

Sygnatura akt I C 38/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2018 r.

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

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Magdalena Mastej

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 lutego 2018 r. w K.

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Starosty (...)

przeciwko D. P., E. P., A. P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I usuwa niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w K. przy ulicy (...), a rzeczywistym stanem prawnym poprzez jej zamknięcie, z uwagi na prowadzenie dla tej samej nieruchomości księgi wieczystej nr (...),

II nie obciąża pozwanych obowiązkiem zwrotu stronie powodowej kosztów procesu.

Sygn. akt I C 38/15

UZASADNIENIE

Skarb Państwa- Starosta (...) wniósł pozew przeciwko D. P., E. P. i A. P. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w K. przy ulicy (...), a rzeczywistym stanem prawnym poprzez jej zamknięcie, z uwagi na prowadzenie dla tej samej nieruchomości księgi wieczystej nr (...).

Uzasadniając swoje żądanie podał, że umową sprzedaży z dnia 29.11.1948 r. zbył na rzecz Z. P. (1) 1/2 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. (...) (obecnie nr 16) w K., przy czym współwłaścicielem nieruchomości w pozostałej części pozostał Skarb Państwa. Oznaczenie geodezyjne nieruchomości ulegało licznym zmianom. W wyniku odnowienia operatu ewidencji gruntów w roku 1984 nieruchomość, składająca się z działek oznaczonych nr (...) otrzymała nr 85, a jako właściciele pozostali nadal wykazani SP i Z. P. (1) w udziale wielkości 1/2 każdy. W wyniku spadkobrania udział w nieruchomości nabytej przez Z. P. (1) nabyli w częściach równych A. P. i E. P.. Dla nieruchomości tej prowadzona jest obecnie księga wieczysta nr KW (...). W księdze tej w zakresie prawa własności ujawnione są wpisy: SP-Starosta (...) udział 2/4, A. P. udział 1/4, E. P. udział 1/4. Niezależnie od powyższego w dniu 22.06.1966 r. przed notariuszem zawarta została pomiędzy SP, a W. K. (1) i W. K. (2) umowa rep. A nr 745/1966 użytkowania wieczystego nieruchomości 238/1 o pow. 9 arów i sprzedaży domu mieszkalnego oraz szopy o kubaturze 275 m³ plus 16 m³ budynek gospodarczy, położonej przy ul. (...) w K.. Prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynku dotyczyło nieruchomości położonej w K., przy ul. (...) (obecnie 16). W wyniku wyżej wymienionych okoliczności doszło do zawarcia dwóch umów dotyczących tej samej nieruchomości, a w konsekwencji do utworzenia dwóch ksiąg wieczystych dla tej nieruchomości. W księdze wieczystej nr (...) nieruchomość oznaczona jest numerem geodezyjnym (...), oznaczenie to jest zgodne z prowadzoną ewidencją gruntów i budynków prowadzoną

przez Starostę (...). Natomiast w księdze wieczystej nr (...) nieruchomości oznaczona jest numerem geodezyjnym (...), który nie funkcjonuje w dokumentacji geodezyjnej ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę (...) i jest w rzeczywistości częścią działki oznaczonej nr (...). W księdze tej jako wyłączny właściciel nieruchomości ujawniony jest SP oraz jako użytkownik wieczysty D. P., przy czym budynek, którym zabudowana jest nieruchomość opisana odmiennie w obu księgach (nr 85 i nr 238/1) jest tym samym budynkiem mieszkalnym. W ocenie powoda prawidłowe wpisy figurują w księdze wieczystej nr (...), w związku z czym konieczne jest uzgodnienie treści obu ksiąg wieczystych poprzez zamknięcie księgi wieczystej nr (...).

A. P. w imieniu własnym oraz siostry E. P. nie sprzeciwił się żądaniu pozwu poprzez zamknięcie księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla działki nr (...) oraz potwierdził okoliczności faktyczne podane w pozwie. Zaznaczył on, iż zbędny jest ich udział w tej sprawie, ponieważ ich prawa nie są ujawnione w w/w księdze wieczystej. Kwestionował on jedynie określenie wartości przedmiotu sprawy na kwotę 60 000,00 zł, gdyż nie wiadomo na jakiej podstawie ją określono. W toku postępowania pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W razie uznania powództwa wnieśli o rozważenie zastosowania art. 102 k.p.c.

