Sygn. akt: I C 285/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Leszek Bil
Protokolant:	p.o. sekr. sądowego Patrycja Zygmuntowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 maja 2017 r. w S.

sprawy z powództwa H. K., K. K. (1)

przeciwko A. I., M. I. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

I. uzgadnia z rzeczywistym stanem prawnym treść ksiąg wieczystych o numerach (...) w ten sposób, że nakazuje wykreślić z księgi wieczystej (...) w dziale I działki o numerach (...), przy czym w stosunku do pozwanego A. I. wyrok jest zaoczny,

II. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

sygn. akt I C 285/17

UZASADNIENIE

Powodowie K. K. (1) i H. K. wnieśli przeciwko pozwanym A. I. i M. I. (1) o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Szczytnie dla nieruchomości rolnej położonej w B. nr (...) i nr (...), poprzez nakazanie wykreślenia z księgi wieczystej (...) działek nr (...). Wnieśli ponadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali, że na podstawie aktów własności ziemi nr (...)powodowie nabyli własność gospodarstwa rolnego objętego księgą wieczystą (...) oraz ½ część działki nr (...). Po wyjeździe powodów do Niemiec w dniu 28.12.1979 r., Naczelnik Gminy J. decyzją z dnia 10.12.1980 r. orzekł przejście na własność Skarbu Państwa nieruchomości zabudowanej położonej w B., składającej się z działek nr (...) i ½ części zabudowanej działki nr (...). W ramach postępowania administracyjnego zakończonego decyzją Ministra i (...) z dnia 27.04.2016 r. stwierdzającą nieważność decyzji Naczelnika Gminy J. z dnia 10.12.1980 r., wskazano iż nabyta przez pozwanych nieruchomość – działka nr (...) stanowiąca wcześniej własność powodów - posiada urządzoną księgę wieczystą nr (...), w której to księdze jako właściciele ujawnieni są nadal powodowie K. K. (2) i H. K.. Ustalono przy tym, że działka o dawnym numerze 41 weszła w skład obecnej działki nr (...) a działka oznaczona dawniej nr (...) weszła w skład obecnej działki nr (...). Działki te są wpisane do księgi wieczystej (...). Nazwisko powodów zmieniło brzmienie po wyjeździe do |Niemiec - na podstawie dokumentu rejestracyjnego nr (...). Wymieniona księga wieczysta o nr (...) istniała w momencie nabywania przez pozwanych nieruchomości od Skarbu Państwa w dniu 18.08.1981 r. - co uchyla

rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Możliwe jest zatem unieważnienie umowy sprzedaży, na podstawie której pozwani nabyli nieruchomość, gdyż kupili ją od podmiotu nieuprawnionego. Skoro jednak pozwani byli od chwili nabycia posiadaczami samoistnymi nieruchomości to nabyli ją i tak przez zasiedzenie. Wykreślenie zatem działek nr (...) z księgi wieczystej (...) doprowadzi w praktyce do zamknięcia tej księgi i zapewni zgodność stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym . Powodowie nie mogą zatem skutecznie odzyskać własności dawnej nieruchomości, jednakże zamierzają obecnie wystąpić z roszczeniami odszkodowawczymi w stosunku do Skarbu Państwa. Dlatego muszą uregulować stan prawny i wyeliminować jedną z dwóch ksiąg wieczystych obejmujących te same nieruchomości i ujawniających różnych stan prawny. W tym celu zwracali się do pozwanych aby ci zainicjowali niniejsze postępowanie a przy tym aby ubiegali się o zwolnienie od kosztów sądowych. Mimo wyjaśnienia pozwanym przez pełnomocnika powodów istoty problemu, pozwani nie wystąpili na drogę sądową. Dlatego uczynili to powodowie, ponosząc w związku z tym koszty postępowania, których zwrotu żądają od pozwanych .

Pozwany A. I. nie stawił się na rozprawę i nie wniósł odpowiedzi na pozew i nie zajął żadnego stanowiska w sprawie.

