

Sygn. akt I C 906/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Lidia Grzelak
Protokolant:	st. sekr. sąd. Jolanta Dziki

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2018 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko K. M., Z. G., M. S. (1), B. G., W. S., P. G., D. A. (1), D. A. (2), J. G. (1), H. N., S. S. (1) i M. S. (2)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I powództwo oddala;

II zasądza od powódki A. K. na rzecz pozwanego K. M. kwotę 3617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 906/16

UZASADNIENIE

Powódka A. K. wniosła pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wnosząc o dokonanie zmiany w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie, w ten sposób, aby sprostować powierzchnię nieruchomości po ustaleniu jej wielkości przez biegłego sądowego w zakresie geodezji oraz odłączenie z tej księgi wieczystej odrębnej nieruchomości w granicach i o powierzchni ustalonej przez biegłego sądowego w zakresie geodezji w celu założenia nowej księgi wieczystej, w której jako właściciel zostanie wpisana Z. K.. Wnosiła ponadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki Z. K. zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani K. M., W. S., J. G. (1), P. G., D. A. (1), M. G., D. A. (2), B. G., H. N. wnosili o oddalenie powództwa. Pozwany K. M. wniósł ponadto o zasądzenie na swoją rzecz od powódki Z. K. zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani Z. G. i M. S. (1) nie zajęli stanowiska w sprawie.

Pozwani S. S. (1) i M. S. (2) pozostawili powództwo do uznania Sądu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. M. (1) i jego małżonka W. M. byli właścicielami nieruchomości położonych w M.: J. M. (1) oznaczonej lit. B o powierzchni 9 morgów, zaś W. M. oznaczonej lit. A o powierzchni 90 morgów 51 prętów (bezsporne).

J. M. (1) zmarł dnia 10 października 1903 r. Spadek po nim, zarówno w części ogólnej, jak i gospodarstwa rolnego wchodzącego w skład spadku, nabył syn J. M. (2), zaś wdowie W. M. przypadła część spadku do dożywotniego użytkowania (akta I Ns 78/10, I Ns 205/08).

J. M. (2) zmarł dnia 1 listopada 1920 r. Spadek po nim zarówno w części ogólnej, jak i gospodarstwa rolnego wchodzącego w skład spadku, nabyli synowie R. M., E. M., L. M., S. M. (1) oraz córki A. G., N. M. i N. M. po 1/7 części, zaś wdowie S. M. (2) przypadła część spadku do dożywotniego użytkowania (akta I Ns 78/10, I Ns 205/08).

W. M. zmarła dnia 27 maja 1930 r. Spadek po niej, zarówno w części ogólnej, jak i gospodarstwa rolnego wchodzącego w skład spadku, nabyli zstępni jej syna J. M. (2): synowie R. M., E. M., L. M., S. M. (1) oraz córki A. G., N. M. i N. M. po 1/7 części (akta I Ns 78/10, I Ns 205/08).

R. M. zmarł dnia 25 czerwca 1949 r. Spadek po nim nabyli matka S. M. (2) 1/4 części oraz rodzeństwo E. M., L. M., S. M. (1), A. G., N. M. i N. M. po 3/24 części, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne nabyło rodzeństwo E. M., L. M., S. M. (1), A. G., N. M. i N. M. po 1/6 części (akta I Ns 37/00).

S. M. (2) zmarła dnia 2 czerwca 1962 r. Spadek po niej nabyły jej dzieci: E. M., L. M., S. M. (1) oraz córki A. G., N. M. i N. M. po 1/6 części (akta I Ns 78/10).

E. M. zmarł dnia 10 stycznia 1968 r. Spadek po nim nabyli żona H. M. oraz dzieci E. G., S. M. (3) i K. M. po 1/4 części (akta I Ns 37/00).

L. M. zmarł dnia 4 maja 1984 r. Spadek po nim nabyło rodzeństwo S. M. (1), N. M., A. G. i N. M. po 1/5 części oraz bratanica E. G. i bratankowie K. M. i S. M. (3) po 1/15 części (akta I Ns 37/00).

