

Sygn. akt **IC 1772/16**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Paweł Juszcyszyn
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Justyna Kochan-Rogoż

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 października 2017 r. w O.

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko M. K. (1), K. K. (1), M. K. (2), Gminie O., A. K. (1), A. K. (2), A. C., T. K., T. W., M. K. (3)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. powództwo oddała;

II. nie obciąża powoda kosztami procesu.

SSR Paweł Juszcyszyn

Sygn. akt IC 1772/16

UZASADNIENIE

Powód B. K. wniósł o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym przez dokonanie wpisu w dziale II tej księgi prawa własności do całości nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni (...), w udziałach po 1/6 części na rzecz B. K., T. W., K. K. (1), w udziałach po 1/12 części na rzecz A. K. (2) i A. K. (1), w udziałach po 1/18 części na rzecz A. C., M. K. (1) i T. K. oraz w udziałach po 1/12 części na rzecz M. K. (2) i M. K. (3), zamiast wpisu prawa własności Gminy O. do udziału w wysokości 1/2 części tejże nieruchomości. Powódka wniosła też o stosunkowe rozdzielenie kosztów postępowania między stronami.

Powód w uzasadnieniu pozwu wskazał m.in. na to, że on wraz wezwanymi do udziału w sprawie członkami jego rodziny są następcami prawnymi M. i A. K. (3), którzy na mocy umowy darowizny z 13 listopada 1958 r. nabyli udział w wysokości 1/2 części we własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) przy ul. (...) w O., której część stanowi obecnie działka o numerze (...). Następnie na podstawie umowy z 8 listopada 1963 r. M. i A. K. (3) nabyli udział w wysokości 1/2 części użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości i udział w wysokości 1/2 części we własności stanowiącego odrębną nieruchomość budynku posadowionego na tej nieruchomości. Niemniej na podstawie decyzji komunalizacyjnej z 16 maja 1991 r. pozwana Gmina O. została wpisana w dziale II nowo założonej księgi wieczystej nr (...) jako współwłaściciel w udziale wynoszącym 1/2 część nowo utworzonej działki nr (...), do czego – zdaniem powoda – nie ma żadnych podstaw prawnych.

Pozwana Gmina O. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana uzasadniając swoje stanowisko wskazała, potwierdziła to, że udział w wysokości 1/2 we własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) (położonej w O. przy ul. (...)) 13 listopada 1958 r. został nabyty przez M. i A. K. (3), którym następnie 8 listopada 1963 r. oddano udział wynoszący 1/2 część w prawie użytkowania wieczystego tej działki gruntu wraz z udziałem wynoszący 1/2 część w prawie własności budynku posadowionego na tym gruncie. Pozwana wyjaśniła, że działka o numerze (...) podlegała podziałom, w wyniku których powstała działka o numerze (...), dla której założono księgę wieczystą nr (...), przy czym ta sama działka oznaczona numerem (...) objęta jest księgą wieczystą nr (...).

Pozwane T. K. i T. W. poparły w całości powództwo.

Pozostali pozwani nie złożyli odpowiedzi na pozew, nie stawili się na rozprawę i nie zajęli stanowiska co do żądania pozwu.

Sąd ustalił, co następuje:

M. i A. małżonkowie K. na mocy umowy darowizny z 13 listopada 1958 r. nabyli od M. U. udział w wysokości 1/2 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) przy ul. (...) w O., dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Olsztynie księga wieczysta o numerze KW (...).

Drugi udział w wysokości 1/2 części we współwłasności tej nieruchomości przysługiwał Skarbowi Państwa, który nabył początkowo w całości prawo własności tej nieruchomości na mocy dekretu z 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich.

