

Sygn. akt I C 299/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 8 września 2020 roku

Sąd Rejonowy w Łęczycy, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Wojciech Wysoczyński

Protokolant: st. sek. sąd. Katarzyna Retkowska

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2020 roku, w Ł., na rozprawie,

sprawy z powództwa B. O.

przeciwko A. K. i D. K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. uzgadnia treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łęczycy o numerze Kw (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w miejsce numeru działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3208 ha - działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3564 ha, ld działki (...)_2. (...).(…)
2. obciąża i nakazuje pobrać B. O. od na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łęczycy kwotę 1.016 (jeden tysiąc szesnaście złotych) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych;
3. znosi pomiędzy stronami koszty procesu.

Sygnatura akt I C 299/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 5 sierpnia 2019 roku, skierowanym przeciwko A. K. i D. K., powód B. O. – reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika – adwokata wniósł o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości, stanowiącej własność B. O., ujawnionej w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Ł., z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w miejsce działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3208 ha działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3564 ha.

Powód wniósł o zabezpieczenie powództwa przez nakazanie wpisania ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości stanowiącej własność A. K. i D. K. ujawnionego w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łęczycy dotyczącego działki nr (...) o powierzchni 0,3600 ha z rzeczywistym stanem prawnym / pozew k. 3-8/.

Postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2019 roku, Sąd Rejonowy w Łęczycy udzielił zabezpieczenia zgodnie z żądaniem strony powodowej / postanowienie k. 59/.

Pozwani uznali żądania pozwu / protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2019 roku 00:01:21/.

Na rozprawie w dniu pełnomocnik powoda popierał powództwo wnosząc o wzajemne zniesienie kosztów procesu pomiędzy stronami / protokół rozprawy z dnia 25.8.2020r. /00:23:11/.

Sąd Rejonowy ustalił:

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości rolnej niezabudowanej położonej w miejscowości P., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr.(...), o obszarze 0,3208 ha.

W dziale I sp księgi wieczystej brak wpisu, zaś w dziale II jako właściciel nieruchomości ujawniony został: B. O..

W dziale III księgi wieczystej brak wpisu; W dziale IV księgi wieczystej brak wpisu /bezsporne, odpis KW k. 15-17/.

Pozwani są właścicielami działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) ujawnionej w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Ł. /bezsporne /.

Działki o numerach ewidencyjnych (...) są położone we wsi P., gminie P.. Pierwotnie zostały zapisane w jednej księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Ł. za nr (...) jako własność Ł. G., który nabył je w drodze spadkobrania po swoich dziadkach J. i Z. małż. G.. Działki te nie przylegały do siebie / bezsporne/.

Aktem notarialnym Rep. A nr (...) sporządzonym w dniu 31 marca 2009r. przed notariuszem A. P. w Kancelarii Notarialnej w Ł. powód B. O. nabył od Ł. G. działkę opisaną w tym akcie jako noszącą numer ewidencyjny (...) z powołaniem się na wyrys mapy, wydany przez Starostwo Powiatowe w Ł. w dniu 17 grudnia 2008 roku za numerem (...) (...) (...), jako działkę niezabudowaną, zawierającą obszar 3300 metrów kwadratowych na powiększenie posiadanego gospodarstwa, co stanowiło podstawę do wykreślenia wpisu dotyczącego tej działki w dotychczasowej księdze i przeniesienia jej do nowej księgi wieczystej, założonej pod numerem (...). W trybie § 49 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2016.1034 J.T.j w dniu 02.12.2016r. powierzchnia tej działki została oznaczona jako 0,3208 ha / akt notarialny Umowy Sprzedaży Rep. A nr (...) dokonanej przez Ł. G. na rzecz B. O. działki nr (...) o pow. 0,3600 ha sporządzony w dniu 31 marca 2009r. k. 12-13, opis i mapa oraz wypis z rejestru gruntów działki (...) sporządzony dnia 31.10.2008r. przez Starostwo Powiatowe w Ł., wydany dnia 17.12.2008r. znak: (...) (...) (...), k. 14 odpis zupełny KW nr (...) dot. działki nr (...) k. 15-18/. Powód B. O. był już właścicielem nieruchomości obejmującej między innymi działkę nr (...), zabudowaną domem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, zapisaną w Kw nr (...) prowadzoną w tym samym sądzie wieczystoksięgowym. Działka ta była uprzednio własnością jego rodziców Z. i W. małżonków O. i została mu przekazana aktem notarialnym umowy darowizny z dnia 7.04.1995r. Rep A Nr (...) sporządzonym w dniu 7 kwietnia 1995r. przed notariuszem K. P. w jej Kancelarii Notarialnej w Ł. / bezsporne, akt notarialny umowy darowizny działki nr (...) z dnia 7.04.1995r.Rep A Nr (...) na rzecz B. O. przez jego rodziców k. 19-22. odpis zupełny KW nr (...) dot. działki nr (...) z dnia 26.04.2019r. k.23-30/.