Pozwana M. I. (1), co do zasady uznała powództwo, jednakże wniosła o oddalenie wniosku powodów o zasądzenie kosztów procesu. Podniosła, że nabyła z mężem nieruchomość od Skarbu Państwa i nie wiedziała, że istnieje druga księga wieczysta. Podniosła, że mają z mężem ciężką sytuację majątkową, gdyż pozwana nie ma pracy a pozwany wyjeżdża sezonowo do pracy w Niemczech; są zadłużeni. Ponadto w ocenie pozwanej druga księga wieczysta powinna zostać wyeliminowana z obrotu na koszt powodów lub Skarbu Państwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W Sądzie Rejonowym w Szczytnie prowadzona jest księga wieczysta nr (...) dla nieruchomości położonej w B. oznaczonej jako działki nr (...), o pow. (...), w której od 1979 r. jako właściciele figurują powodowie (pod nazwiskami we wcześniejszym brzmieniu): H. K. i K. K. (2), na prawa wspólności ustawowej, na podstawie aktu własności ziemi z dnia (...)

W Sądzie Rejonowym w Szczytnie prowadzona jest również księga wieczysta nr (...), dla nieruchomości położonej w B. oznaczonej jako działki nr (...) o pow. (...), w której figurują jako właściciele pozwani A. I. i M. I. (1), na prawach wspólności ustawowej – na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia (...) zawartej z poprzednikami prawnymi – rodzicami pozwanego I. i M. I. (2) . Nieruchomość tą nabyli I. i M. I. (2) od Skarbu Państwa - na podstawie umowy sprzedaży z dnia (...) (...)sporządzonej w byłym Państwowym Biurze Notarialnym w S.. Zawierający tą umowę z rodzicami pozwanego przedstawiciel Skarbu Państwa oświadczył wówczas, że działki nr (...) o obszarze (...)nie mają urządzonej księgi wieczystej. W wykonaniu wniosków wieczystoksięgowych zawartych we skazanym akcie notarialnym doszło do założenia przez państwowe Biuro Notarialne w S. księgi wieczyste -j poprzez przyłączenie działek nr (...) o obszarze (...)do księgi wieczystej nr (...). (obecny nr księgi elektronicznej (...)). Od tego czasu prowadzone są dla przedmiotowych działek dwie księgi wieczyste ujawniające różny stan prawny.

Pozwani wyjechali na stałe do Niemiec w dniu 28.12 1979r. i wówczas Naczelnik Gminy J. decyzją z dnia 10.12.1980 r. orzekł przejście na własność Skarbu Państwa nieruchomości zabudowanej położonej w B., składającej się z działek nr (...) i ½ części zabudowanej działki nr (...).

W toku postpowania administracyjnego zainicjowanego przez powodów w 2013 r. zakończonego decyzją Ministra i (...) z dnia 27.04.2016 r. stwierdzającą nieważność decyzji Naczelnika Gminy J. z dnia 10.12.1980 r., ustalono, iż nabyta w 1981 r. przez rodziców pozwanych nieruchomość – działka nr (...) stanowiąca wcześniej własność powodów posiada nadal urządzoną księgę wieczystą nr (...), w której jako właściciel ujawnieni są powodowie K. K. (2) i H. K..

Działka o dawnym numerze (...) weszła przy tym w skład obecnej działki nr (...) a działka oznaczona dawniej nr (...) weszła w skład obecnej działki nr (...). Działki te są wpisane do księgi wieczystej (...).

Nazwisko powodów zmieniło brzmienie po ich wyjeździe do Niemiec z (...) na: (...) - na podstawie dokumentu rejestracyjnego nr (...)

Powodowie zamierzają wystąpić na drogę sądową z roszczeniami odszkodowawczymi przeciwko Skarbowi Państwa w związku ze stwierdzeniem nieważności decyzji Naczelnika Gminy z dnia 10.12.1980 r. w sprawie przejęcia nieruchomości. W tym celu(aby nie ponosić kosztów procesu w tym opłaty w kwocie 14.000) wezwali pozwanych aby ci uprzednio wystąpili z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, czego pozwani nie uczynili.

