

**Sygn. akt: I C 364/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2016 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska
<b>Protokolant:</b>	Mirosław Noga

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2016 r. w Giżycku na rozprawie

**sprawy z powództwa J. L.**

**przeciwko Gminie G.**

**o uzgodnienie treści księgi wieczystej**

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2400 złotych (dwa tysiące czterysta złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska

**Sygn. akt. I C 364/16**

## UZASADNIENIE

Powód **J. L.**, reprezentowany przez I. L. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku dla zabudowanej nieruchomości rolnej, składającej się z działek oznaczonych nr (...) położonych w K., w gminie G. z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, by zamiast figurującej w księdze wieczystej działki oznaczonej numerem (...), działka ta była oznaczona numerem (...). Jako stronę pozwaną w sprawie powód wskazał Gminę G..

W sprecyzowaniu uzasadnienia żądania podczas rozprawy I. L. wskazała, że działka (...), stanowiąca własność J. L. wykorzystywana jest jako droga gminna. Jak twierdzi, niegdyś było to duże poniemieckie gospodarstwo. Podnosi, że na pewnym etapie doszło do nieprawidłowego podziału działki i powinna być oznaczona nr (...), nie zaś (...). Podała, że gmina zabrała powodowi ten kawałek ziemi, co do którego uważają, że jest to droga gminna. Powołuje się nadto na nieruchomość oznaczoną nr ewid. (...), przebiegającą przez należące do powoda nieruchomości pomiędzy zabudowaniami.

W odpowiedzi na pozew **Gmina G.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanej wskazuje, że Gmina w niniejszej sprawie nie ma legitymacji procesowej biernej. Nadto podnosi, że w sprawie nie ma możliwości uwzględnienia żądania powoda w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem

prawnym. Dodatkowo zaznaczył, że w przedmiotowej sprawie nie ma także możliwości merytorycznego badania przez Sąd wpisu w księdze wieczystej, opartego na ostatecznej decyzji podziałowej, która nie została podważona w trybie administracyjnym.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

J. L. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości rolnej składającej się z działek oznaczonych nr ewid. (...) / 2 (powstałej z działki (...)) i (...), o powierzchni o, 8461 ha, położonej w miejscowości K., w gminie G., dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość tę J. L. nabył na podstawie umowy darowizny z dnia 26 sierpnia 1983 r. od rodziców J. i I. małżonków L.. Natomiast wymienieni nieruchomości tę nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 sierpnia 1982 r. od Skarbu Państwa.

Ponadto J. L. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości rolnej, składającej się z działek oznaczonych nr (...) (powstałej z działki (...)) i (...), o powierzchni o, 8416 ha, położonej w miejscowości K., w gminie G., dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość tę J. L. nabył również na podstawie umowy darowizny z dnia 26 sierpnia 1983 r. od rodziców J. i I. małżonków L.. Wymienieni nabyli tę nieruchomość na podstawie aktu własności ziemi z dnia 1 grudnia 1972 r.

(dowód: odpis księgi wieczystej- k. 8-9, zaświadczenie- k. 29, akt nadania z dnia nr (...) z dnia 29 marca 1947 r. – k. 46, akt nadania nr (...) z dnia 26 grudnia 1958 r. – k. 38, wniosek o przyznanie prawa własności – k. 48-49, orzeczenie Prezydium Powiatowej Rady Narodowej- k. 39, akt własności ziemi z dnia 1 grudnia 1972 r. - k. 30)

Przez należące do powoda nieruchomości w pobliżu zabudowań przebiega nieruchomość oznaczona nr ewid. 214/1 stanowiąca drogę, której właścicielem jest Gmina G.. Poprzednim właścicielem tej nieruchomości był Skarb Państwa. Własność tej nieruchomości Gmina G. nabyła w drodze komunalizacji z mocy prawa, co zostało stwierdzone decyzją nr G.II. (...) - 2-14/203/90, wydaną przez Wojewodę (...), dnia 20 grudnia 1990 r.. Postanowieniem z dnia 22 marca 2012 r. Minister Administracji i Cyfryzacji odmówił wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności tej decyzji. Natomiast wojewoda (...) - (...) postanowieniem z dnia 27 września 2012 r. odmówił wznowienia postępowania zakończonego tą decyzją. Orzeczenie to zostało utrzymane w mocy przez Krajową Komisję Wywłaszczeniową. J. L. w 2010 r. występował również do Gminy o zmianę przebiegu drogi. Gmina wyraziła zgodę na zmianę przebiegu drogi pod warunkiem pokrycia przez niego kosztów jej urządzenia. Ostatecznie do zmiany przebiegu drogi nie doszło.

(dowód: mapa- k. 31, zaświadczenie dot. działki (...) - k. 27, pismo Gminy G. z 10.07.2015 r. - k. 16-17)

Jak wynika z analizy załączonych w sprawie dokumentów oraz z akt ksiąg wieczystych działka o nr (...) w roku 1993 została podzielona na dwie działki o nr (...). Powód działkę nr (...) powstałą z podziału sprzedał, zaś działka (...) do chwili obecnej stanowi jego własność. Przed sprzedażą przygotowywana była dokumentacja podpisana przez geodetę o podziale działki (...) na działki (...).

(dowód: akta księgi wieczystej (...) wykazy zmian gruntowych- k. 37-38, akta księgi wieczystej (...) wypis z rejestru gruntów- k. 17, akt notarialny z dnia 13.05.1993 r. i oświadczenie J. L. o podziale działki (...) na (...) / 1 i (...) k. 20-22).

