

Sygn. akt VI C 24/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014 roku

**Sąd Rejonowy w Lubaniu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w L.**

w składzie:

Przewodniczący **SSR Wioleta Bielińska**

Protokolant **Dominika Borkowska**

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 roku w Lwówku Śląskim

sprawy z powództwa K. I. i D. W.

przeciwko Skarbowi Państwa- Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

**I/** powództwo oddała,

**II/** zasądza solidarnie od powódek K. I. i D. W. na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa- Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. kwotę 1 200,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt VI C 24/13**

## UZASADNIENIE

Powódka K. I., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lubaniu nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez ujawnienie w dziale II księgi wieczystej jako współwłaścicieli tej nieruchomości – powódki K. I. oraz B. K., D. W. i M. J. oraz wpisanie w dziale pierwszym księgi wieczystej, iż w skład nieruchomości wchodzi działka gruntu nr (...). Ponadto wniosła o zasądzenie od strony pozwanej, Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż zgodnie z wpisami w księdze wieczystej dla nieruchomości położonej w G. o pow. 2,19 ha, ujawnionym w treści tej księgi wieczystej właścicielem jest J. L., po którym na mocy postanowienia z dnia 25 stycznia 1966 r. Sądu Rejonowego w Lwówku Śląskim spadek nabyli żona H. L. (1) oraz dzieci Z. L., B. L., A. L. oraz K. L..

Wskazywała, że postanowieniem z dnia 27 stycznia 1973 r. Sąd Rejonowy w Lwówku Śląskim orzekł przejęcie na własność Skarbu Państwa całej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami objętymi księgą wieczystą kw (...), a postanowieniem z dnia 16 lipca 2010 r. ustaleni zostali spadkobiercy po A. L. (sygn. akt I Ns 426/09). Powódka podniosła, iż działka (...), która zgodnie z aktualnymi wpisami wchodzi obok działki (...) w skład nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą została podzielona na działki (...), przy czym ta druga znajduje się z zasobach Agencji (...), a powódce nie jest wiadomym co stało się z działką (...). Powódka podniosła, iż postanowienie o przejęciu na własność gospodarstwa rolnego stanowiącego własność J. L. zostało wydane bez mała po 8 latach po jego śmierci, a okoliczność przejęcia gospodarstwa rolnego położonego w G. mocą postanowienia Sądu Rejonowego w Lwówku Śląskim, z dnia 21 stycznia 1973 r., nigdy nie została ujawniona w treści księgi wieczystej.

W ocenie powódki te okoliczności wskazują jednoznacznie na istnienie rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym nieruchomości, a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, wobec czego zachodzą podstawy do usunięcia tej niezgodności zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Pełnomocnik strony pozwanej w odpowiedzi na pozew nie sprzeciwił się uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przyznając, iż pozwany aktualnie jest właścicielem działki nr (...) położonej w (...), 44 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), która weszła w skład (...) Skarbu Państwa na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 2 listopada 1994 r.

Pełnomocnik strony pozwanej przyjmując założenie, że działka ta wpisana jest również w księdze wieczystej (...) uznał wniosek o uzgodnienie treści tej księgi za uzasadniony. Na rozprawie w dniu 15 czerwca 2014 r. pełnomocnik strony pozwanej wniósł ostatecznie, po dokładnym zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą przejęcia przez Agencję Nieruchomości Rolnych działki o numerze ewidencyjnym (...) o oddalenie powództwa. Podniósł jednocześnie, że dokonany został podział geodezyjny działki nr (...) na 426/1 i 426/2, który nie został ujawniony w księdze. Dla nieruchomości 426/2, która w latach osiemdziesiątych poprzedniego stulecia została przekazana do zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa została założona księga wieczysta (...). Właścicielem tej działki jest Skarb Państwa Agencja Nieruchomości Rolnych na podstawie decyzji Wojewody (...) o przekazaniu tej działki do zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Decyzja ta jest skuteczna, zatem ujawnienie w księdze wieczystej (...)

jako właścicieli działki (...) spadkobierców J. L. byłoby niezgodne z prawem.

Wobec tego, że powódka K. I. domagała się ujawnienia w księdze wieczystej, jako współwłaścicieli innych osób spadkobierców J. L., stąd też, stosownie do art. 195 § 1 k.p.c., pełnomocnik powódki została zobowiązany do oznaczenia osób nie biorących udziału w sprawie, w taki sposób, aby ich zawiadomienie o toczącym się postępowaniu z powództwa K. I. było możliwe. D. W. przystąpiła wcześniej do udziału w sprawie w charakterze powódki i udzieliła pełnomocnictwa pełnomocnikowi reprezentującemu pierwotnie wyłącznie K. I..

