

Sygn. akt II Ca 678/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Stanisław Łęgosz (spr.)
Sędziowie	SSO Dorota Krawczyk SSR del. Piotr Fal
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa Skarbu Państwa- (...)

przeciwko L. K., S. S. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 27 maja 2014 roku, sygn. akt I C 280/13

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 678/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 maja 2014 r. w sprawie I C 280/13 Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim oddalił powództwo Skarbu Państwa- (...)o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...)z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziele II tej księgi w miejsce pozwanych L. K.i S. S. (1)Skarbu Państwa jako właściciela działek: (...) i (...).

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

W Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Maz. prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) - założona dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości W., gmina T. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 11,400,00 m², w której S. S. (1) syn R. i W. oraz L. K. syn A. i M. wpisani są jako współwłaściciele w częściach ułamkowych po 1/2 części każdy z nich.

W dniu 16 stycznia 2002 roku na podstawie umowy sprzedaży zawartej przed notariuszem J. G. w T. /rep. A. nr (...) / pomiędzy sprzedającą J. L. a kupującymi S. S. (1) oraz L. K. / obaj stanęli ze współmałżonkami /, J. L. sprzedała

S. S. (1) i L. K. dwie działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami (...) i (...) o łącznej powierzchni 2 ary. Według zaświadczenia wystawionego przez Urząd Gminy w T. powyższe działki w planach zagospodarowania przestrzennego położone są w strefie przekształceń o dominującej funkcji komunikacyjnej. Natomiast według wypisu z ewidencji gruntów / z dnia 16 stycznia 2002 roku / działka numer (...) określona została jako rodzaj użytków - drogi, zaś działka nr (...) - łąki trwałe.

W umowie strony aktu notarialnego zawnioskowały do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz. o odłączenie działek nr (...) z dotychczas prowadzonych dla nich / jak i dla większej nieruchomości rolnej / księgi wieczystej nr (...) i urządzenie dla nich nowej księgi wieczystej i dokonanie w niej wpisu własności po 1/2 części na rzecz S. S. (1) oraz L. K.. W dniu 27 lutego 2002 roku w wykonaniu powyższego wniosku wieczysto-księgowego założona została księga wieczysta nr (...).

J. L., na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 26 lipca 2000 roku przed notariuszem J. G./rep. A. nr (...), otrzymała od swoich rodziców S. i T. małżonków F. nieruchomość rolną, w skład której wchodziły m.in. działki (...). Strony umowy darowizny zawnioskowały o założenie księgi wieczystej dla działek nr (...) i przyłączenia jej do księgi wieczystej numer (...) oraz dokonania wpisu prawa własności na rzecz J. L., wcielenia do powołanej księgi wieczystej zbioru dokumentów ZD nr (...). Według treści załączonego wypisu z ewidencji gruntów działki (...) - działka (...) określona została jako rodzaj użytków - drogi, zaś działka nr (...) - łąki trwałe, zaś w/g opinii urbanistycznej działki położone są w strefie przekształceń o dominującej funkcji komunikacyjnej.

S. i T. małżonkowie F. na mocy prawomocnej decyzji administracyjnej - aktu własności ziemi nr ON (...) z dnia 27 grudnia 1972 roku stali się z mocy samego prawa właścicielami gospodarstwa rolnego położonego we wsi W. o powierzchni 8,09 ha, w skład którego wchodziły działki (...) (przed ich podziałem, w wyniku którego powstały przedmiotowe działki (...)).

W dniu 1 marca 1976 roku ówczesny Naczelnik Gminy w T. wydał decyzję nr (...), w której orzekł o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa części nieruchomości położonej we wsi W. i oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,0377 ha, a stanowiących własność S. i T. małżonków F. na mocy aktu własności ziemi nr (...). Do wypłaty ustalonego odszkodowania zobowiązana była (...) w Ł., gdyż przedmiotowe działki zgodnie z decyzją (...) w Ł. o zatwierdzeniu planu realizacyjnego nr (...) z dnia 19 października 1973 roku nr (...), przeznaczone zostały pod budowę drogi państwowej (...) W.-K.. Decyzja Naczelnika Gminy w T. z dnia 1 marca 1976 roku w części dotyczącej działek nr (...) została ujawniona w operacie ewidencji gruntów i działki powyższe zapisane zostały w oddzielnej jednostce rejestrowej jako własność Skarbu Państwa - gospodarowanie (...). Natomiast w odniesieniu do powołanych w sentencji decyzji Naczelnika Gminy w T. pozostałych działek nr (...) nie dokonano zmiany w rejestrze ewidencji gruntów, co spowodowało że działki te nadal figurowały jako własność S. i T. małżonków F.. W dniu 26 lipca 1977 roku sporządzono wykaz zmian gruntowych i zmianie uległa numeracja działki nr (...) o powierzchni 0,0148 ha, na nowy numer (...) o powierzchni 0,01 ha.

