

Sygn. akt I C 1608/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2020 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - sędzia Daniel Mychliński

Protokolant - starszy sekretarz sądowy Jolanta Dziki

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 29 stycznia 2020 r. w C.

sprawy z powództwa U. J. i Z. J.

przeciwko M. M. (1), M. G. i Skarbowi Państwa - Krajowemu Ośrodkowi (...)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

orzeka:

I. w sprawie z powództwa przeciwko M. M. (1):

1. nakazuje uzgodnić treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z działu I tej księgi nieruchomości stanowiącej działkę oznaczone w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej G.-gm obręb (...) F. numerami 183 i 228,
2. odstępuje od obciążania pozwanego M. M. (1) kosztami procesu;

II. w sprawie z powództwa przeciwko M. G.:

1. nakazuje uzgodnić treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z działu I tej księgi nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej G.-gm obręb (...) F. numerem 377,
2. odstępuje od obciążania pozwanego M. G. kosztami procesu;

III. w sprawie z powództwa przeciwko Skarbowi Państwa - Krajowemu Ośrodkowi (...):

1. nakazuje uzgodnić treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z działu I tej księgi nieruchomości stanowiącej działkę oznaczone w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej G.-gm obręb (...) F. numerami 27/1 i 29,
2. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa - Krajowego Ośrodka (...) solidarnie na rzecz powodów U. J. i Z. J. kwotę 951,00 zł (dziewięćset pięćdziesiąt jeden złotych), tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1608/17

UZASADNIENIE

U. i Z. J. wystąpili z pozwem przeciwko M. M. (1), M. G. i Skarbowi Państwa – Krajowemu Ośrodkowi (...) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wnosząc o ustalenie, że są wyłącznymi właścicielami na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej nieruchomości stanowiących działki gruntu oznaczone w ewidencji gruntów numerami: 27/1, 29, 183, 228 i 377, położone w F., gm. G., dla których Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), a w konsekwencji zażądali:

- wykreślenia z księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie, z działu I tej księgi, działek gruntu numer (...), położonych w F. gm. G., w której to księdze wieczystej jako właściciel tychże działek jest ujawniony pozwany M. M. (1), albowiem wyłącznymi ich właścicielami są powodowie U. i Z. małżonkowie J., a dla działek tych jest prowadzona księga wieczysta nr (...),

- wykreślenia z księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie, z działu I tej księgi, działki gruntu numer (...), położonej w F. gm. G., w której to księdze wieczystej jako właściciel tejże działki jest ujawniony pozwany M. G., albowiem wyłącznymi jej właścicielami są powodowie U. i Z. małżonkowie J., a dla działki tej jest prowadzona księga wieczysta nr (...),

- wykreślenia z księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie, z działu I tej księgi, działek gruntu numer (...), położonych w F. gm. G., w której to księdze jako właściciel tychże działek ujawniony jest Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych (obecnie Krajowy Ośrodek (...)), albowiem wyłącznymi ich właścicielami są powodowie U. i Z. małżonkowie J., a dla działek tych jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

Powodowie zażądali także zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu od każdego pozwanego z osobna, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany Skarb Państwa – Krajowy Ośrodek (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani M. G. i M. M. (1), co do zasady nie negowali zgłoszonych przez powodów roszczeń. Sprzeciwili się natomiast obciążeniu ich kosztami procesu.

Sąd ustalił, co następuje :

Decyzją Naczelnika Gminy w G. z dnia 3 stycznia 1979 r., sprostowanego postanowieniem z dnia 30 kwietnia 1982 r., doszło do przejścia na rzecz państwa nieodpłatnie gospodarstwa rolnego o powierzchni 2,42 ha stanowiącego własność H. i M. małżonków S., położonego we wsiach F. i L.. Z przekazanego gospodarstwa zostały wyłączone – znajdujące się na działce nr (...) w F. – budynki, które pozostały własnością w/w małżonków S..

Umową z dnia 7 marca 1985 r., zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A nr 263, nieruchomość rolna położona we wsi L. składająca się z działki numer (...) i we wsi F. składająca się z działek numer (...), została sprzedana U. J. i jej mężowi Z. J., którzy nabyli własność tych nieruchomości na zasadach wspólności ustawowej. Następnie zostali oni wpisani w dziale II księgi wieczystej KW nr (...) jako właściciele tych nieruchomości.

dowód: akta księgi wieczystej nr (...) – k. 2-3, k. 8-9verte i k. 19verte

Zmiana właściciela nieruchomości położonej w F. nie została zgłoszona i nie odnotowano jej w ewidencji gruntów.

bezsporne

Decyzją z dnia 5 grudnia 1997 r., Wojewoda (...) przekazał na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi położone we wsi F. gm. G., składające się m.in. z działek nr (...), dla których prawo własności Skarbu Państwa miało być ustanowione decyzją Naczelnika Gminy G. nr (...) -24/79 z 14 września 1979 r. Przy czym działki numer (...) wyodrębniono z działki nr (...) (15/1 i 15/2 opisane w umowie sprzedaży

z 7 marca 1985 r.), działki numer (...) powstały z działki nr (...) (opisanej w umowie sprzedaży z 7 marca 1985 r.), a działka numer (...) powstała z działki nr (...) (opisanej w umowie sprzedaży z 7 marca 1985 r.).