Po wskazaniu danych adresowych osób, na rzecz których domagano się dokonania wpisu prawa własności w księdze wieczystej o toczącym się procesie oraz o tym, że ich udział w sprawie jest konieczny zostali zawiadomieni B. K. i H. J. z jednoczesnym pouczeniem o możliwości przystąpienia do sprawy w charakterze powodów w ciągu dwóch tygodni od doręczenia zawiadomienia.

B. K. i M. J., nie zgłosili swojego udziału w sprawie w charakterze powodów.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Sąd Rejonowy w Lubaniu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą dla nieruchomości położonej w G. po powierzchni 2,19 ha składającej się z dwóch działek o numerach ewidencyjnych (...) o nr (...). Zgodnie z ujawnionym w dziale drugim wpisem właścicielem nieruchomości jest J. L.

(dowód; odpis księgi, k. 4-8)

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 1966 r. w sprawie Ns 221/65 Sąd Powiatowy w L. stwierdził nabycie spadku po J. L. w skład którego wchodziło gospodarstwa rolne położone w G. przez H. L. (1), B. L., Z. L., K. L. i A. L., po 1/5 części.

(dowód: postanowienie w aktach Ns 221/65 w załączeniu)

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 1973 Sąd Powiatowy w L. w sprawie Ns 254/73 stwierdził przejęcie na własność Skarbu Państwa (Wydziału Finansowego P.P.R.N w L.) całej nieruchomości rolnej wraz z zabudowaniami stanowiącej gospodarstwo rolne składające się z działek (...) o pow. 2,19 ha położonej we wsi G., zapisanej w księdze w nr (...), prowadzonej w L., stanowiącej własność J. L., a użytkowanej przez jego żonę H. L. (2). Postanowienie uprawomocniło

się 16 kwietnia 1974 roku. Postępowanie w sprawie przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa toczyło się z udziałem H. L. (2).

(dowód: postanowienie, k.41)

W 1980 roku działka nr (...) o łącznej powierzchni 0.54ha została podzielona na dwie działki o nr (...) o pow. 0,10 ha oraz 426/2 o pow. 0,44 ha. .

(dowód: wykaz zmian gruntowych, k. 46)

Umową sprzedaży z dnia 17 lipca 1981 r. działka numer (...) zabudowana domem mieszkalnym i zabudowaniami gospodarczymi została zbyta J. i K. I..

Zbywcą nieruchomości był Skarb Państwa Urząd Miasta i Gminy w Ś.. Podstawę zbycia tej nieruchomości stanowiła prawomocną decyzja Zarządu (...) Terenami w Ś. z dnia 16 czerwca 1981 roku Nr (...) orzekająca sprzedaż budynków wraz z działką gruntu we wsi G. nr71.

(dowód: akt notarialny, k.46)

Umową sprzedaży z dnia 20 stycznia 1978r działka o nr (...) wraz z innymi działkami została zbyta przez właściciela Skarb Państwa na rzecz W. i W. małżonków F.. Dla nabytej nieruchomości została założona księga wieczysta nr(...).

(dowód: akt notarialny, k.46 akta księgi wieczystej w załączeniu)

Decyzją Wojewody (...) z dnia 2 listopada 1994 r. przekazane zostały na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi położone na terenie miasta G. M. w tym działka o numerze ewidencyjnym (...) położona w G.

(dowód: decyzja, k. 9-10, protokół zdawczo – odbiorczy, k. 11-12)

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2010 r., (I Ns 426/09) Sąd Rejonowy w Lwówku Śląskim stwierdził, że spadek po A. L. w zakresie wchodzącego w skład spadku gospodarstwa rolnego nabyli matka H. L. (1) w 18/48 części, siostry B. K. i K. I. 10/48 części oraz siostrzeńcy M. J. i D. W. po 5/48 części oraz, że spadek po H. L. (1) nabyły córki B. K. i K. I. po 1/3 oraz wnuki M. J. i E. W. po 1/6 , w tym również w zakresie udziału w gospodarstwie rolnym położonym we wsi G..

(dowód: postanowienie w sprawie Ns 426/09 - akta sprawy w załączeniu)

W archiwum Sądu Rejonowego w Lubaniu brak jest akt postępowania w sprawie Ns 254/75.

### **Sąd zważył co następuje**

W myśl art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 roku, Nr 707 ze zm.) 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.

Powództwo w trybie przewidzianym w wyżej przytoczonym przepisie zmierza do doprowadzenia księgi wieczystej do jej rzeczywistego – a więc aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego (np. orzeczenia SN z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 525/71, OSNCP 1972, z. 5, poz. 96 oraz z dnia 23 grudnia 1988 r., III CRN 434/88, OSNCP 1991, z. 1, poz. 12, jak też z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKU 43/96, nie publ.).

