

Sygn. akt: I C 457/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 9 września 2021 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sylwia Piasecka
Protokolant:	p.o. protokolanta sądowego Agnieszka Wysmyk

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2021 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy

z powództwa R. J.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

- uzgadnia z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Człuchowie, dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości K., stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0449 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym w ten sposób, że w dziale II księgi wieczystej w miejsce wpisanego właściciela - Skarb Państwa – Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa – Gospodarstwo (...) Skarbu Państwa w W. w udziale w prawie wynoszącym 1/1 wpisuje jako (...) w udziale w prawie wynoszącym 1/1,
- zasądza od pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W. na rzecz powoda R. J. kwotę 3.817,00 złotych (słownie: trzy tysiące osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 457/20

## UZASADNIENIE

Powód – R. J. złożył pozew przeciwko Krajowemu Ośrodkowi (...) z siedzibą w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Człuchowie dla nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), położonej w K. o powierzchni 0,0449 ha z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II przedmiotowej księgi wykreślić wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa – Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa – Gospodarstwo (...) Skarbu Państwa w W. i wpisać prawo własności na rzecz R. J., syna S. i M. w udziale 1/1 oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 22 czerwca 1993 roku rodzice powoda – S. i M. J. umową sprzedaży, zawartą przed notariuszem, nabyli na własność od Gospodarstwa (...) Skarbu Państwa w W. nieruchomość położoną w miejscowości K. nr domu 11, numer lokalu (...). Przed zawarciem umowy sprzedaży S. J. został zawiadomiony przez Gospodarstwo

(...) Skarbu Państwa w W. o przeznaczeniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w miejscowości K. nr domu 11, numer lokalu (...). Podkreślił, że podstawą nabycia lokalu był art. 43 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 stycznia 1992 roku w sprawie zasad i trybu postępowania przy pierwszeństwie nabycia mieszkań wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. W związku z powyższym i z uwagi na fakt, że S. i M. J. byli najemcami przedmiotowego lokalu, to tylko i wyłącznie oni mogli nabyć ten lokal i go nabyli na mocy umowy sprzedaży z dnia 22 czerwca 1993 roku.

Powód zaznaczył, że w umowie sprzedaży z dnia 22 czerwca 1993 roku oraz w treści zawiadomienia z dnia 15 maja 1993 roku sprzedający podał błędny numer działki wraz z błędną powierzchnią, na której znajduje się lokal będący własnością powoda, a mianowicie w dokumentach podany jest nr działki (...) o powierzchni 0,0352 ha, zamiast 194/16 o powierzchni 0,0449 ha. Dlatego też księga wieczysta Kw nr (...) wymaga uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym.

Powód wskazał również, że na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 18 listopada 2016 roku, sygn. akt I Ns 491/16 o stwierdzeniu nabycia spadku oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 22 czerwca 2017 roku, sygn. akt I Ns 69/17 o dziale spadku właścicielem nieruchomości został R. J.. Wówczas wielokrotnie zwracał się do pozwanego o sprostowanie niewłaściwego numeru działki, jednakże do dnia dzisiejszego sprawa nie została przez pozwanego wyjaśniona. Zaznaczył, że w piśmie z dnia 7 maja pozwany potwierdził, iż S. i M. J. byli zameldowani i zamieszkiwali pod adresem (...)/1 i potwierdził fakt fizycznej zamiany lokali między mieszkańcami.

Powód jako podstawę prawną wskazał art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

W odpowiedzi na pozew pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych prawem.

