zatem podlegał zaliczeniu w skład gospodarstwa rolnego, którego właścicielem był J. W..

W przypadku wątpliwości co do tego, czy konkretna nieruchomość ma charakter rolny czy też nie, istotne znaczenie ma nie tylko określony sposób jej wykorzystywania, ale także przypisany jej rodzaj użytków według danych ewidencji gruntów oraz rodzaj płaconych podatków.

W rozpoznawanej sprawie dokumenty dotyczące tych kwestii, potwierdzają prawidłowość ustalenia, iż działka objęta kw (...) stanowiła w chwili śmierci J. W. część gospodarstwa rolnego, łącznie z gruntami położonymi w U.. Istotne znaczenie ma tutaj zaświadczenie z dnia 16 września 1983 roku nr 081/337/83 wydane przez Urząd Gminy w K., z którego bezspornie wynika, że w rejestrach podatkowych tej Gminy figurowała wówczas pozycja „gospodarstwa rolnego o powierzchni 5,00 ha położonego we (...)" – na nazwisko J. W.. Oznacza to, iż spadkodawca deklarował prowadzenie tego rodzaju gospodarstwa, opłacał stosowny podatek, zaś działka w B. stanowiła część tego gospodarstwa.

Ze znajdującego się w aktach kw LD1R/00009671/5 zezwolenia Urzędu Skarbowego z dnia 17 listopada 1983 roku nr U.S. E..sp.306/83 wynika, że do wymiaru podatku od spadku po zmarłym J. W. zadeklarowano majątek składający się z udziału wynoszącego ½ część zabudowanego gospodarstwa rolnego o pow.5,00 ha we (...) gm. K..

W aktach księgi wieczystej LD1R/00014619/1 znajduje się z kolei wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej sporządzony według stanu z 1974 roku, wydany w dniu 24 listopada 1983 roku, zgodnie z którym działka nr (...) położona w B. oznaczona była symbolem ***BR***, co oznacza grunty rolne zabudowane. Powódka nie przedstawiła przy tym żadnego dowodu wskazującego na zmianę przeznaczenia tej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy w 1982 roku. Zmiana taka zapewne zostałaby ujawniona w ewidencji gruntów.

Powoływane przez skarżącą w apelacji zaświadczenie Naczelnika Gminy w K. z dnia 31 lipca 1984 roku nr (...), wydane zostało w 1984 roku (dwa lata po śmierci J. W.) i nie dotyczyło stanu istniejącego w dacie śmierci spadkodawcy - w odróżnieniu od opisanych wyżej dokumentów. Zaświadczenie to nie mogło być zatem podstawą dokonywania jakichkolwiek ustaleń przez Sąd pierwszej instancji co do charakteru przedmiotowej nieruchomości w chwili otwarcia spadku.

Zupełnie błędne są zawarte w apelacji wywody dotyczące rzekomego podziału gospodarstwa dokonanego przez Sąd czy „przekazania" także działki nr (...) K. P.. Ustalenie, iż działki nr (...) stanowiły jedno gospodarstwo rolne w dacie śmierci spadkodawcy i podlegały wówczas porządkowi dziedziczenia przewidzianemu dla gospodarstw rolnych, nie przesądza późniejszego stanu prawnego tych nieruchomości. Z treści umowy z dnia 6 września 1984 roku rep. A 960/84 wyraźnie wynika, iż K. P. kupił od W. W. (1) nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) położoną we wsi U., a nie całe gospodarstwo rolne, stanowiące poprzednio własność J. i W. W. (1). Umowa ta nie mogła zatem spowodować żadnych skutków prawnych co do innych części tego gospodarstwa, a jej zawarcie już po śmierci spadkodawcy nie ma wpływu na ocenę stanu istniejącego w 1982 roku.

Reasumując stwierdzić należy, iż W. W. (1) prawidłowo została ujawniona w księdze wieczystej o obecnym (...) jako właścicielka działki nr (...),ponieważ jej prawo własności wynikało z aktu własności ziemi nr ON (...) wydanego w dniu 28 czerwca 1971 roku przez Naczelnika Powiatu w S. oraz nabycia spadku po J. W. co do gospodarstwa rolnego, co potwierdza postanowienie Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z dnia 21 września 1983 roku sygn. akt I Ns 182/13.Tym samym, pozwana była uprawniona do przeniesienia swego prawa własności ma rzecz wnuczki B. B., której prawo własności ujawnione jest w przedmiotowej księdze wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Wobec powyższych okoliczności, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art.385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.98 § 1 i 3 k.p.c., biorąc pod uwagę wynik postępowania apelacyjnego. Na koszty te złożyło się w tym przypadku wynagrodzenie pełnomocnika reprezentującego pozwaną B. B. określone zgodnie z §6 pkt 4 oraz §13 ust.1 pkt 1 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 (t.jedn. Dz.U. z 2013 r. poz.461 ze zm.).