S. M. (1) zmarł dnia 4 maja 1985 r. Spadek po nim w całości nabyła córka A. K. (akta I Ns 37/00).

N. M. zmarła 16 kwietnia 1991 r. Spadek po niej nabyli siostry A. G. i N. M. i bratanica A. K. po 1/4 części oraz bratanica E. G. i bratankowie K. M. oraz S. M. (3) po 1/12 części (akta I Ns 37/00).

A. G. zmarła 13 kwietnia 1994 r. Spadek po niej nabyli córka W. S. i syn J. G. (2) po 1/3 części oraz wnuki H. N. i D. C. po 1/6 części (akta I Ns 37/00, I Ns 457/13).

H. M. zmarła dnia 17 stycznia 1996 r. Spadek po niej nabyli córka E. G. oraz synowie K. M. i S. M. (3) po 1/3 części (akta I Ns 191/05).

J. G. (2) zmarł dnia 12 czerwca 1999 r. Spadek po nim nabyli żona J. G. (1) oraz dzieci D. A. (1), D. A. (2) i P. G. po 1/4 części (akta I Ns 638/99 Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim).

N. M. zmarła dnia 10 listopada 1999 r. Spadek po niej nabyła siostrzenica W. S. w całości (akta I Ns 37/00).

S. M. (3) zmarł dnia 14 września 2000 r. Spadek po nim nabyli brat K. M. i siostra E. G. po 1/2 części (akta I Ns 168/06).

E. G. zmarła dnia 27 stycznia 2004 r. Spadek po niej nabyli mąż Z. G. oraz dzieci M. S. (1), M. G. i B. K. po 1/4 części (akta I Ns 168/06).

W dniu 26 listopada 1923 r. W. M. zawarła z L. G. i J. G. (3) przed notariuszem B. M. za nr 362 umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego części nieruchomości położonej w M. lit. A bez budynków (informacja Archiwum Państwowego w W. k. 117, skrócony odpis aktu k. 118 - 121).

Tego samego dnia W. M. zawarła przed notariuszem B. M. ze S. M. (2) działającą w imieniu i na rzecz małoletnich dzieci: S., A., L. J., R., E., J. N. i N. M. za nr 363 umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego pozostałej części nieruchomości położonej w M. lit. A wraz z budynkami, tj. za wyjątkiem 38 morgów sprzedanych L. G. i J. G. (3), na rzecz małoletnich wnuków S., A., L. J., R., E., J. N. i N. M. w równych częściach. Notariusz odmówił sporządzenia aktu, pouczając strony, że do jego zawarcia konieczne jest zezwolenie Okręgowego Urzędu Ziemskiego, lecz na żądanie stron sporządził przedmiotowy akt sprzedaży (umowa sprzedaży k. 132 - 134).

W dniu 15 maja 1934 r. S. M. (1) zawarł z L. G. i J. G. (3) „ugodę dobrowolną”, w której S. M. (1) zobowiązał się zapłacić długi G. w zamian za odstąpienie przez nich na jego rzecz nabyte aktem notarialnym z 26 listopada 1923 r., sporządzonym przez notariusza B. M. za numerem 362, 30 morgów ziemi z posiadłości ziemskiej M. lit. A. Strony zastrzegły, że akt notarialny może być sporządzony na żądanie S. M. (1) w każdym czasie (ugoda k. 39).

Orzeczeniem Urzędu Wojewódzkiego (...) z dnia 24 października 1949 r. nr (...) 4/Cn/53, utrzymanym w mocy orzeczeniem Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 30 marca 1950 r. nr UR.PO.I.2.212.49, uznano, że nieruchomość ziemską pod nazwą M. lit. A i M. lit. B o powierzchni 54 ha, położona w Gminie G., stanowiąca współwłasność spadkobierców W. M. i J. M. (2) podpada pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 pkt e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (akta przejęcia majątku M.).

Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.rn.-057-625-221/06 z dnia 20 kwietnia 2015 r. stwierdzono nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 30 marca 1950 r. nr UR.PO.I.2.212.49 oraz Orzeczeniem Urzędu Wojewódzkiego (...) z dnia 24 października 1949 r. nr (...) 4/Cn/53. W uzasadnieniu wskazano, że nieruchomość oznaczona jako M. lit. B stanowiła odrębną od nieruchomości oznaczonej jako M. lit. A. Nieruchomość oznaczona jako M. lit. B stanowiła współwłasność zstępnych J. M. (1). Nieruchomość oznaczona jako M. lit. A została w dniu 26 listopada 1923 r. na mocy aktów notarialnych sporządzonych przed notariuszem B. M. sprzedana przez W. M. w części małż. G., zaś w części małoletnim spadkobiercom J. M. (2). Żadna z tych nieruchomości nie przekraczała 50 ha użytków rolnych. W uzasadnieniu decyzji podkreślono również, że o stwierdzeniu nieważności zmiany tytułów własności takiej jak wynikająca z umowy z dnia 26 listopada 1923 r. zawartej za numerem 363 orzekały sądy na skutek powództwa właściwych urzędów ziemskich, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło, a zatem nie stwierdzono w ustawowym trybie nieważności tej umowy (akta GZ.rn.-057-625-221/06 Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi).

Nieruchomość odpowiadająca posiadłości ziemskiej oznaczonej jako M. lit. A i M. lit. B znajduje się obecnie w granicach wsi S. gmina G. - Ośrodek (bezsporne).

Umową z dnia 28 grudnia 2015 r. zawartą w formie aktu notarialnego nr 10927/2015 przed notariuszem B. B. prowadzącą Kancelarię Notarialną w C. S. S. (1) i M. S. (2) nabyli do majątku wspólnego od D. C. przysługujący jej udział w wysokości 4/96 części we współwłasności nieruchomości (bezsporne).

Obecnie, dla nieruchomości położonej w S. gmina G. - Ośrodek o łącznej powierzchni 55,0521 ha, Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Jako współwłaściciele nieruchomości wpisani są zstępni J. M. (1) i W. M. w udziałach odpowiadających ich udziałowi w spadku po J. M. (1) i W. M.: K. M. w 12/96 części, A. K. w 24/94 części, Z. G. w 3/96 części, M. S. (1) w 3/96 części, M. G. w 3/96 części, B. G. w 3/96 części, W. S. w 32/96 części, P. G. w 2/96 części, D. A. (1) w 2/96 części, D. A. (2) w 2/96 części, J. G. (1) w 2/96 części, H. N. w 4/96 części oraz S. S. (1) i M. S. (2) w 4/96 części na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej (oględziny akt księgi wieczystej k. 136, wydruk księgi wieczystej k. 15 - 34).

W sprawie I Ns 34/16 toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Postępowanie jest obecnie zawieszono w trybie art. 177 § pkt 1 kpc (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt I Ns 34/16, akt spraw spadkowych, akt przejęcia majątku M. oraz akta GZ.rn.-057-625-221/06 Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, zebranych w sprawie dokumentów,