W uzasadnieniu podniósł zarzut braku legitymacji procesowej biernej pozwanego wskazując, że Krajowy Ośrodek (...) jest, zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 10 lutego 2017r. o Krajowym Ośrodku (...) (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 481), dalej „u.k.o.w.r.”, państwową osobą prawną (państwową osobą prawną była również Agencja Nieruchomości Rolnych (...) oraz Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (...)) i nie stanowi *statio fisci* Skarbu Państwa. W związku z tym, państwowych osób prawnych, zarówno (...), (...) do 1 września 2017 roku, a obecnie (...) nie można utożsamiać ze Skarbem Państwa. (...) nie jest więc państwową jednostką organizacyjną Skarbu Państwa w rozumieniu art. 67 § 2 k.p.c. Występuje on w obrocie prawnym samodzielnie, jako odrębny od Skarbu Państwa podmiot, któremu ustawa przyznała osobowość prawną (art. 33 k.c. w zw. art. 2 ust. 1 u.k.o.w.r.). Podkreślił, że (...) wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa w stosunku do mienia nieruchomego wchodzącego w skład (...) Skarbu Państwa, który nadal jest właścicielem nieruchomości tworzących ten Zasób (art. 5 ust. 1 i art.12 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 396 z późn. zm.), dalej „u.g.n.r.s.p.”) oraz, że dysponuje tym Zasobem na zasadach określonych w ustawie (art. 12 ust. 3 u.g.n.r.s.p.) oraz nimi gospodaruje (art. 24 u.g.n.r.s.p.). Jest więc jedynie instytucją powierniczą Skarbu Państwa, gdyż na zewnątrz występuje jako wyłączny dysponent określonego prawa, działając w imieniu własnym i ponosząc własną odpowiedzialność za te działania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2017 r. sygn. II CSK 145/17, także rozważania prawne dotyczące statusu prawnego Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa - poprzednika prawnego (...) wyrażone w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1994 r., III CZP 189/93, OSNC 1994 nr 6, poz. 121). Tym samym - zgodnie z poglądem Sadu Najwyższego zaprezentowanym w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 listopada 2017 roku, sygn. II CSK 145/17, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa określonych w art. 1 i 2 u.g.n.r.s.p., legitymacja procesowa przysługuje (...) (przed 1 września 2017 r. (...)), a nie Skarbowi Państwa, aczkolwiek żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpis prawa własności może odnosić się do Skarbu Państwa, a nie do Krajowego Ośrodka (...). W wymienionym wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, iż zważywszy na to, że Krajowy Ośrodek (...) nie jest *statio fisci* Skarbu Państwa, w postępowaniu dotyczącym nieruchomości rolnych Skarbu Państwa

podpadających pod działanie u.g.n.r.s.p. nie można pozwać (...), jako odrębną od Skarbu Państwa osobą prawną. Tym samym Krajowy Ośrodek (...) nie posiada legitymacji procesowej biernej w niniejszej sprawie.

Odnosząc natomiast do zarzutów i twierdzeń powoda, pozwany podniósł, że pozwem z dnia 1 lipca 2020 roku powód, działając jako spadkobierca i jedyny właściciel nieruchomości wchodzącej w skład masy spadkowej po dokonaniu dziale spadku, wniosł o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Człuchowie, V Wydział Księg Wieczystych dla nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), położonej w K. o powierzchni 0,0449 ha z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej wykreślił wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa - Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa - Gospodarstwo (...) Skarbu Państwa w W. wpisał prawo własności na rzecz R. J., syna S. i M. w udziale 1/1. Powyższe roszczenie uzasadnił faktem, iż rodzice powoda byli najemcami lokalu położonego w miejscowości (...)/1, a tym samym cyt. *to tylko i wyłącznie mogli nabyć ten lokal i go nabyli na mocy umowy sprzedaży z dnia 22.06.1993 roku*. Wyjaśnił, iż zarówno w treści umowy sprzedaży, jak i z poprzedzającego czynności sprzedaży zawiadomienia z dnia 15 maja 1993 roku sprzedający (powzany) podał błędny nr działki wraz z błędną powierzchnią, na której znajduje się lokal będący własnością powoda, a mianowicie w dokumentach podany jest nr działki (...) o powierzchni 0,0352 ha, zamiast 194/16 o powierzchni 0,0449 ha. Na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna (...) o powierzchni 0,0352 ha położona jest nieruchomość ssiadująca a mianowicie mieszcząca się pod adresem (...) /2 - posiadająca nr KW (...) - w treści tej księgi błędnie jest wpisany w dziale drugim powód. Powód stwierdził, iż nie ulega wątpliwości iż doszło do faktycznej zamiany działek pomiędzy ssiadami. Podkreślił, że umowę sprzedaży z dnia 22 czerwca 1993 roku zawartą w formie aktu notarialnego sporządzoną przez notariusza M. R. z Kancelarii Notarialnej w S. - Repertorium A numer (...) - Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, reprezentowana przez H. H., sprzedała S. i M. matkom J. prawo własności nieruchomości zabudowanej oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0352 ha, dla której

Pozwany podniósł, że powód wykazuje swój interes prawny w ustaleniu, iż posiada faktycznie inną działkę, niż opisaną w wyżej wymienionej umowie sprzedaży, jak i w zawiadomieniu z dnia 15 maja 1993 roku. Przedmiotem czynności była bowiem działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,0352 ha (adres (...)/1), dla której prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Człuchowie V Wydział Księg Wieczystych o nr KW (...). Jako właściciel w Dziale II wpisany jest R. Jurkiewicz, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Człuchowie I Wydział Cywilny z dnia 18 listopada 2016 r. sygn. akt I Ns 491/16 wydanego w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po M. i S. małżeństwie J. oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 22 czerwca 2017 r. sygn. akt I Ns 69/17 w sprawie o dział spadku po M. J. i S. J..