Z powyższej przyczyny usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wymaga wzięcia udziału w sprawie przez osoby wpisane w dziale drugim

księgi wieczystej, jak i osoby, których uprawnienia z tytułem własności nie zostały – bez względu na przyczynę – dotychczas ujawnione. Przyjąć zatem należy, że zachodzi współuczestnictwo konieczne przewidziane w art. 72 §2 kpc (tak wyrok SN z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 71/00, LEX nr 52649, orzeczenie SN z dnia 23 grudnia 1998 r., III CRN 434/88, OSNCP 1991, z. 1, poz. 12, jak również wyrok SN z dnia 6 października 1998 r., II CKU 28/98, LEX nr 519914).

Z treści żądania pozwu i materiałów niniejszej sprawy wynika, że spadkobiercami osoby wpisanej jako właściciel nieruchomości, w księdze wieczystej objętej powództwem w trybie art. 10 ukwh, poza powódką K. I. i przystępującą do sporu w charakterze powódki D. W. są również B. K. i M. J., wymienieni w żądaniu pozwu jako osoby na rzecz których m.in. ma zostać ujawnione prawo własności.

Wobec powyższych okoliczności Sąd stosownie do art. 195 k.p.c. zawiadomił o toczącym się procesie wyżej wymienione osoby – jako ewentualnych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, których udział w sprawie w charakterze powodów jest konieczny.

Wobec tego, że B. K. i M. J. nie przystąpili do sprawy w charakterze powodów, a tym samym legitymacja w procesie o ustalenie zgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ostatecznie była niepełna już tylko z tej przyczyny, zaistniała podstawa do oddalenia powództwa.

Gdyby nawet przyjąć, za orzecznictwem Sądu Najwyższego ( wyrok z dnia 7 kwietnia 2006r. IIICSK 114/05, (...)) dopuszczającym ograniczenie czynnej legitymacji procesowej po stronie powodowej w sporze o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy z pozwem występuje tylko jeden ze współwłaścicieli, a pozostali nie zgłosili sprzeciwu, że K. I. samodzielnie czy też wspólnie z D. W. posiadały samodzielną legitymację do wystąpienia z takim powództwem, to uzgodnieniu treści księgi wieczystej zgodnie z żądaniem pozwu stał na przeszkodzie rzeczywisty stan prawny nieruchomości ustalony w toku postępowania dowodowego.

Powódka występując z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej, przedkładając do akt sprawy kserokopię prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego we Lwówku Śląskim z 21 grudnia 1973r. nie kwestionując faktu jego wydania i prawomocności, wskazywała na fakt nie ujawnienia skutków tego postanowienia w księdze wieczystej. Podnosiła również okoliczność, że postanowienie wydane zostało po śmierci J. L., bez udziału spadkobierców, którzy zostali ustaleniu.

Jak wynika z treści prawomocnego postanowienia Sądu Powiatowego w L. z dnia 21 grudnia 1973r. cała nieruchomość rolna wraz z zabudowaniami stanowiąca gospodarstwo rolne (...) składające się z działek nr (...) o powierzchni 2,19 ha została przejęta na własność Skarbu Państwa.

Fakt nie ujawnienia zmiany właściciela w księdze wieczystej nie znosi skutków prawnych prawomocnego orzeczenia. Podnoszone przez wnioskodawczynię ewentualne błędy proceduralne, nie mogły być weryfikowane w przedmiotowym postępowaniu. Tytułem uwagi należy tylko wskazać, że postępowanie dotyczące przejęcia przez Skarb Państwa gospodarstwa rolnego, prowadzone było na podstawie nieobowiązujących już przepisów Ustawy z dnia 28 czerwca 1962r. o przejmowaniu nieruchomości rolnych na własność Państwa za zaległe należności (jedn. tekst: Dz. U. z 1969 r. Nr 17, poz. 130). Przepis art. 1.1. tej ustawy stanowił, że jeżeli właściciel nieruchomości rolnej jest zadłużony z tytułu należności państwowych określonych w art. 2 i nie zgłosił wniosku o przejęcie nieruchomości w zagospodarowanie lub na własność Państwa, może być wszczęte postępowanie o przymusowe przejęcie na własność Państwa takiej części gruntów tej nieruchomości, jaka według oszacowania wystarczy na zaspokojenie należności scalonych. Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1. sąd powiatowy wyznaczał rozprawę w ciągu trzech tygodni od daty otrzymania wniosku o przejęcie nieruchomości rolnej albo jej części. Na rozprawę sąd wzywał dłużnika i właściwy organ finansowy. N. na rozprawę dłużnika nie wstrzymywało rozpoznania sprawy, chyba że sąd uznał jego obecność za konieczną, a niestawienie się na rozprawie za uzasadnione. Na rozprawie sąd wysłuchiwał sprawozdania upoważnionego przez prezydium rady narodowej przedstawiciela organu finansowego o zaległościach dłużnika i ewentualnych wyjaśnieniach dłużnika. Po stwierdzeniu, że zaległości objęte wykazem należności scalonych są ostatecznie ustalone oraz że zachodzą przewidziane w ustawie warunki do przejęcia nieruchomości na własność Państwa, sąd wydawał postanowienie o