Strona powodowa w piśmie z dnia 21.11.2013 r. podtrzymała dotychczasowe żądanie pozwu, wniosła jednak żądanie ewentualne polegające na tym że wniosła o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w treści księgi wieczystej KW (...). (...) oznaczonej nr ewidencyjnym 238/1, a rzeczywistym stanem prawnym tej nieruchomości poprzez wpisanie w dziale II KW (...) jako właścicieli: SP-Starosty (...) w udziale 2/4, A. P. w udziale 1/4 i E. P. w udziale 1/4 w prawie własności nieruchomości, zamiast SP w udziale wynoszącym 1/1 w prawie własności oraz D. P. jako użytkownika wieczystego nieruchomości i właściciela posadowionego na niej budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Pozwana D. P. wniosła o polubowne załatwienie sporu poprzez zawarcie ugody sądowej, na mocy której nabydzie od SP własność 1/2 udziału w prawie własności działki nr (...) położonej w K. przy ul. (...), dla której prowadzono jest KW nr (...). Potwierdziła ona okoliczności faktyczne podane w pozwie. Wskazała, iż mieszka nieprzerwanie w nieruchomości od 1966 r., przy czym po śmierci ojca W. K. (1) (29.01.1969 r.) korzysta z nieruchomości jako właściciel. Od daty wejścia w posiadanie nieruchomości nieprzerwanie użytkuje ją d celów mieszkalnych. Podniosła ona, iż Skarb Państwa nie manifestował także swojego prawa własności jak również nie kwestionował jej posiadania samoistnego. W jej ocenie jedynym możliwym i pozwalającym uregulować stan prawny nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obręb 5 oraz nr 238/1 byłoby zawarcie ugody sądowej na mocy której nabyłaby nieodpłatnie od SP własność 1/2 udziału w prawie własności nr 85. Na rozprawie w dniu 07.02.2018 wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a w razie uznania powództwa o rozważenie zastosowania art. 102 k.p.c.

SĄD USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY

W dniu 29 października 1948 r. zawarta została na podstawie orzeczenia Komisji Osadnictwa Nierolniczego umowa pomiędzy Skarbem Państwa, a Z. P. (1). Nabył on udział 1/2 prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z placu o powierzchni 3.600 m2 wraz z domem mieszkalnym, opisanej w księdze wieczystej Sądu Grodzkiego w K. nr KW (...).

Dowód:

- umowa sprzedaży z dnia 29.11.1948 r. (k. 13-14v)

Postanowieniem z dnia 22.09.1958 r. Sąd Powiatowy w W. uzgodnił treść księgi wieczystej, która wówczas nosiła numer 181, z rzeczywistym stanem prawnym co do opisanej wyżej nieruchomości w ten sposób, że wpisał prawo własności w 1/2 części na rzecz Z. P. (1) i w 1/2 części na rzecz Skarbu Państwa.

Dowód:

- postanowienie z dnia 22.09.1958 r. (k. 74 w aktach I Ns 111/15)

Oznaczenie geodezyjne w/w nieruchomości ulegało licznym zmianom. Od 1962 r. nieruchomość ta posiadała nr 238, następnie oznaczona była nr 238/1. W wykazie zmian geodezyjnych w 1973 r. przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest nr 238/1, a następnie w wyniku wprowadzonych zmian otrzymała nr 238/3 i 238/4. W przedmiotowym wykazie zmian zarówno w stosunku do działki nr (...) jak i działek nr (...) jako właściciela ujawniono Skarb Państwa i Z. P. (1) w udziale wielkości 1/2 każdy. W wyniku odnowienia operatu ewidencji gruntów w 1984 r. nieruchomość składająca się z działek nr (...) otrzymała nr 85, a jako właściciele pozostali nadal SP i Z. P. (1) w udziale 1/2 każdy.