Pozwany podkreślił, że ponowna analiza przedmiotowej sprawy nie pozwala na przyznanie twierdzeniom powoda, jakoby w sprawie doszło do oczywistej omyłki faktycznej będącej wynikiem nieprawidłowego geodezyjno-ewidencyjnego oznaczenia nieruchomości do której prawo własności przeniesiono umową sprzedaży z dnia 22 czerwca 1993 roku albowiem w niniejszej sprawie występuje zupełnie inny stan faktyczny, niż przedstawiony przez R. J., przy czym należy go oceniać na datę, w której czynność prawna była dokonana. Otóż, zgodnie z danymi otrzymanymi w odpowiedzi na wniosek z dnia 12 grudnia 2019 roku o udostępnienie danych z ewidencji ludności - imion i nazwisk wszystkich osób zameldowanych w latach 1962 - 2013 pod adresem (...)-(...) C., (...) /1 i 77-330, (...) /2, Burmistrz Czarnego wskazał, iż w istocie lokal pod adresem (...) /1 zameldowani byli J. M. od 9 czerwca 1962 roku aż do daty zgonu, J. S. od 9 czerwca 1962 roku aż do daty zgonu, J. A. P. w okresach: 23.04.1985 - 06.01.1987, 06.08.2004 - 17.03.2009, i pod ww. adresem nie było innych zameldowanych osób, zaś pod adresem (...) /2 zameldowany był między innymi R. J. od 09.06.1962 do 14.02.1984, przy czym żadna inna osoba nie była w tym okresie zameldowana pod tym adresem, kolejne osoby meldowane były pod tym adresem dopiero od 1988 roku. W tym aktualnie zajmujący

tę nieruchomość Pan R. F. (1) wraz z rodziną (od dnia 08.02.1995, a zatem w okresie po zbyciu nieruchomości Państwu J.). Co ważne, w latach od 2.04.1990 r. do 8.02.1995 r., w tym także w chwili spornej czynności prawnej, pod adresem (...) /2 nikt nie był zameldowany. Powyższe już jest podstawą do stwierdzenia, iż prawdopodobnie Państwo J. korzystali z dwóch mieszkań (pod nr 1 i nr 2), ostatecznie zaś w dacie kiedy zbyto im prawo własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym z zastosowaniem obniżki o jakiej mowa w zawiadomieniu z dnia 15 maja 1993 roku wynikającej z wieloletniej pracy w Państwowym Gospodarstwie Rolnym zajmowali lokal zlokalizowany na nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,0352 ha.