a w szczególności wydruku z księgi wieczystej KW (...) (k. 15 - 34), oględzin akt księgi wieczystej (k. 136), informacji Archiwum Państwowego w W. (k. 117), skróconego odpisu aktu notarialnego rep. nr 362 (k. 118 - 121), umowy sprzedaży (k. 132 - 134) oraz ugody (k. 35). Powyższe dowody są w pełni wiarygodne. Żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej, za wyjątkiem ugody z 15 maja 1934 r., której wiarygodność była kwestionowana w niniejszym procesie przez pozwanych. Wskazać należy, że niewątpliwie, powódka A. K. nie dysponuje oryginałem tej ugody. Nie może to jednak wprost prowadzić do uznania, że ugoda tej treści nie została wówczas zawarta pomiędzy S. M. (1), ojcem powódki A. K., a L. i J. małż. G.. Nie może jednak również prowadzić do uznania, że wywołała skutki prawne, na które powołuje się powódka A. K. w swym pozwie, tj. że S. M. (1) nabył własność nieruchomości na podstawie tej ugody od małż. G. w zakresie w jakim nabyli oni jej własność od W. M. tj. 30 morgów bez zabudowań nieruchomości ziemskiej M. lit. A aktem notarialnym nr 362 z dnia 26 listopada 1923 r. Jak wynika z informacji Państwowego Archiwum w W. powyższy akt notarialny nie zachował się, nie są zatem znane szczegółowe jego uzgodnienia; okoliczność ta nie pozwala na ocenę czy nabycie przez nich własności nieruchomości było w istocie ważne i skuteczne, w szczególności czy umowa istotnie dotyczyła 38 morgów ziemi, jak wskazano to w kolejnym akcie notarialnym nr 363, w zapisach bowiem jakie zachowały się w zbiorach Archiwum Państwowego w W. brak jest szczegółowego określenia powierzchni nieruchomości. Brak jest również danych pozwalających na dokonanie ustaleń czy i w jakim trybie małż. G. utracili tytuł prawy do tej nieruchomości. Niewątpliwie jednak „ugoda dobrowolna” z dnia 15 maja 1934 r., na którą powołuje się powódka A. K. nie stanowi podstawy nabycia przez jej ojca S. M. (1) własności tej nieruchomości. Przeniesienie własności nieruchomości, w latach 30-tych ubiegłego wieku wymagało również zawarcia umowy w formie aktu notarialnego; z treści ugody wynika, że strony miały świadomość wymogu sporządzenia aktu notarialnego, z tym że uzależniały termin jego sporządzenia od woli S. M. (1): „Akt rejentalny na żądanie p. S. M. (4) może być sporządzony w każdym czasie”. Dodatkowo zauważyć również należy, że ugoda posługuje się pojęciem „odstąpieniem w całości nabytych przez nas 30 (trzydzieści) morgów ziemi” w dalszej części szczegółowo opisanych w zakresie podstawy nabycia, choć nabycie to dotyczyło prawdopodobnie 38, a nie 30 morgów. Małż. G. rozumieli zatem w pełni sposób i skutki sprzedaży nieruchomości. Być może „odstąpienie” w ugodzie oznaczało jedynie przeniesienie posiadania nieruchomości do czasu zapłaty należności, co miało nastąpić do 1938 r. Brak jest jakichkolwiek dowodów pozwalających na ustalenie, że pomiędzy małż. G. a S. M. (1) nastąpiło po 15 maja 1934 r. nie tylko przeniesienie posiadania nieruchomości, ale także przeniesienie jej własności. Powódka A. K. nie wykazała zatem, do czego jest zobowiązana z mocy art. 6 kc, że jej ojciec S. M. (1) nabył własność nieruchomości, której wydzielenia domaga się w niniejszym procesie. Z tych względów Sąd pominął wniosek powódki A. K. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie geodezji na okoliczność wydzielenia z nieruchomości, dla której prowadzona jest w tut. Sądzie księga wieczysta KW (...), nieruchomości odpowiadającej położeniem i powierzchnią części nieruchomości, stanowiącej własność W. M. oznaczonej jako posiadłość ziemska M. lit. A o powierzchni 30 morgów bez zabudowań, opisanej w umowie sprzedaży z dnia 26 listopada 1923 r. za numerem repertorium 362 sporządzonej przez notariuszem B. M. oraz w „ugodzie dobrowolnej” z dnia 15 maja 1934, uznając że dowód ten jest nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powódka Z. K. swoje roszczenie o uzgodnienie z treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości wywodzi z treści przepisu art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym przepisem, 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.

Zasadą jest, że księga wieczysta powinna dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości, jednakże w pewnych sytuacjach może powstać niezgodność między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, przy czym przez rzeczywisty stan prawny należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszego procesu, uznać należy roszczenie powódki A. K. za niezasadne.