W dniu 5 października 2010 r. do Sądu Rejonowego w Ciechanowie VI Wydziału Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w F. gm. G. składającej się z działek numer (...) o łącznej powierzchni 1,4320 ha i wpisanie jako właściciela tej nieruchomości Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych. W dniu 29 października 2010 r. została założona dla nieruchomości opisanej w tym wniosku księga wieczysta numer (...), a jako właściciel tej nieruchomości został wpisany Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych.

dowód: akta księgi wieczystej nr (...) – k. 1-5, k. 9-25 i k. 29-30

Umową z dnia 26 maja 2011 r., zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedał M. G. niezabudowane działki rolne położone w F. gm. G. oznaczone w ewidencji gruntów numerami 377 i 378. Dla tej nieruchomości została następnie założona księga wieczysta numer (...), a jako jej właściciel został wpisany M. G..

dowód: akta księgi wieczystej nr (...) – k. 1-2verte, k. 3-4 i k. 5-7

Z kolei umową z dnia 8 września 2011 r., zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedał M. M. (1) niezabudowane działki rolne położone w F. gm. G. oznaczone w ewidencji gruntów numerami 228, 289 i 183. Dla tej nieruchomości została następnie założona księga wieczysta numer (...), a jako jej właściciel został wpisany M. G..

dowód: akta księgi wieczystej nr (...) – k. 1-2verte, k. 3-5 i k. 6-8verte

Decyzją z dnia 29 kwietnia 2019 r., Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 5 grudnia 1997 r. (nr G.GG.GZ.6010-7/4GI/23/97) w części dotyczącej przekazania Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa własności nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr (...), położonej w obrębie F., gm. G.. W uzasadnieniu swej decyzji, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wskazał, że na dzień wydania kwestionowanej decyzji właścicielami w/w działek były osoby fizyczne, a zatem przekazanie ich na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nastąpiło z rażącym naruszeniem prawa. Wobec tego, zgodnie z art. 156 § 1 pkt 2 KPA, zaistniała podstawa do stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 5 grudnia 1997 r. w tej części.

dowód: decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – k. 202-203

Powyższy stan faktyczny, ustalono w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach ksiąg wieczystych numer: (...), (...), (...) i (...) oraz na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29 kwietnia 2019 r. z karty 202-203 akt tej sprawy i wykazu synchronizacyjnego z karty 229 akt sprawy. Dokumenty te nie były kwestionowane. W istocie stan faktyczny w tej sprawie nie był sporny.

Sąd zważył, co następuje :

Roszczenie powodów oparte jest na przepisie 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. Stan prawny, jaki ma być w księdze wieczystej ujawniony, musi być wykazany dokumentem świadczącym o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości.

Jak wskazał to Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 30 maja 2003 r. - III CKN 1137/00, z dnia 6 grudnia 2008 r. - III CSK 125/08 i z dnia 2 czerwca 2010 r. - III CSK 204/09, wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym korzysta z tzw. prawomocności rozszerzonej, realizując funkcję ustrojową ksiąg wieczystych mającą zapewnić bezpieczeństwo obrotu. Wiąże on zatem nie tylko strony, które brały udział w sprawie i sądy, lecz także inne podmioty.

Uznać należy, że żądania powodów zgłoszone w pozwie powinny być rozstrzygane właśnie w oparciu o przepis art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, albowiem wskazana rozbieżność dotyczyła stanu prawnego nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste.

Istota problemu, który legł u podstaw wytoczonego powództwa i niniejszego procesu, sprowadza się w zasadzie do rozstrzygnięcia kwestii, czy Skarb Państwa uzyskał ponownie tytuł prawny do nieruchomości położonych w F., które – w drodze umowy sprzedaży z dnia 7 marca 1985 r. – nabyli powodowie U. i Z. J..

