

*Sygn. akt I C 6/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2015 roku

**Sąd Rejonowy w Głubczycach, I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Bartłomiej Wylęgała**

Protokolant: Barbara Kaźmierczak

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2015 roku w Głubczycach

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. K. i B. G. (1)**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Staroście (...), M. G., Z. G. i B. G. (2)**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. Oddała powództwo.
2. Nie obciąża powódek kosztami procesu.
3. Przyznaje kuratorowi procesowemu pozwanego B. M. B. wynagrodzenie w kwocie 600,00 zł. (sześćset złotych), które poleca wypłacić z zaliczki uiszczonej przez powódki w dniu 4 lipca 2014 r.

Sygn. akt I C 6/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 lipca 2013 r., skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście (...), W. K. i B. G. (1) domagały się uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wpisanie w dziale II, jako współwłaściciele nieruchomości: T. G. w dziale 14/48 części, Z. G.

w udziale 14/48 części, W. K. w udziale 7/48 części, B. G. (1)

w udziale 7/48 części i M. G. w udziale 6/48 części, w miejsce L. T. (1).

W uzasadnieniu podniosły, że T. G., Z. G. i M. G. są spadkobiercami A. i A. G. (1), którzy przekazali działki nr (...) na własność Skarbu Państwa w dniu 17 października 1977 r. Z kolei na podstawie decyzji Burmistrza K. z 1992 r. otrzymali oni nieodpłatnie własność działek nr (...) (KW nr (...)), 672 i 612. Jednak Skarb Państwa ujawnił się jako właściciel tylko w stosunku do pierwszej z nich, nie wykonując tego obowiązku w stosunku do pozostałych dwóch działek i w księdze wieczystej prowadzonej dla nich figuruje jako właściciel L. T. (1), natomiast w ewidencji geodezyjnej – A. i A. G. (1). Wobec powyższego, w ocenie powódek, to nie L. T., lecz Skarb Państwa winien być ujawniony w tejże księdze wieczystej, po przejęciu za rentę nieruchomości A. i A. G. (1).

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o odrzucenie powództwa ze względu na brak po stronie pozwanego biernej legitymacji procesowej, bądź ewentualne oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych. Zarzucił, że w tego rodzaju postępowaniu legitymowana biernie jest osoba, której

prawo zostało ujawnione w sposób niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Tymczasem w księdze wieczystej nr (...) jako właściciel wpisana została L. T. (1) i do niej należy kierować powyższe powództwo, a Skarb Państwa nie rości sobie żadnych praw do przedmiotowej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2014 r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanych: M. G. i Z. G., a postanowieniem z dnia 8 lipca 2015 r. – B. G. (2). Jednocześnie odmawiając ustanowienia dla nieznannej z miejsca pobytu L. T. (1) oddalono wniosek powódek o wezwanie jej do udziału w sprawie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 30 października 1963 r. założono w tut. Sądzie księgę wieczystą nr (...) (obecnie (...)) dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 2,4566 ha, wpisując jako jej właściciela L. T. (1), córkę L. i J. (ur. (...)), na podstawie odpisu prawomocnego orzeczenia o wykonaniu aktu nadania z dnia 13 września 1963 r.

/dowód: decyzja – k. 2, księga wieczysta – k. 11 – 15 w aktach księgi wieczystej,

wniosek – k. 84 akt,

oświadczenie – k. 85 akt,

decyzja – k. 86 akt/

Powyższe wpisy do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie.

/dowód: odpis KW nr (...) – k. 20 – 22 akt/

A. G. (2) i jego żona A. G. (1) zawarli z L. T. (1) przedwstępną warunkową umowę sprzedaży działek nr (...), a Skarb Państwa miał podjąć decyzję co do skorzystania z prawa ich pierwokupu. Nigdy jednak nie sporządzono umowy przenoszącej własność tych działek w wymaganej formie.

/okoliczność bezsporna/

Decyzją Naczelnika Miasta i Gminy w K. z dnia 17 października 1977 r. przejęto na wniosek A. G. (2) na własność Państwa, w zamian za rentę, gospodarstwo rolne o pow. 2,4616 ha, objęte KW nr (...) w G., a składające się z działek nr (...), przy czym na działce nr (...) znajdowały się zabudowania, które stanowiły odrębny od gruntu przedmiot własności.