Jak wynika z akt księgi wieczystej (...) wpisu nr działki (...), powstałej w wyniku podziału działki na (...) na dwie działki o nr (...) dokonano na podstawie decyzji Starosty (...) z dnia 31.05.2001 r., o nr WG (...) (...).

(dowód: decyzja Starosty (...) z dnia 31.05.2001 r., o nr WG (...) (...) - k. 47)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie zostały dokonane w oparciu o dokumenty przedstawione przez strony oraz dokumenty z akt ksiąg wieczystych o numerach (...), których wiarygodność nie została w toku postępowania podważona.

Sąd uznał, że roszczenie ostatecznie sprecyzowane przez pełnomocnika powoda dotyczy uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, by zamiast figurującej w księdze wieczystej działki oznaczonej numerem (...), działka ta była oznaczona numerem (...).

Na gruncie przedmiotowej sprawy w pierwszym rzędzie należy zwrócić uwagę na kwestię legitymacji procesowej w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Legitymacja procesowa stanowi przesłankę materialnoprawną, zaś sąd dokonuje oceny w zakresie jej istnienia w chwili orzekania co do istoty sprawy. Jeśli zostanie wykazane, że strony są związane prawnomaterialnie z przedmiotem procesu, którym jest roszczenie procesowe to zostanie wykazana legitymacja procesowa powoda (czynna) i pozwanego (bierna). W sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym czynną legitymację procesową posiada tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (por. Uchwała Sądu Najwyższego z 15.3.2006 r., III CZP 106/05, OSN 2006, Nr 10, poz. 160). Legitymowanym biernie w procesie jest zaś osoba, której prawo zostało ujawnione w sposób niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. W niniejszej sprawie powód wskazał po stronie pozwanej Gminę G.. Wobec powyższych rozważań i okoliczności sprawy brak jest jednak po stronie pozwanej Gminy biernej legitymacji procesowej. Jak wynika z księgi wieczystej, której uzgodnienia domaga się strona powodowa, w dziale II wpisany jest jako właściciel powód J. L.. Nie ujawniono w niej jednak żadnych praw Gminy G. do nieruchomości, której dotyczy powództwo. Wobec tego pozwana w ogóle nie jest stroną w niniejszej sprawie. W efekcie już sam brak legitymacji procesowej biernej prowadzi do wydania wyroku oddalającego powództwo (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2004 r., sygn. I CK 628/03, nr 71073).

W kontekście przedmiotowej sprawy należy zaznaczyć, że usunięcie niezgodności w księdze wieczystej dotyczy stanu prawnego nieruchomości, zaś przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć stan odnoszących się do niej praw wpisanych w działach II, III i IV księgi wieczystej. Nie tworzą stanu prawnego nieruchomości wpisy w dziale I-o księgi wieczystej, a więc wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym wpisy te nie odzwierciedlają stanu prawnego nieruchomości, a jedynie jej faktyczny opis wynikający z dokumentów będących podstawą wpisu (por. Postanowienie Sądu Najwyższego z 17 listopada 2006 r., sygn. V CSK 284/06, LEX nr 607575). Zmiana danych faktycznych nieruchomości nie może nastąpić w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Biorąc pod uwagę, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości, ewentualna zmiana oznaczenia nieruchomości mogłaby odbyć się w drodze decyzji administracyjnej. Przechodząc na grunt przedmiotowej sprawy, Sąd nie uznał roszczenia powoda, bowiem dotyczy wpisów w dziale I-o nieruchomości, zatem żądanie oznaczenia działki (...) przez oznaczenie jej numerem (...) nie mogło zostać uwzględnione.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału podział działki nr (...) na dwie działki o nr (...) został dokonany prawidłowo i zgodnie z żądaniem powoda. Ze wskazań pełnomocnika powoda- I. L. przedstawionych w trakcie rozprawy w toku niniejszego postępowania wynika niewątpliwie, że nie jest ona świadoma i w ogóle nie orientuje się w tym, w jaki sposób podział działki został dokonany. Przyjmuje bowiem do wiadomości, że z działki (...) powstała działka (...), zaś nie akceptuje powstałej z podziału drugiej działki, tj. (...)/2. Znajdujące się w aktach ksiąg wieczystych nr (...) wykazy zmian gruntowych, wypis z rejestru gruntów, akt notarialny oraz oświadczenie J. L. o podziale działki nie dają wątpliwości co do powstałych z działki (...) dwóch działek: (...)/1 i (...)/2. Postawą wpisu działki (...)/2 była decyzja Starosty (...) z dnia 31.05.2001 r., nr. WG (...) (...), która wobec niezakwestionowania jej w administracyjnym toku postępowania stała się ostateczna. Zgodnie utrwaloną linią orzecniczą w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany ostateczną decyzją administracyjną, stanowiącą podstawę wpisu (por. Wyrok Sądu Najwyższego z 10 lutego 2012 r., sygn. II CSK 326/11, LEX nr 1131123, Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., sygn. III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30, Biul. SN 2007/10/7). Zatem jeśli decyzja komunalizacyjna została wydana i jest ostateczna, to dopóki nie zostanie uchylona przez właściwy organ

administracyjny, dopóty Sąd nie jest władny jej kwestionować. W niniejszej sprawie nie istnieją zatem przesłanki do kwestionowania przez tut. Sąd decyzji podziałowej, stanowiącej źródło podziału działki na działkę (...)/2.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że zachodzą podstawy do oddalenia złożonego powództwa, o czym orzeczono jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W niniejszej sprawie stroną przegrywającą jest powód, zatem Sąd zasądził na rzecz pozwanego kwotę 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, o czym orzeczono zgodnie z §2 ust.4 Rozporządzenia Min. Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22.X.2015 r.( Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).