Odpowiedź musi być oczywiście negatywna.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że małżonkowie U. i Z. J. skutecznie nabyli w 1985 r. własność nieruchomości położonej we wsi F. składającej się z działek numer (...) (wcześniej 15), 131 i 255. Umowa sprzedaży z dnia 7 marca 1985 r. została bowiem sporządzona w przewidzianej przez prawo formie, ówczesny właściciel nieruchomości, tj. Skarb Państwa sprzedał U. J. i jej mężowi Z. J. własność tych działek, a następnie małżonkowie J. zostali wpisani w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako jej właściciele. Nie sposób dopatrzeć się tam jakichkolwiek nieprawidłowości, błędów czy usterek, które mogłyby wskazywać na wadliwość przeniesienia prawa własności tych nieruchomości na rzecz powodów.

W tej sytuacji decyzja Wojewody (...) z dnia 5 grudnia 1997 r., na mocy której doszło do przekazania na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa tych samych działek położonych we wsi F., oznaczonych tylko innymi już numerami ewidencyjnymi (działki nr (...) wyodrębnione zostały bowiem z działek nr (...), działki nr (...) powstały z działki nr (...), a działka nr (...) powstała z działki nr (...)), była bezzasadna, pozbawiona podstaw prawnych i w sposób ewidentny naruszająca prawa powodów U. i Z. J..

Wydanie tej decyzji nie zostało poprzedzone właściwym zbadaniem stanu prawnego tych nieruchomości. Wcześniej zaniechano odnotowania w ewidencji gruntów faktu sprzedaży tych nieruchomości małżonkom J.. Z całą pewnością obciąża to ówczesne organy administracji państwowej.

Skarb Państwa – Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa nie mógł więc stać się właścicielem tych nieruchomości.

Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29 kwietnia 2019 r. stwierdzająca nieważność w/w decyzji Wojewody (...) z dnia 5 grudnia 1997 r. w części dotyczącej przekazania Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa własności nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr (...), położonej w obrębie F. gm. G., jest tego ostatecznym potwierdzeniem.

Konsekwencją tego jest także to, że Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa nie mogła przenieść prawa własności tych nieruchomości na kolejne osoby. Nie mogła bowiem rozporządzić prawem, którego wcześniej nie nabyła. Znajdzie tu zastosowanie ogólna zasada prawa, że nikt nie może przenieść na inną osobę więcej praw aniżeli jemu przysługuje, a to w myśl rzymskiej paremii *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*.

Oznacza to, że umowa z dnia 26 maja 2011 r., na mocy której – działająca w imieniu Skarbu Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała M. G. niezabudowane działki rolne położone w F. gm. G. oznaczone w ewidencji gruntów numerami 377 i 378, jest nieważna w odniesieniu do działki numer (...), natomiast umowa z dnia 8 września 2011 r., na mocy której ta sama Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedała M. M. (1) niezabudowane działki rolne położone w F. gm. G. oznaczone w ewidencji gruntów numerami 228, 289 i 183, jest nieważna w odniesieniu do działek numer (...).

Wydanie decyzji Wojewody (...) z dnia 5 grudnia 1997 r. oraz umowy sprzedaży zawarte przez Skarb Państwa – Agencję Nieruchomości Rolnych z M. G. i M. M. (1) doprowadziły do sytuacji, w której prowadzone są po dwie księgi wieczyste dla opisanych wyżej nieruchomości: księga wieczysta numer (...), gdzie jako właściciele tych nieruchomości wpisani zostali powodowie – małżonkowie U. i Z. J. oraz księgi wieczyste numer (...), gdzie jako właściciele poszczególnych działek wpisani zostali odpowiednio Skarb Państwa, M. G. i M. M. (1).

Taka sytuacja nie może oczywiście mieć miejsca, a właściwe uregulowanie tego problemu musi być dokonane w drodze uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W związku z faktem, co szeroko wywiedziono wyżej, że wpisy w księgach wieczystych numer (...) co do tych opisanych działek oparte zostały na nieważnej decyzji Wojewody (...) i nieważnych częściowo umowach sprzedaży z dnia 26 maja 2011 r. i z dnia 8 września 2011 r., usunięcie tych niezgodności musi odbyć się poprzez wykreślenie z w/w ksiąg wieczystych tych oznaczonych działek gruntu, które nie mogły zostać przyznane Skarbowi Państwa, jak również dalej nie mogły zostać sprzedane.

Wykreślenie tych działek położonych w F. oznaczonych numerami: 183 i 228 (dawniej 131), 377 (dawniej 255) oraz 27/1 i 29 (dawniej 15/1 i 15/2) z w/w ksiąg wieczystych doprowadzi do sytuacji, w której dla tych działek prowadzona będzie tylko jedna księga wieczysta, nosząca nr (...), gdzie jako właściciele nieruchomości wpisani są małżonkowie U. i Z. J.. Będzie to stan zgodny z prawem, a oczekiwany przez powodów i wynikający z ich żądań zawartych w pozwie.

