

Sygnatura akt I C 1115/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2017r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Monika Pietrzyk

Protokolant: Aneta Bącal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 lipca 2017r. w K.

sprawy z powództwa A. W., D. P., B. Ż., T. Ż., W. Ż.

przeciwko Skarbowi Państwa - Starosta (...)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. nakazuje uzgodnić treść księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale I, części I-O dopisać: działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), powierzchni: 0,02 ha, o identyfikatorze: „ (...)_2. (...)_261”, obręb ewidencyjny: „000.9, (...), położenie: „ (...), (...), KAMIENNA GÓRA, (...), ulica: (...), sposób korzystania: (...),

II. odstąpić od obciążania strony pozwanej Skarbu Państwa – Starosty (...) kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1115/16

UZASADNIENIE

Powodowie A. W., D. P., B. Ż., T. Ż., W. Ż. wniosli o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) poprzez dokonanie w dziale I, części I-O, księgi numer (...), dopisania do istniejących już działek działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), powierzchni 0,02 ha, identyfikatorze (...)_2.009.261, obręb ewidencyjny (...), P., położenie „ (...), (...), K., P., ulica (...), sposób korzystania „Ł – łąki trwałe”, a także o zasądzenie kosztów procesu. Na uzasadnienie stanowiska podali, że w wyniku omyłki przy sporządzaniu aktu notarialnego, nie została w nim wskazana działka oznaczona numerem (...) o niewielkiej – w stosunku do całej nieruchomości – powierzchni, 0,002 ha.

W odpowiedzi strona pozwana - Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...), przyznała, że przy sprzedaży nieruchomości omyłkowo nie wyszczególniono działki numer (...). Ponadto strona pozwana wniosła o nieobciążanie jej kosztami procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W umowie sprzedaży z 20.02.1973 r. zawartej w formie aktu notarialnego, omyłkowo pominięto wymienienie działki numer (...), mimo że taka była rzeczywista wola stron podjętej czynności.

/okoliczności bezsporne/

Sąd zważył, co następuje:

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o bezsporne okoliczności w sprawie, które dodatkowo znajdują potwierdzenie w dokumentach - notarialnej umowie sprzedaży (k. 6-7), treści księgi wieczystej, piśmie Starosty (...) (k. 15), wypisie i wyciągach z rejestru gruntów (k. 16-19). Strona pozwana przyznała fakt popełnienia błędu przy sprzedaży oraz podejmowanych przez powodów kroków prawnych w celu jego naprawienia.

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece 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.

Konstrukcja z art. 10 KWU znajduje zastosowanie w razie istnienia rozbieżności między treścią wpisów w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność ta sprowadza się zatem do różnicy między stanem prawnym ujawnionym w księdze, a stanem materialnoprawnym dotyczącym nieruchomości (por. J. Pisuliński, w: Ustawa, s. 254; T. Czech, Księgi, s. 166). Wspomniana rozbieżność może mieć różną przyczynę. Może dotyczyć zarówno aspektów podmiotowych (istnienie, nieistnienie prawa podmiotowego do nieruchomości, przypisanie w księdze prawa osobie nieuprawnionej albo nieujawnienie prawa osoby uprawnionej), jak i przedmiotowych (niezgodny przedmiot prawa lub błędnie wpisane w księdze cechy prawa podmiotowego) – (zob. komentarz do art. 10 KWU red. Osajda 2017, wyd. 1/S. Kostecki, Legalis).

Niejednokrotnie zdarza się, że w akcie notarialnym błędnie oznaczono nieruchomość, wskutek czego dokonano wadliwego wpisu np. odłączono inną działkę niż ta, która została sprzedana. W takim wypadku nie ma przeszkód, aby strony złożyły stosowne oświadczenia o powstałej niezgodności w akcie notarialnym i na tej podstawie złożyły wnioszek o jej usunięcie. Dokument taki jest wystarczający do sprostowania błędnego wpisu (zob. komentarz do art. 10 KWU, Stanisław Rudnicki, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1993).

Powodowie próbowali dokonać zniesienia współwłasności, jednak notariusz odmówił sporządzenia umowy z powodu niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podjęli wówczas próbę konwalidacji wadliwie przedsięwziętej czynności sprzedaży, to jest próbę ugodowego załatwienia sprawy ze stroną pozwaną poprzez sporządzenie aneksu do umowy sprzedaży, jednak Starosta (...) odmówił sporządzenia aneksu powołując się na konieczność usunięcia niezgodności w księdze wieczystej przez sąd. Należy w tym miejscu nadmienić, że zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem, w tym powołanym przez pełnomocnika powodów w treści uzasadnienia pozwu, uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należy do kategorii spraw, która ze względu na swój charakter nie powinna być finalizowana w drodze ugody sądowej. Wobec powyższego, względu na to, że przedmiotem umowy sprzedaży do jakiej doszło w dniu 20.02.1973 r. były nieruchomości Skarbu Państwa, nie sposób odmówić słuszności stanowisku Starosty (...), co do potrzeby sądowego uzgodnienia treści księgi wieczystej.

W tych warunkach należało uznać, że żądanie pozwu jest uzasadnione wobec czego nakazano uzgodnić treść księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale I, części I-O dopisać: działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), powierzchni: 0,02 ha, o identyfikatorze: „(...)_2. (...)261”, obręb ewidencyjny: „000.9, (...), położenie: „(...), (...), KAMIENNA GÓRA, (...), ulica: (...), sposób korzystania: (...), o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Orzekając o kosztach postępowania sąd uznał, że zasadne będzie odstąpienie od generalnej reguły zwrotu kosztów od strony przegrywającej. Obie strony nie dołożyły należytej staranności przy zawieraniu umowy sprzedaży. Przesądowe próby jej konwalidacji z obiektywnych przyczyn nie powiodły się. Należy mieć na względzie, że większy interes w ustaleniu treści księgi wieczystej mieli jednak powodowie. Strona pozwana uznała przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu. To wszystko zadecydowało o odstąpieniu od obciążania strony pozwanej kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c., co znalazło wyraz w II punkcie wyroku.