Gmina T. stwierdziła, że w archiwum Urzędu Gminy nie odnaleziono akt wywłaszczeniowych Naczelnika Gminy T. nr (...). Strona powodowa powołując się na kopię przedmiotowej decyzji Naczelnika Gminy T. z dnia 1 marca 1976 roku udostępnioną przez (...) Urząd Wojewódzki w Ł. wywodzi, że decyzja ta stała się ostateczna z dniem 7 kwietnia 1976 roku.

W ocenie sadu powództwo nie zasługuje na jego uwzględnienie. Stan faktyczny sprawy wynika z powołanych dokumentów. Między stronami spór sprowadza się w istocie do różnej oceny mocy prawnej dokumentu w postaci decyzji Naczelnika Gminy w T. z dnia 1 marca 1976 roku nr (...).

Sąd w pełni przychylił się do stanowiska pozwanych wyrażonego w odpowiedzi na pozew w kwestii obowiązywania w obrocie prawnym powołanej wyżej decyzji wywłaszczeniowej. Decyzja wywłaszczeniowa, na którą powołuje się strona powodowa nie jest ostateczna, gdyż ani z jej treści, ani z jakiegokolwiek dokumentu nie wynika aby ostateczna była. Nie będąc decyzją ostateczną nie może stanowić podstawy do wpisania Skarbu Państwa jako właściciela w księgę wieczystej. Nie wynika to również z załączonej do akt sprawy kserokopii decyzji udostępnionej stronie powodowej

przez (...)Urząd Wojewódzki w Ł., gdzie znajdują się dwa stemple i podpis o treści -„7 KWIENT 1976, Z upoważnienia naczelnika Gminy Inspektor ds. budownictwa S. B.". Ostateczność decyzji nie może być okolicznością domniemaną, nie może być przedmiotem oświadczeń w tym zakresie. Ostateczność decyzji- jak podnoszą pozwani- musi być wskazana i udowodniona, czego strona powodowa nie uczyniła.

W piśmiennictwie akceptuje się przede wszystkim, że roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym / art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece/ jest roszczeniem typu rzeczowego zbliżonym do powództwa windykacyjnego lub negatoryjnego / art.222 k.c./.

W wyroku z dnia 8 grudnia 2004 roku w sprawie I CK 389/04 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w odniesieniu do nieruchomości nieposiadających księgi wieczystej można w procesie o wydanie nieruchomości wykazywać, iż osoba legitymująca się prawem własności właścicielem nie jest, o tyle w sytuacji, gdy osoba ujawniona jest jako właściciel w księdze wieczystej, obalenie domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może nastąpić tylko w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece .

W uchwale składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego-Izba Cywilna z dnia 15 marca 2006 roku, III CZP 106/05, opubl. OSNC 2006r., poz. 160 - Sąd Najwyższy stwierdził, że powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej.

Dodatkowym argumentem przemawiającym na rzecz poglądu, że legitymację czynną do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mają tylko osoby wymienione w tym przepisie oraz w art. 626² § 5 k.p.c- można wyprowadzić z możliwości obalenia domniemań wynikających z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez przeciwstawienie im dowodu przeciwnego w każdym innym postępowaniu, a nie tylko w postępowaniu o usunięcie niezgodności.

Stosownie do treści przepisu art. 626² § 5 k.p.c. wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.

Przepis art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece 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.

Strona powodowa wykazała „tytuł” swojego prawa, to też jako - „osoba” wymieniona w dyspozycji przepisów art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 626² § 5 k.p.c. wykazała swoją legitymację czynną do wytoczenia powództwa. Nie oznacza to jednak, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. Po pierwsze- jak wspomniano wcześniej strona powodowa nie załączyła do akt sprawy decyzji wywłaszczeniowej zaopatrzonej we wzmiankę o prawomocności tej decyzji bądź jej ostateczności. W tej sytuacji pozwanych chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych wyrażona poprzez dyspozycję art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece /strona powodowa nie wykazała również wyłączeń rękojmo określonych w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece/.