W związku z powyższym Sąd w sprawie z powództwa przeciwko M. M. (1) nakazał uzgodnić treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z działu I tej księgi nieruchomości stanowiące działki oznaczone w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej G.-gm obręb (...) F. numerami 183 i 228, a w sprawie z powództwa przeciwko M. G. nakazał uzgodnić treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z działu I tej księgi nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej G.-gm obręb (...) F. numerem 377.

Pozwani M. M. (1) i M. G. nie sprzeciwiali się roszczeniom powodów, ze zrozumieniem podchodzili do sytuacji, w której małżonkowie J. się znaleźli, choć przy tym sygnalizowali, że oni również są tą sytuacją pokrzywdzeni.

Dlatego też sąd, uwzględniając powództwa wywiedzione przeciwko tym osobom, uznał jednak, że zachodzi tu szczególna sytuacja, która uniemożliwia obciążenie ich kosztami procesu. Poza tym, że nie negowali oni – co wskazano wyżej – roszczeń wywiedzionych w tej sprawie, to nie sposób też uznać, aby odpowiadali za tę zaistniałą sytuację. Mieli pełne prawo zakładać, że stan prawny nabywanych przez nich nieruchomości nie jest wątpliwy, a sprzedającemu przysługuje prawo własności tych nieruchomości.

Zgodnie z art. 102 KPC, w wypadkach szczególnie uzasadnionych, sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zdaniem Sądu, z przyczyn wskazanych wyżej, w stosunku do pozwanych M. M. (1) i M. G. zachodzą takie szczególne okoliczności, które usprawiedliwiają odstąpienie od obciążenia ich kosztami tego procesu.

Sąd uwzględnił też powództwo w stosunku do pozwanego Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka (...) i nakazał również uzgodnić treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z działu I tej księgi nieruchomości stanowiące działki oznaczone w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej G.-gm obręb (...) F. numerami 27/1 i 29.

Pozwany Skarb Państwa – Krajowy Ośrodek (...) sprzeciwiał się uwzględnieniu tego powództwa.

Argumenty tego pozwanego trudno uznać jednak za uzasadnione. Podjęta obrona decyzji Wojewody (...) z dnia 5 grudnia 1997 r. jest trudna do zaakceptowania, a wobec przytoczonych faktów jest wręcz niezrozumiała. Jej wydanie nastąpiło przecież z oczywistym naruszeniem prawa. Działania Krajowego Ośrodka (...) powinny raczej zmierzać do

jak najszybszego usunięcia tych wszystkich nieprawidłowości, będących skutkiem tej decyzji i do porozumienia się ze wszystkimi zainteresowanymi osobami, a nie ograniczać się do negocjowania zgłoszonych żądań.

Niezasadny jest też zarzut zasiedzenia spornych nieruchomości, zgłoszony w odpowiedzi na pozew. Przede wszystkim wskazać należy, że w toku tego procesu, skupiającego się na ustaleniu, czy wpisy w księgach wieczystych oparte na decyzji Wojewody (...) i na kolejnych umowach sprzedaży, były skuteczne i prawidłowe (okazały się nieskuteczne), nie jest możliwe poszukiwanie ewentualnego innego tytułu prawnego do tych nieruchomości, będącego skutkiem choćby zasiedzenia. A nawet gdyby uznać, że sąd powinien taką analizę przeprowadzić i sprawdzić, czy ten zarzut zasiedzenia jest skuteczny, to podkreślić należy, że Krajowy Ośrodek (...) powyższego nie starał się nawet wykazać. Powodowie tego zarzutu nie uznali, sprzeciwili się jego uwzględnieniu, a zatem to na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia odpowiednich faktów. Jednak żadnych dowodów potwierdzających zasadność tego zarzutu Krajowy Ośrodek (...) nie przedstawił.

Nie podzielając powyższych argumentów i zarzutów, sąd uwzględnił powództwo skierowane wobec Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka (...). Jednocześnie – mając na uwadze wynik tej sprawy i postawę tego pozwanego w toku procesu – sąd na mocy art. 98 KPC, zasądził od pozwanego Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka (...) solidarnie na rzecz powodów U. J. i Z. J. kwotę 951,00 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zgodnie z w/w przepisem, strona przegrywająca sprawę jest bowiem zobowiązana zwrócić stronie przeciwnej koszty procesu. Na zasądzoną kwotę 951,00 zł złożyły się: koszty trzech opłat skarbowych od pełnomocnictw głównych i pełnomocnictwa substytucyjnego po 17,00 zł każde oraz koszty zastępstwa procesowego ustalonego zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, w wysokości 900,00 zł, ustalone od wartości przedmiotu sporu w zakresie powództwa skierowanego przeciwko Skarbowi Państwa.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.