Dowód:

- wykaz zmian gruntowych z 1973 r. (k.23-24)

- wyciąg z wykazu zmian gruntowych (k. 21-22)

- pismo Starostwa Powiatowego w K. z dnia 20.03.2013 r. (k-25)

W dniu 05.05.1966 r. wydano decyzję ustanawiającą na rzecz W. K. (1) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o powierzchni 900 m² przy ul. (...) w K. oraz przewidziano sprzedaż parteru budynku położonego na tej działce. Przewidziano jednocześnie konieczność zawarcia umowy sprzedaży. Umowa sprzedaży z dnia 22.06.1966 r. wskazywała, że małżonkowie W. K. (2) i W. K. (1) nabyli od Skarbu Państwa opisane wyżej prawo użytkowania wieczystego gruntu, dla którego prowadzona była księga wieczysta Kw nr (...) oraz budynek znajdujący się na tej działce.

Dowód:

- decyzja z dnia 05.05.1966 r. (k. 174-175)

- akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 22.06.1966 r. (k. 16-17)

W wyniku spadkobrania po Z. P. (2) współwłaścicielami nabytej przez niego nieruchomości zostali A. P. i E. P. w udziałach po 1/4.

Dowód:

- postanowienie o nabyciu spadku z dnia 08.11.1996 r. I Ns 186/96 (k. 15)

Na skutek spadkobrania po rodzicach i działu spadku D. P. wpisana została jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku w księdze wieczystej (...).

Dowód:

- postanowienie dnia 10.06.1999 r. (k. 52 w aktach I Ns 111/15)

W wyniku powyższych czynności oraz zmian numeracji działek i ich podziałów powstały dwie księgi wieczyste dotyczące w części tego samego gruntu położonego w K. przy ul. (...) (dawniej 1) i budynku położonego na gruncie.

Księga wieczysta nr (...) obejmuje działkę gruntu oznaczoną nr 85 o powierzchni 0,3905 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym, gdzie jako właściciele są wpisani: Skarb Państwa – 1/2 części, A. P. – 1/4 części i E. P. – 1/4 części.

W księdze wieczystej nr (...) obejmującej działkę o numerze (...) o pow. 0,0900 ha widnieje zapis, że właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku jest D. P.. Działka ta jest faktycznie częścią działki nr (...), a budynek opisany w obu księgach jest tym samym zabudowaniem.

Dowód:

- odpis księgi wieczystej (...) (k. 6-9)

- odpis księgi wieczystej (...) (k. 10-12)

- przesłuchanie R. W. na rozprawie w dniu 07.02.2018 r. (k. 182-182v)

Rodzice D. P., a później ona sama uiszczali płaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, aż do 2013 r. Po nabyciu W. K. (2) i W. K. (1) zamieszkiwali na parterze budynku. Obecnie mieszka tam D. P.. Piętro budynku zajmuje rodzina P..

Dowód:

- przesłuchanie D. P. na rozprawie w dniu 07.02.2018 r. (k. 182v)

- przesłuchanie A. P. na rozprawie w dniu 07.02.2018 r. (k. 183)

Postanowieniem z dnia 16.01.2015 r. Sąd oddalił wniosek D. P. o stwierdzenie zasiedzenia w/w nieruchomości.

Dowód:

- postanowienie z dnia 16.01.2015 r. (k. 41 w aktach I Ns 111/15)

SĄD ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE

Powyższych ustaleń sąd dokonał na podstawie treści dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, zeznań oraz w oparciu o okoliczności, które były bezsporne między nimi.

W niniejszej sprawie doszło do zawarcia dwóch umów, które dotyczyły tej samej nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do utworzenia dwóch ksiąg wieczystych dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w K.. W księgach wieczystych występuje różne oznaczenie geodezyjne nieruchomości, jednakże przedmiotem obu ksiąg jest ta sama część nieruchomości oznaczona obecnie w ewidencji gruntów i budynków nr (...), która jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. W księdze wieczystej nr (...) nieruchomość oznaczona jest numerem geodezyjnym (...) i stanowi własność Skarbu Państwa w udziale 1/2, A. P. i E. P. w udziale po 1/4. Oznaczenie powyższej nieruchomości jest zgodne z prowadzoną ewidencją gruntów i budynków. W księdze wieczystej nr (...) nieruchomość oznaczona jest nr 238/1 – która nie widnieje w ewidencji gruntów i budynków- i jest częścią działki oznaczonej nr (...). Zgodnie z tą księgą właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest D. P..