Aktem notarialnym Umowy Sprzedaży Rep. A nr(...) sporządzonym w dniu 3 września 2010r. przed notariuszem B. J. prowadzącą Kancelarię Notarialną w Z. pozwani nabyli od Ł. G. drugą działkę objętą księgą wieczystą nr KW (...) opisaną w tym akcie jako noszącą numer ewidencyjny (...) z powołaniem się na wyrys mapy, sporządzony przez Starostwo Powiatowe w Ł. w dniu 20 maja 2009 roku za numerem (...) (...) (...) i wydany w dniu 23.07.2009r., jako działkę zabudowaną, zawierającą obszar 3600 metrów kwadratowych na powiększenie posiadanego gospodarstwa / akt notarialny Rep. A nr (...) z dnia 3 września 2010 r. działki nr (...) o pow. 0,3300 ha k.31 -33, opis i mapa oraz wypis z rejestru gruntów działki (...) o pow. 0,3600 ha sporządzony dnia 20.05.2009r. i wydany dnia 23.07.2009r. znak: (...) (...) (...) k. 34, odpis zupełny KW nr (...) dot. działki nr (...) z dnia 18.04.2019r k. 35-45/.

Przy badaniu stanów w ewidencji gruntów, przeprowadzonym na przełomie lat 2014/2015, ujawniono, że pomiędzy rzeczywistym stanem wymienionych działek, a ich finalnie błędnym opisem w ewidencji gruntów wystąpiły istotne różnice, które powstały podczas zakładania na przełomie lat 50-tych i 60-tych XX wieku ewidencji gruntów. Wynikały one z faktu, iż pomiary działek oraz wytyczenie granic działek były przeprowadzane bez obecności właścicieli gruntów, a jedynie na podstawie subiektywnie ocenianego przez geodetę stanu posiadania poszczególnych działek.

Wówczas ustalono, że:

- działka o numerze ewidencyjnym (...) to w rzeczywistości działka zabudowana domem mieszkalnym, murowanym, parterowym i budynkiem gospodarczym, posiadająca aktualnie powierzchnię 3208 metrów kwadratowych / wyrys z

mapy ewidencyjnej, wypis z rejestru gruntów, informacja o budynkach dot. działki nr (...) Id działki (...)_ 2. (...)(...)z dnia 30 kwietnia 2019r. znak: (...). (...) (...)AK o pow. 0,3208 ha nr jednostki rejestrowej (...) k. 46/.

- działka o numerze ewidencyjnym (...) to w rzeczywistości działka niezabudowana, granicząca bezpośrednio z działką o numerze ewidencyjnym (...), posiadająca aktualnie powierzchnię 3564 metry kwadratowe / wyrys z mapy ewidencyjnej, wypis z rejestru gruntów dot. działki nr (...) Id działki (...)_ 2. (...)(...) z dnia 25 kwietnia 2019r. znak: (...). (...) (...) o pow. 0, 3564 ha nr jednostki rejestrowej (...) k. 47/.

Dopiero powyższe badania wykazały, że przy zakładaniu pierwotnej ewidencji gruntów w opisie działki nr (...) nie zostały ujęte znajdujące się tam budynki, zaś granica działki (...) została błędnie nakreślona i w rzeczywistości jedna z linii granicznych przecinała działkę (...), która była zabudowana / wyrys z mapy ewidencyjnej, wypis z rejestru gruntów, informacja o budynkach dot. działki nr (...) Id działki (...)_ 2. (...)(...) z dnia 30 kwietnia 2019r. znak: (...). (...) (...)AK nr jednostki rejestrowej (...) k. 46 i k. 47/.