Po drugie- wprawdzie działka nr (...) ujawniona została w ewidencji gruntów jako droga, jednakże sam ten fakt nie przesądza wyłączenia nieruchomości z obrotu prawnego na podstawie ustawy o drogach publicznych. Jak wynika z orzecznictwa Sadu Najwyższego - drogą publiczną wyłączoną z obrotu prawnego jest tylko taka nieruchomość, na której faktycznie znajduje się pas drogowy, a nie nieruchomość przeznaczona w planach pod drogę bądź też oznaczoną w ewidencji gruntów jako droga.

Po trzecie wreszcie - poza wymienionymi wyżej powodami natury merytorycznej przemawiającymi za nieuwzględnieniem żądania strony powodowej, Sąd podniósł argument natury formalnej, który odgrywał najistotniejszą rolę w oddaleniu żądania pozwu, a mianowicie treść żądania pozwu. Wskazuje się bowiem w judykaturze, iż żądanie pozwu w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym powinno być skonkretyzowane jednoznacznie i precyzyjnie, w zasadzie tak, aby mogło być przeniesione w postaci gotowej do sentencji orzeczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 roku, III CSK 236/12 - Lex nr 1341682). W tej kategorii spraw Sąd jest związany bowiem żądaniem pozwu. Wobec powyższych argumentów Sąd orzekł o oddaleniu żądania uzgodnienia treści przedmiotowej księgi wieczystej.

Od powyższego wyroku apelację złożył powód. Zarzucił w niej:

1. naruszenie art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez błędne dokonanie ustaleń faktycznych,
2. oparcie rozstrzygnięcia na niepełnym materiale dowodowym, na skutek przeprowadzenia przez sąd pierwszej instancji postępowania dowodowego bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, że decyzja wyłączeniowa nie jest decyzją ostateczną.

Występując z powyższymi zarzutami wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku, uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania procesowego z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnosili o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie jest uzasadniona, a podniesione w niej zarzuty są chybione.

Decyzja administracyjna wydana w przedmiocie wyłączenia nieruchomości może wywoływać skutki prawne w zakresie przejścia prawa własności jedynie wówczas, gdy jest decyzją ostateczną.

Stosownie zaś do art. 16 § 1 zd 1 k.p.a. decyzjami ostatecznymi są decyzje od których nie służy środek zaskarżenia w postaci odwołania lub wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy. Ostateczność decyzji stwierdza organ administracyjny, który ją wydał.

Podzielić należy stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż w toku niniejszego postępowania strona powodowa nie wykazała, iż decyzja wydana przez Naczelnika Gminy T. z dnia 1 marca 1976 roku stała się decyzją ostateczną. Nie przedstawił nawet dowodu na okoliczność, iż decyzja ta została doręczona S.i T. F.. Ze złożonej przez powoda, w toku postępowania sądowego, kserokopii decyzji z 1 marca 1976 roku powyższa okoliczność nie wynika. Nie można zatem sądowi I instancji postawić skutecznego zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., czy też zarzutu oparcia rozstrzygnięcia na niepełnym materiale dowodowym. Zresztą formułując ten drugi zarzut, apelujący nawet nie wskazuje materiału dowodowego, jaki jego zdaniem został przez sąd pominięty.

Poza tym, nawet gdyby przyjąć, że decyzja administracyjna z 1976 roku stała się decyzją ostateczną, to pomijając nawet podniesioną przez sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku kwestie prawidłowości sformułowania żądania pozwu, nie mogłaby ona prowadzić do uwzględnienia powództwa. Pozwani bowiem w odpowiedzi na pozew powołali się, iż nieruchomość będąca przedmiotem postępowania nabyli w dobrej wierze w zaufaniu do treści księgi wieczystej i nabycie przez nich nieruchomości chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 kwih). W toku postępowania strona powodowa nie wykazała, by pozwani nabywając nieruchomość działali w złej wierze.

Skoro zatem strona powodowa nie wykazała, że rzeczywisty stan prawny ujawniony w księdze wieczystej odnośnie działek (...) jest inny, niż wpisany w księdze wieczystej, to powództwo trafnie zostało oddalone.

Z tych względów apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlega oddaleniu- art. 385 k.p.c.