Pozwany wskazał nadto, że sporne nieruchomości są zabudowane budynkami mieszkalnymi, które stanowią według ewidencji gruntów i budynków niezależne budynki, a zatem nie mamy do czynienia z jednym budynkiem posadowionym na dwóch działkach ewidencyjnych. Nie mamy też do czynienia z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi, które stanowiłyby odrębną własność wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej, do których należałoby stosować przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 532 z późn. zm.), która zresztą w dniu zawarcia umowy sprzedaży nie obowiązywała. Zgodnie zaś z wypisem i wrysem z rejestru gruntów z dnia 28 października 2019 r., nr kancelaryjny (...) (...) (...) 2019, wydanym z upoważnienia Starosty (...) przez Naczelnika Wydziału Geodezji Kartografii i Katastru, nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) (identyfikator działki (...) \_5. (...) 194/28) użytkowana jest jako teren mieszkaniowy (B), a jej powierzchnia wynosi 0,0352 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest KW (...) a właścicielem jest powód - R. J.. Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków z dnia 28 października 2019 roku, nr kancelaryjny (...) (...) (...) 2019, wydanym z upoważnienia Starosty (...) przez Naczelnika Wydziału Geodezji Kartografii i Katastru, na w/w nieruchomości posadowiony jest budynek nr (...), numer ewidencyjny budynku (...) (identyfikator (...) \_5. (...) 187\_BUD), rok budowy 1950 - o powierzchni zabudowy wynoszącej 37 m<sup>2</sup>, KW (...). Zgodnie natomiast z wypisem i wrysem z rejestru gruntów z dnia 28 października 2019 roku, nr kancelaryjny (...) (...) (...) 2019, wydanym z upoważnienia Starosty (...) przez Naczelnika Wydziału Geodezji Kartografii i Katastru, nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) (identyfikator działki (...) \_5. (...) 194/16) użytkowana jest jako teren mieszkaniowy (B), a jej powierzchnia wynosi 0,0449 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest KW (...). Właścicielem jest Skarb Państwa zaś władającym (powiernikiem) Krajowy Ośrodek (...). Zgodnie z wypisem z kartoteki budynków z dnia 28 października 2019 r., nr kancelaryjny (...) (...) (...) 2019, wydanym z upoważnienia Starosty (...) przez Naczelnika Wydziału Geodezji Kartografii i Katastru, na ww. nieruchomości posadowiony jest budynek nr (...), numer ewidencyjny budynku (...) (identyfikator (...) \_5. (...) 41\_BUD), rok budowy 1950 - o powierzchni zabudowy wynoszącej 43 m<sup>2</sup>, oraz budynek nr (...) numer ewidencyjny budynku (...) (identyfikator (...) \_5. (...) 183\_BUD), rok budowy 1998 - o powierzchni zabudowy wynoszącej 18 m<sup>2</sup>, KW (...).

Z porównania opisu przedmiotu umowy sprzedaży z dnia 22 czerwca 1993 roku z treścią zawiadomienia z dnia 15 maja 1993 roku oraz dokumentami pozyskanymi z Ewidencji gruntów i budynków oraz z kartoteki budynków, jednoznacznie wynika, że została zbyta prawidłowa nieruchomość. Działki ewidencyjne nr (...) mają inny kształt, inne ułożenie względem drogi, inną powierzchnię, a także inną powierzchnię zabudowy z 1950 roku. Nadto pozwany zauważył, że kupujący mieli w toku czynności prawnej przed Notariuszem okazaną mapę, a w zawiadomieniu z dnia 15 maja 1993 roku dodatkowo potwierdzono, iż oznaczenie położenia gruntów, ich granic i powierzchni zostały omówione. Tym samym należy stwierdzić, iż zarówno rokowania, jak i czynność prawna dotyczyły nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako 194/28. Co więcej, należy wskazać, iż podstawą obliczenia ceny za przeniesienie prawa własności było odniesienie się do wartości nieruchomości o mniejszej powierzchni tj. działki ewidencyjnej (...). Gdyby Państwo J. nabywali nieruchomość oznaczoną jako działka ewidencyjna nr (...), cena nabycia prawa własności byłaby wyliczona na innym poziomie, niż w odniesieniu do działki ewidencyjnej o nr (...).

Pismem z dnia 12 stycznia 2020 roku profesjonalny pełnomocnik w osobie radcy prawnego zgłosił swój udział jako pełnomocnik powoda R. J. oraz w jego imieniu sprecyzował określenia strony pozwanej wskazując, że pozwanym jest Skarb Państwa, którego interesy reprezentuje Krajowy Ośrodek (...) z siedzibą w W..

Sąd zważył co następuje:

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w K. zaświadczyła, że do Zasobów Agencji w trybie art. 14 ust. 3 z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw przyjęto nieruchomości położone w obrębie S. Gmina C. po zlikwidowanym Państwowym Gospodarstwie Rolnym w W., z którego została wyodrębniona jednostka pod nazwą A. R. (1) – Gospodarstwo (...) Skarbu Państwa w W.. Wśród przejętych nieruchomości znajdowała się, między innymi, działka numer (...) o powierzchni 449 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym numer (...) i budynkiem gospodarczym oraz działka numer (...) o powierzchni 352 m<sup>2</sup> zabudowana budynkiem mieszkalnym numer 11a oraz budynkiem gospodarczym.

bezsporne, nadto dowód: zaświadczenie (...) Oddział Terenowy w K., znajdujące się z Kw nr (...), k. 3 – 4, mapa ewidencji gruntów i budynków k. 5.