(dowód: umowa k. 27 – 28, dokumenty w aktach zamkniętej księgi wieczystej o numerze KW (...) tut. Sądu)

M. i A. małżonkowie K. zawarli 8 listopada 1963 r. ze Skarbem Państwa umowę, w której przedstawiciel Skarbu Państwa w jego imieniu oświadczył, że ustanawia na rzecz A. i M. małżonków K. wieczyste użytkowanie połowy działki położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej numerem (...) i sprzedaje tymże małżonkom udział wynoszący połowę domu znajdującego się na tej działce i własność tej połowy domu na kupujących przenosi, zaś małżonkowie K. oświadczyli, że wyrażają zgodę na ustanowienie na ich rzecz wieczystego użytkowania połowy działki oraz że udział w budynku nabywają z funduszków objętych ustawową wspólnością.

Prawa te następnie zostały wpisane na rzecz A. i M. małżonków K. do księgi wieczystej o numerze KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie.

(dowód: umowa k. 32 – 37, odpis postanowienia k. 38 – 40, dokumenty w aktach zamkniętej księgi wieczystej o numerze KW (...) tut. Sądu)

W 1972 r. działka położona w O. przy ul. (...), oznaczona numerem (...) została podzielona na działki o numerach (...).

(dowód: wykaz zmian gruntowych 101 – 102)

W 1974 r. działki o numerach (...) zostały przejęte przez Skarb Państwa pod drogi za odszkodowaniem wypłaconym A. K. (3).

(dowód: decyzja k. 103, opis nieruchomości k. 104)

Następnie w 1974 r. działka nr (...) została podzielona na działki o numerach (...).

(dowód: opis nieruchomości k. 106 i k. 2 akt księgi wieczystej o numerze KW (...) tut. Sądu)

W 1981 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie założył dla działki nr (...) księgę wieczystą o numerze KW (...), w której jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa.

(dowód: dokumenty w aktach księgi wieczystej o numerze KW (...) tut. Sądu)

Ostateczną decyzją Wojewody (...) z dnia 16 maja 1991 r., (...), stwierdzono – na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191 ze zm.) w związku z art. 5 ust. 1 tej ustawy – nabycie przez Gminę O. z mocy prawa udziału w wysokości 1/2 części we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem działki (...).

(dowód: decyzja i karta inwentaryzacyjna k. 3 i 4 akt księgi wieczystej nr KW (...))

W wykazie zmian gruntowych sporządzonym w 1993 r. działkę o numerze (...) oznaczono numerem (...) i ten nowy numer został wpisany w Dziale I księgi wieczystej o numerze KW (...).

(dowód: wyciąg z wykazu zmian gruntowych k. 7 – 8 akt księgi wieczystej o numerze KW (...) tut. Sądu).

M. K. (4) zmarła 18 marca 1994 r. A. K. (3) zmarł 23 grudnia 1996 r. Ich następcami prawnymi są powód B. K. oraz pozwani T. W., K. K. (1), A. K. (2), A. K. (1), A. C., M. K. (1), T. K., M. K. (2) i M. K. (3).

(dowód: odpisy postanowień k. 45 – 46, postanowienia o stwierdzeniu spadku w sprawach I Ns 97/98, I Ns 761/97, I Ns 958 tut. Sądu)

W Dziale III księgi wieczystej nr (...) w 2015 r. wpisano ostrzeżenie, iż dla nieruchomości objętej tą księgą, położoną przy ul. (...) w O., oznaczoną numerem działki (...), prowadzona jest druga księga wieczysta oznaczona numerem (...).

(dowód: księga wieczysta (...))

W Dziale III księgi wieczystej nr (...) w 2015 r. wpisano ostrzeżenie, iż dla nieruchomości objętej tą księgą, położoną przy ul. (...) w O., oznaczoną numerem działki (...), prowadzona jest druga księga wieczysta oznaczona numerem (...).

(dowód: księga wieczysta (...))

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie mogło być uwzględnione.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony oraz w aktach ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Olsztynie o numerach (...) i (...) i zamkniętej księgi wieczystej o numerze KW (...).

Powództwo w mniejszej sprawie opierało się na przepisie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym, 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.