Sąd ustalił, że księga wieczysta KW (...) prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie dla nieruchomości położonej w S. gmina G. - Ośrodek o powierzchni 55,0521 ha. Nieruchomość ta odpowiada nieruchomościom stanowiącym pierwotnie własność J. M. (1) jako posiadłość ziemską M. lit. B oraz jego żony W. M. jako posiadłość ziemską M. lit. A. Jako współwłaściciele nieruchomości, stanowiącej obecnie jedność, w księdze wieczystej wpisani są spadkobiercy J. M. (1) i W. M. w przysługujących im udziałach spadkowych, za wyjątkiem D. C., która swój udział w wysokości 4/96 części zbyła na rzecz S. J. i M. E. małż. S.. Zwrot własności nieruchomości na rzecz spadkobierców J. M. (1) i W. M. nastąpił wskutek decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.rn.-057-625-221/06 z dnia 20 kwietnia 2015 r. stwierdzającej nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 30 marca 1950 r. nr UR.PO.I.2.212.49 oraz Orzeczenia Urzędu Wojewódzkiego (...) z dnia 24 października 1949 r. nr (...) 4/Cn/53 wydanych w trybie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, przy uwzględnieniu zasad dziedziczenia wynikających z poszczególnych orzeczeń Sądów. Ustalenie kręgu współwłaścicieli nieruchomości nastąpiło z pominięciem okoliczności związanych ze sprzedażą części nieruchomości bez zabudowań oznaczonej jako M. lit A. przez W. M. umową z dnia 26 listopada 1923 r. na rzecz L. G. i J. G. (3). Brak tego aktu notarialnego nie pozwala na ustalenie powierzchni i dokładnego położenia sprzedanej części nieruchomości w stosunku do obecnego jej położenia, jak również ustalenie czy zbycie części nieruchomości było ważne, a zatem czy wywołało skutki prawne zgodne z zamiarem stron. Gdyby przyjąć, że nastąpiło wówczas skuteczne zbycie części nieruchomości na rzecz tych osób, to za osoby uprawnione do wystąpienia z roszczeniem zgłoszonym przez powódkę A. K. uznać należy ich następców prawnych. Powódka A. K. nie wykazała, że jej poprzednik prawny - ojciec S. M. (1) nabył skutecznie od małż. G. prawo własności tej części nieruchomości. Jak wskazano powyżej „ugoda dobrowolna” z dnia 15 maja 1934 r., na którą powołuje się powódka A. K., nie stanowi umowy przenoszącej własność, a zatem nie stanowiła podstawy nabycia własności części nieruchomości o powierzchni 30 morgów przez S. M. (1). Powódka A. K. nie przedstawiła żadnego innego dowodu potwierdzającego, że S. M. (1) nabył własność wyodrębnionej części nieruchomości stanowiącej posiadłość ziemską M. lit. A w drodze umowy z W. M. lub małż. G.. W szczególności podstawy takiej nie stanowią wywody zawarte w uzasadnieniu decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.rn.-057-625-221/06 z dnia 20 kwietnia 2015 r.: „W roku 1934 S. M. (1) żeniąc się z J. O. przejął zaś i spłacił długi małżeństwa G. i wszedł w posiadanie 30 morgów tj. 15 ha ziemi w oparciu o ugodę zawartą w dniu 15 maja 1934 r. z małżeństwem G.. W ten sposób powstały odrębne własności: rodzeństwa M. oraz własność S. M. (1)”. Z niezrozumiałych względów w uzasadnieniu decyzji utożsamiono objęcie części nieruchomości w posiadanie na podstawie pisemnej umowy (ugody) z przeniesieniem własności tejże nieruchomości.

W tym stanie rzeczy, uznać należy – zdaniem Sądu – że obecne wpisy w dziale II księgi wieczystej KW (...) Sądu Rejonowego w Ciechanowie, jak też oznaczenie nieruchomości są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

W związku z powyższym Sąd oddalił powództwo w całości uznając je za niezasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 kpc, obciążając nimi w całości powódkę A. K.. Sąd zasądził zatem od powódki A. K. na rzecz pozwanego K. M. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 3617,00 zł, z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, ustaloną stosownie do § 5 pkt 8) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w zw. z § 2 pkt 6) cyt. rozporządzenia.