Z powyższego wynika, iż mamy do czynienia z różnymi zapisami w księgach wieczystych co do właścicieli. Grunt wskazany w księdze wieczystej (...) wchodzi w skład większego gruntu o powierzchni 0,3905 ha wskazanego w księdze wieczystej (...). Jedyną możliwą drogą do wyeliminowania tych dwóch sprzecznych z sobą ksiąg wieczystych jest zamknięcia jednej z nich.

Nie może budzić wątpliwości, że przyczyną takiego stanu rzeczy jest nieważna czynność prawna z 1966 r. W sytuacji sprzedaży udziału 1/2 nieruchomości w 1948 r. na rzecz Z. P. (1), to późniejsze sprzedanie w 1966 r. parteru budynku bez wyodrębniania własności lokalu i oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste W. K. (1), było czynnością prawną nieważną, gdyż nieruchomość nie stanowiła już wyłącznej własności Skarbu Państwa, jej współwłaścicielem od 1948 r. był również Z. P. (1). Nieważność czynności z 1966 r. wynika z dwóch kwestii: po pierwsze współwłaściciel nie mógł oddać w użytkowanie wieczyste gruntu, którego nie był wyłącznym właścicielem, po drugie w decyzji tej jest sprzedaż parteru, czyli czegoś co nie było nigdzie wydzielone i do którego prawo posiadał również Z. P. (1). W związku z powyższym umowę z dnia 22.06.1966 r. Rep. A. nr 745/1966 zawartą pomiędzy Skarbem Państwa, a małżeństwem K. uznać należy za nieważną, a stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej (...) za niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

W rzeczywistym stanie prawnym mamy dwóch współwłaścicieli Skarb Państwa oraz Z. P. (1) i te podmioty są współwłaścicielami nieruchomości na podstawie umowy z 1948 r. W sytuacji gdy istnieją dwie księgi dotyczące tej samej nieruchomości, posiadające inne wpisy dotyczące własności sąd powinien zamknąć księgę obciążoną zapisami wynikającymi z nieważnej czynności prawnej. Strona pozwana podnosiła zarzut niewłaściwego trybu, co do wyeliminowania istnienia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości. Z zarzutem tym nie można się zgodzić. Warto przetoczyć w tym miejscu treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31.01.1996 r. III CZP 200/95, w której wyrażono następujący pogląd, iż „, w sytuacji, gdy ta sama część większych nieruchomości objęta jest dwoma księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, dopuszczalne jest powództwo na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.Nr19,poz.147).” Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 29.02.1996 r. III CZP 16/96 „, istota zaś sporu sprowadza się do sporu o własność, a zatem powinien on być rozstrzygnięty w drodze procesu o ustalenie prawa własności, jest zaś bezsporne, że sprawa o usunięcie niezgodności z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest sui generis sprawą o ustalenie prawa (art. 189 k.p.c.) albo szczególną postacią powództwa ustalającego (tak SN w wyroku z 10.10.1985 r., II CR 221/85), od którego odróżnia ją wprawdzie odmienność podstawy prawnej i funkcji, ale upodobnia ją przesłana interesu prawnego w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego (tak SN w wyroku z 23.12.1988 r., III CRN 434/88). Jeśli tak, to wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 10 powołanej ustawy jest właściwym trybem do rozstrzygnięcia sporu o własność o oznaczonej ewidencyjnie działki, która objęta jest dwiema różnymi księgami wieczystymi, w których jako właściciele wpisane są różne osoby.”

W związku z powyższym Sąd usunął niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej (...) oznaczonej nr 238/1, a rzeczywistym stanem prawnym poprzez jej zamknięcie, z uwagi na prowadzenie dla tej samej nieruchomości księgi wieczystej (...).

Orzeczenie o kosztach procesy oparto na treści przepisu 102 k.p.c. Przepis ten mówi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może nie obciążyć strony przegrywającej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronie przeciwnej. Trzeba zauważyć, że stan niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powstał w wyniku działań Skarbu Państwa. Niejako w interesie publicznym było ustalenie stanu rzeczywistego księgi wieczystej ze stanem prawnym, stąd też należało przyjąć, że nastąpił szczególnie uzasadniony przypadek w rozumieniu przepisu art. 102 k.p.c.

Sygn. alt I C 37/15

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować

2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć adwokatowi T. Ł..