W dniu 15 maja 1993 roku Gospodarstwo (...) Skarbu Państwa w W. zawiadomiło o przeznaczeniu do sprzedaży lokal mieszkalny położony w miejscowości K. numer domu 11, numer lokalu (...), składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju powierzchni użytkowej 38,73 m<sup>2</sup>, powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> wraz z gruntem – działka numer (...) o powierzchni 352 m<sup>2</sup> oraz ogródek – działka numer (...) o powierzchni 1116 m<sup>2</sup>.

W dniu 22 czerwca 1993 roku przed Notariuszem w S. stawili się pełnomocnik Dyrektora Oddziału Terenowego (...) H. H. oraz S. i M. J. i zawarli umowę sprzedaży, na podstawie której S. i M. J. nabyli do wspólności majątkowej małżeńskiej działkę zabudowaną numer (...) o powierzchni 0,0352 ha oraz udział do (...) w działce ogrodniczo – sadowniczej numer 194/18 o powierzchni 1116 m<sup>2</sup>.

dowód: zawiadomienie z dnia 15 maja 1993 roku k. 5, akt notarialny k. 5.

S. i M. J. byli pracownikami PGR w W.. Od 1965 roku zajmowali oni lokal mieszkalny znajdujący się w budynku dwurodzinnym, położonym w miejscowości K., na podstawie ustnej umowy najmu. W chwili zajęcia lokalu mieszkalnego przez rodziców powoda budynek, w którym ten lokal się znajdował, położony był na działce (...). W 1992 roku działka numer (...) została podzielona i w wyniku tego podziału powstały, między innymi, działka nr (...). Natomiast w związku z tym, że granica pomiędzy tymi działkami została ustalona zgodnie ze stanem użytkowania, a mianowicie przez środek budynku, jeden z lokali mieszkalnych znajduje się na działce (...), a drugi lokal mieszkalny na działce (...).

Nowopowstała działka numer (...) graniczy z działką ogrodniczo – sadowniczą numer 194/18 o powierzchni 1116 m<sup>2</sup>.

Zarówno przed podziałem działki numer (...), jak i po jej podziale rodzice powoda – R. J., aż do śmierci, zajmowali ten sam lokal mieszkalny, położony w lewej części budynku mieszkalnego stojąc przodem do budynku na drodze głównej. Budynek oznaczono numerem (...), natomiast lokale mieszkalne odpowiednio numerem (...). Lokal mieszkalny zajmowany przez rodziców powoda posiadał numer 1 i znajdował się w części budynku położonej na działce nr (...).

Działka, na której znajduje się część budynku z lokalem mieszkalnym zajmowanym przez S. i M. J. graniczy z działką nr (...), która również powstała w wyniku podziału działki (...).

Lokal mieszkalny znajdujący się po prawej stronie budynku, stojąc twarzą do budynku na drodze głównej, posiadał numer 2 i zajmowany był w latach od 1968 roku do 1985 roku przez T. Ł., a następnie od 1995 roku przez R. F. (2).

S. i M. J. nigdy nie korzystali z lokalu mieszkalnego numer (...).

dowód: zeznania świadka T. S. 00:14:35, 00:25:43 k. 147, M. M. (2) 00:29:40:k. 147v, K. M. 00:38:00 k. 147v, D. Ł. 00:45:03 k. 148, T. Ł. 00:50:54 k. 148, J. Ł. 00:57:31 k. 148 – 148v, T. J. 01:02:41 k. 148v, A. J. 01:08:11 k. 148v, W. J. 01:14:05 k. 149, R. F. (2) 01:20:08 k. 149, M. S. 01:27:50 k. 149v, mapa ewidencji gruntów i budynków k. 5.

Niejednokrotnie zdarzały się pomyłki w numeracji działek i budynków mieszkalnych.

dowód: zeznania świadka T. S. 00:14:35 k. 147, 00:25:43 k. 147.

Postanowieniem z dnia 18 listopada 2016 roku, wydanym w sprawie I Ns 491/16, Sąd Rejonowy w Człuchowie stwierdził, że spadek po M. J., która zmarła dnia 29 września 2013 roku w S., ostatnio stale zamieszkiwała w K., na podstawie ustawy nabył jej mąż S. J. syn W. i H. w  $\frac{1}{4}$  (jednej czwartej) części oraz jej dzieci R. J. syn S. i M., J. J. (3) syn S. i M., A. J. syn S. i M., W. J. syn S. i M., każda z tych osób w  $\frac{3}{16}$  (trzech szesnastych) częściach, z tym, że nabycie spadku nastąpiło w sposób prosty, natomiast spadek po S. J., który zmarł dnia 20 października 2013 roku w S., ostatnio stale zamieszkiwał w K., na podstawie ustawy nabyły jego dzieci R. J. syn S. i M., J. J. (3) syn S. i M., A. J. syn S. i M., W. J. syn S. i M., każda z tych osób w  $\frac{1}{4}$  (jednej czwartej) części, z tym, że nabycie spadku nastąpiło w sposób prosty.