Pozwani aż do czasu powzięcia informacji od powodów nie mieli świadomości istnienia drugiej księgi wieczystej obejmującej grunty nabyte w roku 1981 od Skarbu Państwa. Nie wnieśli zgodnie z oczekiwaniem powodów pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Powyższy stan faktyczny był pomiędzy stronami w zasadzie bezsporny. Ustaleń faktycznych Sąd dokonał ponadto na podstawie niekwestionowanych dokumentów w tym odpisów ksiąg wieczystych – k.8-10, dokumentacji w tym umowy sprzedaży zawartej a w aktach księgi wieczystej nr (...), decyzji administracyjnych zawartych w aktach Wojewody (...) IGR (...).(...), pism przedprocesowych powodów z dnia 9 września i 30 października 2016r.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 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. Oczywistą postacią niezgodności z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie jest istnienie dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości, w których ujawnieni są różni właściciele. Dawne działki nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta (...) wchodzą bowiem w całości w skład nieruchomości objętych księgą wieczystą (...).

Z treści ksiąg wieczystych oraz dokumentów zawartych w aktach ksiąg wieczystych, w szczególności z umów wskazanych jako podstawy nabycia własności, wynika, że pozwani nabyli własność gospodarstwa rolnego w 1988r. trybie umowy przekazania gospodarstwa rolnego od rodziców pozwanego, którzy wcześniej -w 1981 r.- ujawnieni zostali w księdze wieczystej (...) jako właściciele nieruchomości, którzy nabyli przedmiotowe nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży od Skarbu Państwa. Sprzedający Skarb Państwa nie był wówczas ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel zbywanych działek. Przedstawiciel Skarbu Państwa zawierając umowę oświadczył (w istocie rzeczy niezgodnie ze stanem faktycznym), że dla zbywanych działek nie ma urządzonej księgi wieczystej. Wbrew temu oświadczeniu istniała przecież księga wieczysta (...) w której figurowali nadal jako właściciele powodowie. W konsekwencji zgodzić się należy z twierdzeniami powodów, iż pozwani (a ściślej rodzice pozwanego) nabyli własność od Skarbu Państwa, który nie był uprawniony do sprzedaży albowiem okazało się, iż nie był właścicielem (wobec nieważności decyzji Naczelnika Gminy z dnia 10.12.1980r.). Jednocześnie jednak jest oczywistym, iż z uwagi na upływ czasu, pozwani są niewątpliwie właścicielami nieruchomości i w wypadku ewentualnego zakwestionowania ważności umowy w sprzedaży z 1981 r., z łatwością wykazaliby pozwani zasiedzenie nieruchomości.

Nie ulega zatem wątpliwości, iż uregulowanie stanu prawnego zgodnie z żądaniem pozwu było zasadne na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W tym celu konieczne okazało się wykreślenie z księgi wieczystej (...) działek nr (...). jako objętych już księgą wieczystą (...). W praktyce będzie to skutkowało zamknięciem księgi wieczystej (...) (pkt I wyroku).

W ocenie Sądu mimo uwzględnienia powództwa brak podstaw do uwzględnienia wniosku powodów o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu. Zgodzić się należy z pozwaną że, do niezgodności stanu prawnego w księgach wieczystych nie przyczynili się pozwani w żaden sposób. U podstaw niezgodności leżały czynności Skarbu Państwa, w tym przede wszystkim nieważna decyzja Naczelnika Gminy z 1980r. a także niezgodne ze stanem faktycznym oświadczenie przedstawiciela Skarbu Państwa zawarte w umowie sprzedaży z 1981 r. stwierdzające niezgodnie ze

stanem faktycznym, że dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta. W ocenie Sądu nie można w tych warunkach kosztami uregulowania niezgodności treści ksiąg wieczystych obciążać pozwanych, tym bardziej, że powodowie zamierzają wystąpić do Skarbu Państwa z roszczeniami odszkodowawczymi. Specyfika sprawy przemawia więc w ocenie Sądu za zastosowaniem w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu art. 102 kpc. Nie zmienia tej oceny fakt uprzedzania pozwanych przez pełnomocnika o istocie problemu prawnego i wysokości kosztów procesu oraz o możliwości ubiegania się o zwolnienie od tych kosztów przez pozwanych.