

Sygn. akt I C 79/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2020 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2020 r. w Piszcu

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko M. J., K. Ł.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

o r z e k a :

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powoda Gminy P. na rzecz pozwanych M. J., K. Ł. solidarnie kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Powódka Gmina P. wniosła o uzgodnienie treści wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez:

a) dokonanie w dziale II księgi wieczystej KW Nr (...) prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piszcu wpisu prawa własności nieruchomości oznaczonej numerami działek (...) położonej w obrębie (...), na rzecz Gminy P.

b) wykreślenia w dziale II tejże księgi wieczystej prawa własności na rzecz G. P., M. J., K. Ł..

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w treści księgi wieczystej KW Nr (...) prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piszcu dla nieruchomości oznaczonej numerami działek (...) o powierzchni łącznej 0,1537 ha położonej w obrębie (...) w Dziale II jako współwłaściciele wpisani są:

- G. P. c. S. i J. – do 4/6 części,

- K. Ł. c. R. i G. – do 1/6 części,

- M. J. c. R. i G. – do 1/6 części.

Uwidocznione w treści księgi wieczystej zapisy dotyczące własności G. P., K. Ł. i M. J. do nieruchomości są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

Działki oznaczone numerami (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) powstała w wyniku podziału działki nr (...), stanowiącej własność Gminy P. w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych. W wyniku powyższego podziału powstały wyżej wymienione działki, wydzielone pod drogi.

Prawo użytkowania wieczystego działek wydzielonych pod drogi z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego wygasło z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna. Decyzja zatwierdzająca podział działki nr (...) stała się wykonalna z dniem 22 października 1998 roku na skutek oświadczenia złożonego przez użytkowników wieczystych.

Dnia 23 października na wniosek użytkowników wieczystych została wydana decyzja (...) Burmistrza Gminy i Miasta P. w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr (...), która uległa podziałowi na skutek decyzji (...), podlegającej wykonaniu.

Powódka zaznaczyła, że mając na uwadze datę skuteczności obu decyzji, należy przyjąć, że decyzja w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w części działek nr: (...) stała się bezprzedmiotowa.

Pozwane K. Ł. i M. J. w odpowiedzi na pozew wniosły o oddalenie powództwa w całości.

Wskazały, że z treści księgi wieczystej (...) podstawą wpisu prawa własności na rzecz G. P. oraz R. P. była prawomocna decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z dnia 23 października 1998 roku sygnatura (...) wydana przez Burmistrza Gminy i Miasta P.. Pozwane podkreśliły, iż decyzja ta jest ważna, ostateczna i prawomocna. Nie została w żadnym trybie podważona lub wyeliminowana z obrotu prawnego. Wyżej wymieniona decyzja stanowiła podstawę wpisu w księdze wieczystej prawa własności na rzecz R. i G. P.. Decyzja miała charakter administracyjny i konstytutywny.

Pozwane podkreśliły, że przedstawione przez powoda twierdzenie o „bezprzedmiotowości” decyzji nie jest tożsame z zakwestionowaniem przez powoda jej ważności lub skuteczności.

Sąd ustalił, co następuje:

R. P. i G. P. od 23 października 1992 roku byli użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), oznaczonej nr geodezyjnym (...) objętej księgą wieczystą KW (...).

Burmistrz Gminy i Miasta P. decyzją (...) z 19 października 1998 roku zatwierdził projekt podziału działki nr (...) o pow. 1,700 ha, decyzja stała się wykonalna 22 października 1998 roku w wyniku oświadczeń złożonych przez użytkowników wieczystych.

Decyzją z dnia 23 października 1998 roku (...) Burmistrz Gminy i Miasta P. przekształcił prawo użytkowania wieczystego przysługującego małżonkom R. P. oraz G. P. w prawo własności. Po tym, jak decyzja stała się ostateczna R. i G. P. zostali ujawnieni w księdze wieczystej jako właściciele.

Burmistrz P. postanowieniem (...). (...) 66.2017 z dnia 14 lipca 2017 roku dokonał sprostowania z urzędu oczywistych omyłek w decyzji Burmistrza Gminy i Miasta P. z dnia 19 października 1998 roku (...) w sprawie zatwierdzenia projektu podziału działki nr (...) o pow. 1,7200 ha, położonej w obrębie (...) w ten sposób, że:

- w sentencji decyzji pkt 10 otrzymał brzmienie „10. Działka nr (...) o pow. 0,0486 ha – pod drogę dojazdową”,
- w sentencji decyzji pkt 18 otrzymał brzmienie: „18. Działka nr (...) o pow. 0,0092 ha – pod drogę dojazdową,
- w sentencji decyzji pkt 43 otrzymał brzmienie działka nr (...) o pow. 0,0366 ha – pod drogę dojazdową”
- w sentencji decyzji pkt 51 otrzymał brzmienie „51. działka nr (...) o pow. 0,0500 ha,

- w sentencji decyzji pkt 59 otrzymał brzmienie: „59. Działka nr (...) o pow. 0,0093 ha – pod drogę dojazdową”.

Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w P. składającej się z działek gruntu o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), o łącznym obszarze 0,1537 ha. Obecnie jako właściciele tejże nieruchomości w dziale II ujawnieni są G. P. w udziale 4/6, K. Ł. w udziale 1/6 oraz M. J. w udziale 1/6.

(dowód: oświadczenie G. i R. P. k.6; postanowienie Burmistrza P. (...). (...).66.2017 z dnia 14 lipca 2017 k. 7; decyzja Burmistrza Gminy i miasta P. (...) z dnia 23 października 1998 roku, odpis zwykły księgi wieczystej (...), decyzja Burmistrza Gminy i miasta P. (...); wykaz zmian gruntowych, mapa projekt podziału, opis i mapa, wypisy z rejestru gruntów)

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowi przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn. Dz.U. 2001 nr 124 poz. 1361 ze zm.), zgodnie z którym 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 nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Powództwo wytoczone na podstawie powyższego przepisu ma na celu ujawnienie właściwego stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej. Na stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej składa się treść wpisów dotyczących praw na nieruchomości - praw rzeczowych oraz tych praw osobistych i roszczeń, które mogą być wpisane do księgi wieczystej.

Przy rozpoznawaniu powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, które jest szczególną postacią powództwa o ustalenie (por. orzeczenie SN z dnia 10 października 1985 r., II CR 221/85, OSNCP 1986, z. 7-8, poz. 125), przedmiotem postępowania dowodowego jest ustalenie, czy istotnie zachodzi, pomiędzy ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, niezgodność uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów. Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa zawsze na stronie powodowej. Wypełnienie tego obowiązku procesowego polega na wykazaniu (udowodnieniu) rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a więc stanu prawdziwego, co niekiedy łączyć się będzie także z wykazaniem, że podstawa istniejącego wpisu jest pozbawiona mocy prawnej (Zobacz: Wyrok SN z 7.04.1999 r., I CKN 1079/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 189.).

W myśl art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 790) księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Pod pojęciem stanu prawnego nieruchomości rozumieć należy prawa rzeczowe do nieruchomości. Księgi wieczyste zawierają zatem informacje o prawach do nieruchomości. Taka funkcja ksiąg wieczystych przesądza o tym, że jakie prawo w stosunku do nieruchomości przysługuje określonym osobom fizycznym bądź innym podmiotom. Zatem każdy kto domaga się ujawnienia na swoją rzecz określonego prawa w księdze wieczystej, w tym prawa własności, zobowiązany jest wykazać odpowiednimi dokumentami, że takie prawo w stosunku do nieruchomości mu przysługuje. Stan prawny nie może bowiem wynikać z samych twierdzeń osoby, która o wpis wnosi, musi być wykazany dokumentem, na którego podstawie może nastąpić wpis w księdze wieczystej. Dokumentami takimi są w szczególności akty notarialne, orzeczenia sądowe oraz decyzje administracyjne zawierające w swej treści przeniesienie prawa własności bądź potwierdzające nabycie tego prawa z mocy ustawy.

Powód domaga się ujawnienia na swoją rzecz prawa własności w stosunku do działek gruntu o numerach (...), (...), (...), (...) i (...) położonych w P., po ich uprzednim odłączeniu z księgi wieczystej (...).

W myśl art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania decyzji zatwierdzającej podział, działki gruntu wydzielone pod drogi z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa na własności gminy z dniem, w którym decyzja

stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne. Jeżeli podział nieruchomości stanowiącej własność został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi wygasa.

Po podziale działki nr (...) decyzją (...)z dnia 19 października 1998 roku, Burmistrz Gminy i miasta P. decyzją (...)z dnia 23 października 1998 roku przekształcił prawo użytkowania wieczystego przysługujące R. P. i G. P. do nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...) o pow. 17,200 m⁽²⁾ objętej księgą wieczystą (...) w prawo własności.

Wskazana decyzja administracyjna, zgodnie z sentencją w niej zawartą, objęła wszystkie działki gruntu wydzielone z działki (...) a więc także i te, będące przedmiotem sprawy. Na skutek wydania decyzji o takiej treści doszło zatem do utraty prawa własności wskazanej nieruchomości przez Gminę P. i jego nabycia przez dotychczasowych użytkowników wieczystych. Skutek ten nastąpił z chwilą gdy wskazana decyzja stała się ostateczna.

Należy przyjąć jako zasadę, że także w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem nieruchomości sąd jest związany ostateczną decyzją administracyjną stwierdzającą nabycie określonego prawa (w szczególności własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego). Nie można zatem skutecznie podważać dokonanego na podstawie takiej decyzji wpisu w księdze wieczystej (zob. w szczególności uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 9 października 2007 r., III CZP 46/2007, OSNC 2008, nr 3, poz. 30, LexisNexis nr 1610308, i tam powołane wcześniejsze orzeczenia; stanowisko wyrażone w uchwale z 9 października 2007 r. zostało potwierdzone wielokrotnie w późniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego, zob. np. uzasadnienie wyroku SN z 25 stycznia 2012 r., V CSK 51/2011, OSNC 2012, nr 6, poz. 78, LexisNexis nr 3115359, i tam powołane orzeczenia; w piśmiennictwie zaś M. Deneka, *Księgi...*, s. 192 i n.; J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 333 i n.).

W postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem nieruchomości sąd może badać, czy decyzja administracyjna, na którą powołuje się strona w celu wykazania, że przysługuje jej prawo do nieruchomości (np. decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości), jest ostateczna (zob. wyrok SN z 7 kwietnia 1999 r., I CKN 1079/97, OSNC 1999, nr 11, poz. 189, LexisNexis nr 335134). Sąd może także badać, czy przedłożona przez stronę decyzja administracyjna wywołała określone skutki w sferze prawa cywilnego (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSN 1994, nr 2, poz. 27, LexisNexis nr 298574, i uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z 9 października 2007 r., III CZP 46/2007, OSN 2008, nr 3, poz. 30, LexisNexis nr 1610308).

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem sąd może nie uwzględnić decyzji administracyjnej tylko wówczas, jeżeli jest ona bezwzględnie nieważna, tj. została wydana przez organ oczywiście niewłaściwy, bez jakiegokolwiek podstawy prawnej oraz z oczywistym naruszeniem prawa materialnego i przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (zob. uzasadnienie cytowanego wyroku SN z 7 kwietnia 1999 r. i tam powołane wcześniejsze orzeczenia; uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z 9 października 2007 r., III CZP 46/2007, OSNC 2008, nr 3, poz. 30, LexisNexis nr 1610308; w piśmiennictwie przykładowo A. Oleszko, *Pytania i odpowiedzi*, Rej. 1998, nr 2, s. 85). J. Pisuliński [w:] B. Jelonek-Jarco, M. Kućka, Ł. Przyborowski, B. Swaczyna, J. Zawadzka, J. Pisuliński, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece* [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014, art. 10.

Możliwość badania, a ściślej - kwestionowania decyzji administracyjnej wyłącznie w ograniczonym zakresie, w myśl wypracowanej w judykaturze Sądu Najwyższego koncepcji bezwzględnej nieważności (nieistnienia) decyzji administracyjnej, stanowi jedyne odstępstwo od zasady związania sądu cywilnego decyzją administracyjną. Poza tym Sąd Najwyższy wielokrotnie wyrażał pogląd, że sąd w postępowaniu cywilnym nie jest uprawniony do kwestionowania decyzji administracyjnej, w szczególności pod względem jej merytorycznej zasadności, i jest nią związany także wówczas, gdy w ocenie sądu decyzja jest wadliwa (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1938 r., C. I. 1432/37, "Przegląd Notarialny" 1939, nr 2, s. 19, z dnia 4 listopada 1938 r. C. II 1625/37, "Przegląd Sądowy" 1938, poz. 503, z dnia 27 września 1948 r., C. 574/48, "Przegląd Notarialny" 1949, nr 3-4, s. 324, z dnia 2 stycznia 1962 r., 4 CR 445/61, OSNCP 1963, nr 4, poz. 82, wyroki z dnia 12 maja 1964 r., II CR 185/64, OSNCP 1965, nr 3, poz. 41, z dnia 6

marca 1967 r., III CR 402/66, "Informacja Prawnicza" 1967, nr 6, poz. 10, z dnia 3 lutego 1976 r., II CR 732/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 263, uchwały z dnia 18 listopada 1982 r., III CZP 26/82, OSNCP 1983, nr 5-6, poz. 64, z dnia 27 września 1991 r., III CZP 90/91, OSNCP 1992, nr 5, poz. 72, postanowienia z dnia 9 listopada 1994 r., III CRN 36/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 54, z dnia 24 maja 1996 r., I CRN 67/96, niepubl., z dnia 30 czerwca 2000 r., III CKN 268/00, OSNC 2001, nr 1, poz. 10, wyroki z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1071/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 120, z dnia 12 marca 2004 r., II CK 47/03, z dnia 28 lipca 2004 r., III CK 296/03, "Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 2005, nr 6, s. 29, postanowienie z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, "Przegląd Sądowy" 2006, nr 3, s. 113 i wyrok z dnia 30 stycznia 2007 r., IV CSK 350/06, niepubl.). Uchwała SN(7) z 9.10.2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30.

Decyzja administracyjna o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności stała się ostateczna 28 października 1998 roku. Powód w żaden sposób nie udowodnił, że decyzja ta została podważona lub wyeliminowana z obrotu prawnego w postępowaniu administracyjnym. Sąd nie dostrzegł również przesłanek bezwzględnej nieważności (nieistnienia) decyzji administracyjnej, w związku z czym jest związany decyzją administracyjną wydaną przez Burmistrza Gminy i Miasta P..

Kwestia uprzedniego podziału administracyjnego działki nie przesądza automatycznie o tym, iż późniejsza decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Ewentualna wadliwość decyzji powinna być zweryfikowana w drodze dostępnych postępowań administracyjnych.

Mając na uwadze powyższe Sąd powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis § 5 pkt 8 w związku z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 450,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.