Ustalenie powyższego okazało się możliwe dopiero w dniu 16 listopada 2013r. po protokolarnym ustaleniu przebiegu igranie działek nr (...) do celów ewidencji gruntów i budynków przez geodetę uprawnionego mgr inż. A. S. z firmy (...) z Ł. na podstawie zlecenia powoda B. O. /bezsporne, protokół ustalenia przebiegu granic działek (...) dla celów ewidencji gruntów i budynków wraz z załącznikami w postaci szkicu przebiegu przyjętych granic z dnia 16.11.2013r., trzy wykazy oraz wykaz współrzędnych dla działek (...). K. 49-56/.

W wyniku powyższych błędów popełnionych przy zakładaniu pierwotnej ewidencji gruntów działka (...) była w ewidencji gruntów błędnie ujmowana jako działka niezabudowana, a z kolei działka (...), która formalnie błędnie obejmowała w części swoimi granicami zabudowaną działkę (...), była ujmowana w ewidencji jako działka zabudowana.

Na skutek powyższego, zarówno przy zawieraniu przez Ł. G. pozwanymi w dniu 3 września 2010r. aktu notarialnego Rep A nr (...)przed notariuszem B. J. umowy sprzedaży z ustanowieniem hipoteki, jak i przy zawieraniu przez tegoż Ł. G. z powodem przed notariuszem A. P. aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep A Nr(...) z dnia 31 marca 2009r. doszło do błędnego określenia numerów działek, które w zamiarze stron transakcji miały być przedmiotem umowy.

W trakcie zawierania pierwszego z wymienionych aktów notarialnych przedmiotem umowy była działka błędnie oznaczona jako działka nr (...) zamiast (...), co znajduje potwierdzenie w samej treści aktu, zgodnie z którym przedmiotem umowy miała być działka zabudowana (a taką była w rzeczywistości działka (...), a nie (...)).

Błąd ten był konsekwencją błędu powstałego przy sporządzeniu przez Ł. G. i B. O. przed notariuszem A. P. aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep A Nr (...)z dnia 31 marca 2009r., którzy akt ten sporządzili w usprawiedliwionym przekonaniu, że przedmiotem umowy jest działka stanowiąca grunty orne, która została błędnie określona jako działka nr (...), zamiast nr (...)

Potwierdzeniem rzeczywistego błędnego stanu świadomości wszystkich wymienionych stron co do numeracji działek jest okoliczność, że począwszy od daty sporządzenia wymienionego wyżej aktu pozwani nieprzerwanie posiadają działkę nr (...) do chwili obecnej, na działce tej małżonkowie wyremontowali znajdujący się tam budynek mieszkalny, a nadto w całości spłacili zaciągnięte w tym celu zadłużenie hipoteczne uzyskując zwolnienie hipoteki. Natomiast powód B. O. również nieprzerwanie od chwili sporządzenia opisanego aktu notarialnego z 31 marca 2009 roku posiada i uprawia w rzeczywistości niezabudowaną działkę nr (...) aż do dziś / opinia biegłego k. 77 – 137, zeznania stron złożone na rozprawie w dniu 25 sierpnia 2020 roku/.

Ustalając powyższy, bezsporny pomiędzy stronami stan faktyczny, Sąd oparł się na powołanych wyżej dowodach, w postaci dokumentów. Podstawą ustaleń Sądu, była również opinia biegłego geodety oraz korelujące z dowodami dokumentalnymi i opiniami biegłego wzajemnie niesprzeczne zeznania stron.

Sąd Rejonowy zważył:

Powództwo jest zasadne.

Dokonane ustalenia faktyczne jednoznacznie wskazują na fakt, że w księgach wieczystych KW nr (...) dot. działki nr (...) i KW nr (...) dot. działki nr (...) każda z tych ksiąg w zakresie odnoszącym się do opisu nieruchomości odnosi się do nieruchomości o numerze przeciwnym, co ma ten skutek, że dla każdej z tych nieruchomości są prowadzone równocześnie dwie księgi wieczyste; nastąpiło więc tzw. „podwójne hipotekowanie” .