/dowód: decyzja – k. 77 – 78 akt/

A. G. (2) zmarł w dniu 3 kwietnia 1985 r., a spadek po nim, na podstawie ustawy, nabyli:

- żona A. G. (1) w 8/32 częściach,

- syn E. G. w 6/32 częściach,

- syn T. G. w 6/32 częściach,

- syn Z. G. w 6/32 częściach,

- wnuczka W. K. w 3/32 częściach,

- wnuczka B. G. (1) w 3/32 częściach.

/dowód: odpis postanowienia – k. 12 akt/

Decyzją Zarządu Miasta i Gminy w K. z dnia 10 września 1990 r. przyznano nieodpłatnie na własność A. G. (2) działkę nr (...) o pow. 0,0966 ha, położoną w K., a zapisaną w KW nr (...). W uzasadnieniu wskazano, że w/w przekazał na własność Państwa gospodarstwo rolne o pow. 2,4616 ha bez zabudowań, położone w K., decyzją Naczelnika Miasta i Gminy K. z dnia 17 października 1977 r., według której wyłączono spod przejęcia budynki stanowiące nadal własność przekazującego, zlokalizowane na działce nr (...), która nieodpłatnie podlega zwrotowi na jego rzecz.

/dowód: decyzja – k. 17 akt/

Następnie decyzją Burmistrza K. z dnia 6 stycznia 1992 r. przyznano nieodpłatnie na własność A. i A. małżonkom G. nieruchomości obejmującą działkę nr (...) o łącznej pow. 0,50 ha, położoną w K., a zapisaną w KW nr (...) i (...). Wskazano, że w/w osoby przekazały na własność Państwa gospodarstwo rolne o pow. 2,46 ha bez zabudowań, położone w K., decyzją Naczelnika Miasta i Gminy K. z dnia 17 października 1977 r., według której przysługiwało im prawo dożywotniego użytkowania gruntu ornego o pow. 0,50 ha.

/dowód: decyzja – k. 15 akt/

Spadek po A. G. (1), zmarłej w dniu 12 czerwca 2005 r., nabyli:

- syn E. G. w 2/8 częściach,
- syn T. G. w 2/8 częściach,
- syn Z. G. w 2/8 częściach,
- wnuczka W. K. w 1/8 części,
- wnuczka B. G. (1) w 1/8 części.

/dowód: odpis postanowienia – k. 13 akt/

Z kolei spadek po E. G., zmarłym dnia 23 stycznia 2008 r., nabyli:

- żona M. G. w 6/12 częściach,
- brat Z. G. w 2/12 częściach,
- brat T. G. w 2/12 częściach,
- siostrzenica W. K. w 1/12 części,
- siostrzenica B. G. (1) w 1/12 części.

/dowód: odpis postanowienia – k. 14 akt/

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i to z kilku przyczyn.

Po pierwsze zauważyć należy, iż zgodnie z żądaniem pozwu powódki domagały się uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G., z rzeczywistym stanem prawnym poprzez nakazanie wpisu w dziale II tej księgi, jako współwłaścicieli nieruchomości nią objętych, spadkobierców A. G. (2) i A. G. (1). Tymczasem księga ta prowadzona jest dla nieruchomości składającej się, poza wskazanymi w pozwie działkami nr (...) oraz działką nr (...), także z działki nr (...), która nawet wedle twierdzeń zawartych w pozwie nigdy nie były własnością spadkodawców, a zatem wpisanie ich spadkobierców jako właścicieli tejże działki byłoby pozbawione jakichkolwiek podstaw nie tylko wobec zgromadzonych

w sprawie dowodów, ale też w świetle stanowiska samych powódek.

Po drugie zaś podzielić należy w całości stanowisko pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) odnośnie braku po jego stronie legitymacji biernej w niniejszym procesie, co skutkować musi oddaleniem powództwa w stosunku do niego. Zgodnie bowiem z treścią art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707 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. Rację ma zatem pozwany argumentując, że w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym biernie legitymowana jest osoba, której prawo zostało ujawnione w sposób niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym (zob. I.Heropolitańska [w:] A.Drewicz-Tułodziecka, I.Heropolitańska, K.Hryćków-Mycka, P.Kuglarz: Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, Wyd. C.H.Beck 2014). Powódki winny zatem skierować powództwo przeciwko L. T. (1), względnie jej spadkobiercom. Wreszcie zgodzić należy się ze stanowiskiem, że w tego rodzaju sprawach zachodzi współuczestnictwo konieczne pomiędzy osobami wpisanymi w dziale II księgi wieczystej, a osobami, których uprawnienia z tytułu własności nie zostały – bez względu na przyczynę – dotychczas ujawnione (zob. E.B.-G., H. C.: Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, W. K. 2011).