Na wstępie należy stwierdzić, iż powód mając status współwłaściciela wskazanej w pozwie nieruchomości posiadał czynną legitymację procesową w tej sprawie, gdyż podejmował tzw. czynność zachowawczą na podstawie art. 209 kc, a w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wszczętej przez jednego ze współwłaścicieli nie zachodzi między nim a pozostałymi współwłaścicielami współuczestnictwo konieczne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2006 r., sygn. akt III CSK 114/05). Natomiast jeżeli w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie występują po stronie powodowej wszystkie osoby uprawnione do złożenia wniosku o dokonanie wpisu (art. 10 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm. i art. 626[2] § 5 KPC), a po stronie pozwanej wszystkie inne osoby, których prawa mogą

być wpisem dotknięte lub podlegają wpisaniu, sąd wzywa je do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych, stosując art. 195 § 1 i 2 kpc (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 lipca 2017 r., III CZP 31/17).

W każdym jednak razie, w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu (tak Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09).

Sąd zaś ustalił, iż przedmiotowa nieruchomość położona przy ul. (...) w O., wpisana jest pod różnymi numerami geodezyjnymi działek w dwóch księgach wieczystych (...) i (...) i nie jest to stan prawidłowy. Niemniej powództwem nie została objęta księga wieczysta nr (...).

Natomiast co do księgi wieczystej nr (...) należy stwierdzić to, że poprzednicy prawni powoda nabyli (od M. U., a nie od Skarbu Państwa jak twierdziły strony) na mocy umowy darowizny z 13 listopada 1958 r. jedynie udział w wysokości 1/2 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę stanowiącą nieruchomość, dla której aktualnie prowadzona jest przedmiotowa księga wieczysta nr (...). Późniejsza umowa zawarta przez poprzedników prawnych powoda ze Skarbem Państwa dotyczyła oddania udziału w gruncie w użytkowanie wieczyste i nabycia drugiego (przysługującego Skarbowi Państwa) udziału w nieruchomości budynkowej, a nie drugiego (przysługującego Skarbowi Państwa) udziału we współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę stanowiącą nieruchomość, dla której aktualnie prowadzona jest przedmiotowa księga wieczysta nr (...).

Nie można też stwierdzić, by udział we współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę stanowiącą nieruchomość, dla której aktualnie prowadzona jest przedmiotowa księga wieczysta nr (...), zmienił właściciela na skutek zasiedzenia, gdyż korzystanie z niego jako użytkownik wieczysty nie mogło prowadzić do nabycia prawa własności.

W każdym razie powód w niniejszej sprawie nie objął swoim żądaniem wpisania do którejkolwiek księgi wieczystej prawa do udziału w wysokości 1/2 części w użytkowaniu wieczystym gruntu położonego przy ul. (...) w O. i własności posadowionego na tej nieruchomości budynku, stąd Sąd nie mógł rozstrzygać w tym zakresie.

Nadto należy stwierdzić to, że gdyby strony kwestionowały prawidłowość decyzji Wojewody (...) z dnia 16 maja 1991 r., (...), którą stwierdzono nabycie przez Gminę O. z mocy prawa udziału w wysokości 1/2 części we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), trzeba wskazać na to, że sąd powszechny nie jest uprawniony do kontroli wskazanej ostatecznej decyzji komunalizacyjnej. W sprawie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej zgodnie z art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) z rzeczywistym stanem prawnym, sąd bowiem jest związany tą decyzją (tak Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 09 października 2007 r., sygn. akt III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30).

W tym stanie rzeczy Sąd będąc związany żądaniem pozwu powództwo oddalił (pkt I wyroku).

O kosztach procesu zaś orzeczono na podstawie art. 102 kpc, uznając, że faktycznie występujące na tle niniejszej sprawy nieprawidłowości w zapisach ksiąg wieczystych, do których przyczyniły się działania organy administracji publicznej, w tym Gminy O., oraz trudna sytuacja materialna powoda stanowią szczególne okoliczności, które pozwalają na nie obciążanie powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronie przeciwnej (pkt II wyroku).

Z tych wszystkich powodów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSR Paweł Juszczyzyn