Powództwo o wpisanie w miejsce działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3208 ha działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 3564 ha nie jest tylko powództwem o sprostowanie oznaczenia nieruchomości, lecz w swej istocie powództwem o ustalenie prawa własności.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 lutego 1996 r. , w sprawie III CZP 16/96 (OSNC 1996/5, poz. 73) wyraził pogląd , że w sytuacji, gdy ta sama, oznaczona ewidencyjnie działka, objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, dopuszczalne jest powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w jednej z tych ksiąg z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece - Dz. U. 1982 r. Nr 19 poz. 147 ze zm.). Uzasadniając tę uchwałę , Sąd Najwyższy podniósł, że powództwo przewidziane w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczy niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Tak rozumiany zakres przedmiotowy tego powództwa nie może obejmować wszystkich wpisów w księdze wieczystej, gdyż oprócz wpisów dotyczących stanu prawnego nieruchomości, w księdze znajdują się także wpisy nie dotyczące stanu prawnego, np. wpisy dotyczące oznaczenia nieruchomości z działu I-O. Zgodnie z art. 26 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z ewidencji gruntów i budynków, a więc - co konkretyzuje § 13 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 1992 r. Nr 29 poz. 128) - „ wyrys z mapy ewidencji gruntów i wypis z rejestru gruntów Według zaś § 13 pkt 2 tego rozporządzenia, oznaczenie nieruchomości powinno obejmować dane o jej położeniu, sposobie korzystania i powierzchni oraz o znajdujących się na tym gruncie budynkach i urządzeniach. Konsekwentnie zatem należy przyjąć, że nie jest uzgodnieniem, w rozumieniu art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, sprostowanie danych, które są składowymi elementami pojęcia „oznaczenie nieruchomości”, przy czym sprostowanie to następuje w trybie uproszczonym na podstawie art. 27 i art. 57 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Trafność tej tezy potwierdza fakt, że nie są to wpisy dotyczące stanu prawnego nieruchomości; nie są one objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 cytowanej ustawy, nie są też chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 1994 r. III CZP 15/94 Wokanda 1994/4 str. 5).

Ta zasada nie może jednak eliminować możliwości wykorzystania powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w sytuacji, gdy ta sama działka objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, mimo że żądany sposób usunięcia zaistniałej niezgodności - poprzez wykreślenie określonej działki oraz zmianę powierzchni nieruchomości - może pozornie wskazywać, iż chodzi o dane dotyczące „oznaczenia nieruchomości”. Taką wykładnię przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece należy jednak odrzucić, gdyż nie uwzględnia ona istoty sporu. Istota zaś sporu sprowadza się do sporu o własność, a zatem powinien być on rozstrzygnięty w drodze procesu o ustalenie prawa własności. Jest zaś bezsporne, że sprawa o usunięcie niezgodności z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest sui generis sprawą o ustalenie prawa (art. 189 k.p.c.) albo szczególną postacią powództwa ustalającego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 października 1985 r. II CR 281/85 OSNCP 1986/7-8 poz. 125), od którego odróżnia ją wprawdzie odmiennność podstawy prawnej i funkcji, ale upodabnia ją przesłanka interesu prawnego w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 grudnia 1988 r. III CRN 434/88 OSNCP 1991/1 poz. 12). Jeśli tak, to wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 10 powołanej ustawy jest właściwym trybem do rozstrzygnięcia sporu o własność.

Powyższą argumentację Sądu Najwyższego - Sąd Rejonowy podziela w pełni.

Mając powyższe na uwadze działając na podstawie art. art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Sąd uwzględnił żądanie pozwu.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z wnioskiem stron działając na podstawie art. 100 k.p.c.

Sąd na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2010r., nr 90, poz. 594 z późn. zm.) w zw. z art. 100 k.p.c. w punktach 2 wyroku obciążył powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi, które wyniosły jeden tysiąc szesnaście złotych.