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2017 roku, wydanym w sprawie I Ns 69/17, Sąd Rejonowy w Człuchowie ustalił, że w skład spadku po M. J. wchodzi wynoszący  $\frac{1}{2}$  (jedna druga) udział w prawie własności działki zabudowanej o numerze 194/28 położonej w K., dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Człuchowie prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz wynoszący  $\frac{1}{2}$  (jedna druga) udział w stanowiącym (...) (trzysta czternaście tysięcznych) udziale w prawie własności działki o numerze (...) położonej w K., dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Człuchowie prowadzona jest księga wieczysta (...), natomiast w skład spadku po S. J., którego nabycie stwierdzono prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 18 listopada 2016 roku wydanym w sprawie I Ns 491/16, wchodzi wynoszący  $\frac{5}{8}$  (pięć ósmych) udział w prawie własności działki zabudowanej o numerze 194/28 położonej w K., dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Człuchowie prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz wynoszący  $\frac{5}{8}$  (pięć ósmych) udział w stanowiącym (...) (trzysta czternaście tysięcznych) udziale w prawie własności działki o numerze (...) położonej w K., dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Człuchowie prowadzona jest księga wieczysta (...). Jednocześnie Sąd dokonał działu spadku po M. J. i S. J. w ten sposób, że majątek spadkodawców przyznał na rzecz R. J. bez obowiązku spłat pozostałych spadkobierców.

dowód: postanowienie Sadu Rejonowego w Człuchowie z dnia 18 listopada 2016 roku k. 5, postanowienie Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 22 czerwca 2017 roku k. 5.

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że z uwagi na fakt, że w toku procesu pełnomocnik powoda dokonał sprostowania strony pozwanej, zatem zarzut pozwanego w zakresie braku legitymacji procesowej biernej nie zasługuje na uwzględnienie. Tym bardziej, że zarzut ten nie był już podtrzymywany w toku niniejszego procesu.

W przedmiotowej sprawie powód – R. J. wywodził swoje roszczenie z treści art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 tj. z późn. zm.), który stanowi, że 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.

Należy podkreślić, że postępowanie prowadzone w trybie powołanego przepisu art. 10 u.k.w.h. ma na celu swoiste uporządkowanie istniejącego stanu prawnego i usunięcie rozbieżności powstałych często na skutek długoletnich zaniedbań w ujawnianiu praw w księdze wieczystej przez podmioty, którym przysługują, bądź przysługiwały prawa rzeczowe związane z nieruchomością. Natomiast postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może zastępować innych spraw cywilnych, np. o zasiedzenie, uwłaszczenie, czy też spraw spadkowych, których przeprowadzenie leży w gestii osób, które mają w tym interes prawny.

Przechodząc do omówienia niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej KW (...) a rzeczywistym stanem prawnym wskazać należy, że źródłem tej niezgodności był brak uwidocznienia w księdze wieczystej zmiany stosunków

własnościowych w zakresie działki, na której rzeczywiście posadowiona jest część budynku mieszkalnego, w którym znajduje się lokal mieszkalny zajmowany przez rodziców powoda i samego powoda.

Analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci zeznań świadków wskazuje, że w akcie notarialnym z dnia 22 czerwca 1993 roku doszło do oczywistej omyłki pisarskiej w zakresie oznaczenia działki faktycznie zajmowanej przed jej zakupem przez rodziców strony powodowej.

Z zeznań świadków jednoznacznie wynika bowiem, że lokal mieszkalny, który S. i M. J. zajmowali przynajmniej od 1965 roku, rzeczywiście znajdował się w części budynku i na działce, która po podziale została oznaczona numerem 194/16. Świadkowie zeznali również, że budynek ten nosił numer 11, a lokal mieszkalny zajmowany przez rodziców powoda numer 1.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków albowiem są one spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniają. Ponadto są one zgodne w części dotyczącej położenia lokalu mieszkalnego w budynku znajdującym się na działce (...), która w 1992 roku uległa podziałowi, między innymi na działkę numer (...), numeracji budynku oraz lokali mieszkalnych. W szczególności na uwagę zasługują zeznania byłego pracownika biura poprzednika prawnego pozwanego – T. S., który podkreślił, że kiedy jeszcze pracował, to z praktyki znał tego typu pomyłki, albowiem pracownik PGR – ów, przed zbyciem nieruchomości, powinien pojechać i sprawdzić numerację działek.