przejęciu na własność Państwa całości lub części nieruchomości. Ustęp 5.art stanowił natomiast, że nieruchomość ulegała przejęciu, chociażby nie zapadło jeszcze prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym właścicielu i spadkobiercy nie zostali ujawnieni w księdze wieczystej lub w zbiorze dokumentów, a ustęp 6 dawał podstawę do umorzenia postępowania o przejęcie nieruchomości na własność Państwa, jeżeli dłużnik w toku postępowania uiścił należności, które uzasadniały wszczęcie postępowania. Art.5. tej ustawy stwierdzał, że po wydaniu postanowienia sądu o przejęciu nieruchomości rolnej na własność Państwa dłużnik mógł w ciągu sześciu tygodni od daty doręczenia mu odpisu tego postanowienia zapłacić należności. W tym przypadku sąd uchylał postanowienie o przejęciu nieruchomości, a jeżeli w tym terminie określonym w należności nie zostały zapłacone, postanowienie o przejęciu nieruchomości na własność Państwa podlegało wykonaniu w trybie administracyjnym. Przejęcia nieruchomości dokonywał właściwy do spraw rolnych organ prezydium powiatowej rady narodowej.

Tylko wybiórczo powołane przepisy ustawy regulujące podstawy i zasady przejmowania nieruchomości rolnych na rzecz Skarbu Państwa wskazują jednoznacznie na bezpodstawność zarzutów powódki dotyczących wydania postanowienia Sądu Powiatowego w L. z dnia 21.12.1973r.

Dalsze losy działek nr (...) przejętych na rzecz Skarbu Państwa powołanym wyżej postanowieniem o przejęciu nieruchomości na własność Państwa, wynikają z dokumentów załączonych do pozwu i odpowiedzi na pozew oraz z akt ksiąg wieczystych jednoznacznie wskazują, że zadłużenie nie zostało ostatecznie uregulowane i postanowienie podlegało wykonaniu w trybie administracyjnym. Powódka nie wykazała przeciwnej okoliczności. Przejęcie nieruchomości dokonane zostało przez właściwy do spraw rolnych organ prezydium powiatowej rady narodowej w M., który w kolejnych latach w obrocie prawnym funkcjonował, jako właściciel nieruchomości. Właściciel dokonał zbycia działki nr (...) i podziału działki (...) na działki (...) potrzeby zbycia działek, z których jedna o numerze 426/1 została sprzedana powódce K. I. i jej małżonkowi. Powstała po podziale działki (...) działka (...) ostatecznie mocą prawomocnej decyzji Wojewody (...) z dnia 02.02.1994r. została przekazana prawomocną decyzją . na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa , który zgodnie z wpisem w księdze wieczystej (...)/2i jest właścicielem tej działki.

W orzecnictwie za utrwalone można uznać stanowisko, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany decyzją administracyjną, która była podstawą wpisu do księgi wieczystej ( wyrok z dnia 17 stycznia 2013r. IIICSK 76/1 , wyrok z dnia 29 czerwca 2012r. ICSK 541/11, wyrok z dnia 19 listopada 2004r. VCK 251/04, uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 09 października 2007r. III CZP 46/07, OSNC 2008.nr 3, poz. 30).

Zważywszy na powyższe należy przyjąć, że ujawniony w księdze wieczystej (...) stan prawny w zakresie działki (...), jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, tym samym brak jest podstaw do ujawniania w księdze wieczystej będącej przedmiotem niniejszego postępowania, jako właścicieli nieruchomości , składającej się z działki (...) spadkobierców J. L..

Wskazać należy, że księga wieczysta będąca przedmiotem niniejszego postępowania zawiera wpisy niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym, jednakże uporządkowanie jej stanu nie wymaga , w zaistniałych na przestrzeni lat okolicznościach dokonywania w niej żadnych wpisów. Winna ona zostać ostatecznie zamknięta, co uporządkuje ostatecznie stan prawny tej nieruchomości.

Wobec powyższego brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa .

O kosztach postępowania sądowego orzeczono na podstawie przepisu art. 98 i 99 kodeksu postępowania cywilnego. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalona została na podstawie §6 pkt 4rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).