Wprawdzie na rozprawie w dniu 20 czerwca 2014 r. pełnomocnik powódek wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanej L. T. (1), lecz wbrew obowiązкови wynikającemu z przepisu art. 195 § 1 k.p.c. nie oznaczył jej miejsca zamieszkania, domagając się zaś ustanowienia dla niej kuratora w trybie art. 144 k.p.c. Jednakże taki wniosek nie mógł odnieść skutku, albowiem przesłanką stosowania tego przepisu jest uprawdopodobnienie, że miejsce pobytu strony nie jest znane. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy nie można jednak rozszerzać tego pojęcia na wypadki, gdy „miejsce pobytu” nie jest znane ze względu na śmierć strony. W takim wypadku ustanowienie kuratora nie sanuje postępowania toczącego się z naruszeniem praw ewentualnych następców osoby zmarłej. Również niedopuszczalne jest ustanowienie kuratora w tym trybie, gdy dane z zebranych dokumentów wskazują, że pozostawanie przy życiu takiego pozwanego jest nieprawdopodobne ze względu na wiek (zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 3 lipca 2003 r., III CK 124/02, LEX nr 1130939). Z taką też sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, gdzie z wniosku (k. 84 akt) wynika, że gdyby L. T. żyła, miałaby obecnie 127 lat. Fakt pozostawania przez nią przy życiu jest nieprawdopodobny również i z tego powodu, że nie figuruje ona w bazie PESEL (k. 100).

Podkreślić należy także, iż celem postępowania o usunięcie niezgodności jest rozstrzygnięcie przez sąd wyrokiem, kto jest właścicielem nieruchomości, albo czyim jest ona przedmiotem współwłasności i w jakich częściach. Tymczasem wbrew ciężarowi dowodu (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.) powódki w żaden sposób nie wykazały, iż ich poprzednicy prawni - A. i A. G. (1) – nabyli od L. T. (1) własność nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Przeciwnie, na rozprawie w dniu 20 czerwca 2014 r. ich pełnomocnik sam wskazał, że w/w osoby zawarły z L. T. (1) jedynie przedwstępłą warunkową umowę sprzedaży działek nr (...). Nigdy natomiast nie sporządzono umowy przenoszącej własność tych działek w wymaganej prawem formie.

Z powyższych więc przyczyn, pomijając już nawet rozważania poczynione na wstępie, sam fakt przejęcia przez Skarb Państwa tychże nieruchomości od A. i A. G. (1) w zamian za rentę jest oczywiście niewystarczający do uwzględnienia powództwa. Zresztą uprawnione jest twierdzenie, iż decyzje z 1990 i 1992 roku o przyznaniu nieodpłatnie wskazanym osobom na własność działek nr (...) (k. 16 – 17 akt) zostały wydane z rażącym naruszeniem prawa, albowiem stroną postępowań administracyjnych zakończonych tymi postępowaniami był nieżyjący już wówczas A. G. (2) (zm. 03.04.1985 r. – k. 12 akt). Nadto wedle treści decyzji, miały one zostać wydane na skutek jego wniosku.

Reasumując powyższe rozważania, wobec braku podstaw do uwzględnienia przedmiotowego powództwa, orzeczono jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na przepisie art. 102 k.p.c. uznając, że Skarb Państwa, przejmując od małż. G. za rentę działki nie będącej ich własnością, nie dochował należytej staranności w tym zakresie, a korzystając ze stałej profesjonalnej obsługi prawnej, nie poniósł dodatkowych kosztów związanych z występowaniem w przedmiotowym procesie.

O wynagrodzeniu należnym kuratorowi ustanowionemu dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego B. G. (2), odpowiadającemu połowie stawki minimalnej przewidzianej przepisami określającymi opłaty za czynności adwokackie, orzeczono

w oparciu o przepis § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2013 r., poz. 1476)

w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.

w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461).