Wprawdzie z aktu notarialnego z dnia 22 czerwca 1993 roku wynika, że rodzice powoda – M. i S. J. – nabyli na podstawie umowy sprzedaży, między innymi, działkę zabudowaną numer (...) o powierzchni 0.0352 ha. Jednakże z dokumentu tego absolutnie nie wynika, jaki lokal mieszkalny znajdował się na tej działce w chwili zakupu. Ma to o tyle istotne znaczenie, że w chwili zawierania przedmiotowej umowy nabywcy od kilkudziesięciu już lat, a mianowicie przynajmniej od 1965 roku, zajmowali wyłącznie lokal mieszkalny znajdujący się w części budynku, położonego na działce numer (...). Ponadto należy zwrócić uwagę na okoliczność, że na podstawie tej umowy sprzedaży nabyli oni również działkę niezabudowaną numer (...), która graniczyła z działką, na której znajdował się lokal mieszkalny zajmowany przez S. i M. J..

Uwagę Sądu zwróciła również okoliczność, że z zaświadczenia z dnia 15 maja 1993 roku wynika, że lokal mieszkalny położony na działce będącej przedmiotem umowy sprzedaży, posiada numerację 11/1. A zatem ten, który faktycznie był zajmowany przez S. i M. J.. Należy jednak podkreślić, że lokal ten, co wynika jednoznacznie z zeznań świadków znajdował się w chwili zakupu i obecnie na działce (...).

Wprawdzie pozwany twierdził w odpowiedzi na pozew, że rodzice strony powodowej korzystali z tego lokalu. Jednakże, w ocenie Sądu, nie zaferował on w tym zakresie żadnego wiarygodnego materiału dowodowego. Zgodnie zaś z treścią art. 6 kc, to na nim spoczywał ciężar wykazania tej okoliczności.

Wobec powyższego, skoro z zebranego w sprawie materiału dowodowego bezsprzecznie wynika, że rodzice powoda – M. i S. J. w chwili nabywania nieruchomości absolutnie nie mieli wiedzy, że lokal mieszkalny, który nabywają na własność, faktycznie znajdował się w części budynku mieszkalnego położonego na działce (...), jak również, że cały czas zajmowali lokal mieszkalny numer (...), który znajdował się w części budynku numer (...), położonej na działce (...), to w ocenie Sądu, zarówno w akcie notarialnym, jak również dokumentacji stanowiącej podstawę sporządzenia tego aktu notarialnego nastąpiła pomyłka. W konsekwencji tego rodzice powoda nabyli od pozwanego lokal mieszkalny, który faktycznie zajmowali od 1965 roku, a który znajdował się w części budynku położonej na działce nr (...).

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1, 1<sup>1</sup> i 3 kpc, który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzone, do dnia zapłaty. Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się

wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa, reprezentowana była w toku procesu przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego i była stroną, która wygrała proces.

Zatem na koszty procesu składają opłata stosunkowa od pozwu w wysokości 2.000,00 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego w wysokości 1.800,00 złotych, zgodnie z treścią § 5 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych ze zm.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 2 sentencji.

Sygn. akt I C 457/20

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować zwrot akt wraz z uzasadnieniem,
2. treść niniejszego zarządzenia scalić w jednym pliku z utworzonym plikiem wyroku z uzasadnieniem i umieścić na Portalu Informacyjnym:
  - a. dla pełnomocnika pozwanego – w celu doręczenia,
  - b. dla pozostałych uczestników – w celu informacyjnym,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:
  - a. pełnomocnikowi pozwanego zgodnie z pkt 2a niniejszego zarządzenia – w trybie art. 15zss<sup>9</sup> ust. 2 zdanie 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1842, z późn. zm.),
3. przedłożyć z wpływem środka zaskarżenia, najdalej za 21 dni od wykonania z potwierdzeniami odbioru.

C., dnia 14 października 2021 r.

SSR Sylwia Piasecka