

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Aleksandra Dumińska

Protokolant: Karolina Langa

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2022 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa K. T.

przeciwko S. K., B. K., R. T., J. T. (1), S. T., A. T. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powódki K. T. na rzecz pozwanych S. K. i B. K. solidarnie kwotę 1.834,00 zł (tysiąc osiemset trzydzieści cztery złote) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od czasu uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Powódka K. T. wniosła pozew przeciwko S. K. i B. K. o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez (...) Rejonowy w G. dla nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II tej księgi pozwanych jako właścicieli i wpisanie w ich miejsce: powódki K. T. w udziale 1/8 części, (...) T. w udziale 1/8 części, J. T. (1) w udziale 1/8 części, (...) T. w udziale 1/8 części i A. T. (1) w udziale 1/2 części.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 17 sierpnia 1932r. J. D. (1) sprzedała F. K. (1) parcelę budowlaną o powierzchni 300 m² ujętą w wykazie nr 177, a następnie wraz z żoną w dniu 24 stycznia 1933r. darowała swojemu synowi F. D. pozostałą nieruchomość, z wyłączeniem parceli sprzedanej w 1932 roku. W dniu 10 września 1934r. F. K. (1) sprzedała ww. parcelę o powierzchni 300 m² M. T. (1). Spadek po F. D., nabyła jego siostra (...) D.. N. prawny (...) D. # I. K. otrzymała w drodze decyzji administracyjnej zwrot działki nr 145/25 o powierzchni 1852 m², którą darowała swojemu synowi S. K., a ten z kolei darował udział w wysokości 1/2 części swojej siostrze B.. Przedmiotowa działka obecnie oznaczona jest numerem 686.

Jak wskazała powódka, B. i S. K. nigdy nie byli właścicielami parceli o powierzchni 300 m², nabytej przez F. K., albowiem darowizny dokonane przez J. D. (1) na rzecz dzieci zostały dokonane z wyłączeniem tej parceli. Z tego względu stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny ze stanem rzeczywistym. (...) M. T. (1) był jej syn (...) T., natomiast jego spadkobiercami są: A. T. (1) i J. T. (2) w udziałach po 1/2. Z kolei, spadkobiercami J. T. (2) są: K., (...), J. i (...) T. # każde z nich w udziale po 1/4 części.

(pozew k. 3-8).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości, zarzucając że powódka nie przedstawiła dowodów potwierdzających: fakt nabycia prawa własności spornej nieruchomości przez A. T., (...) T. i M. T., a także przez F. K.. Nie przedstawiła dowodu także na to, że akt notarialny z dnia 10 września 1934r. w ogóle dotyczy przeniesienia własności nieruchomości gruntowej opisanej w komparycji pozwu, a także że na jego mocy doszło do skutecznego przeniesienia prawa własności z F. K. (1) na rzecz M. T. (1). Nadto, podnieśli, że w akcie notarialnym z dnia 10 września 1934r. brak jest dokładnej identyfikacji nieruchomości gruntowej, stanowicej przedmiot umowy, a nadto z zapisów wynika, że kontrakt dotyczy gruntu o nieznanych szczegółach położenia, a przedmiotowy grunt nie został rozparcelowany, mimo iż miał podlegać parcelacji. Proces wyodrębniania nieruchomości nie został zakończony w chwili zawarcia umowy, co poddaje w wątpliwość skuteczne przeniesienie własności spornej nieruchomości. Pozwani wskazali, że zgodnie z ówczesnie obowiązującym (...) do przeniesienia własności nieruchomości niezbędnym był wpis w księdze wieczystej, natomiast nie ma dowodu na to, że M. T. (1) została wpisana do rzeczony księgi wieczystej, co tylko potwierdza, że kontrakt opisany w akcie notarialnym z dnia 10 września 1934r. nie przeniósł prawa własności z F. K. (1) na rzecz M. T. (1).

Ponadto pozwani z ostrożności procesowej zarzucili także, że powódka nie udowodniła, aby J. D. (1) przeniósł skutecznie prawo własności parceli na rzecz F. K. (1) (również z uwagi na brak wpisu w księdze wieczystej), a tym samym zakwestionowali skuteczność rozporządzenia J. D. (1) z 1932 r. i lat następnych obejmujących nieruchomości, w tym również parcelę o powierzchni 300 m². Tym samym, pozwani wskazali, że nie powstał stan niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

(odpowiedź na pozew k. 146-148).

Postanowieniem z dnia 20 maja 2022 roku (...) do udziału w sprawie w charakterze pozwanych: (...) T., J. T. (1), (...) T. i A. T..

(postanowienie z dnia 20 maja 2022r. k. 158).

Pozwana A. T. (2) w odpowiedzi na pozew wskazała, iż treść pozwu i dołączone do niego dokumenty opisują prawdziwą historię w zakresie przejęcia prawa własności nieruchomości przy ul. (...) w G., zaś pozwani zdają się fakt sprzedaży nieruchomości ignorować. J. nie wskazała, iż przed tutejszym (...) toczy się z jej wniosku sprawa o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości, która obecnie pozostaje zawieszona do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

(odpowiedź na pozew k. 198).

SYD USTALIŁ (...)YCY STAN FAKTYCZNY:

Na podstawie kontraktu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 24 stycznia 1933r. przez notariusza H. E. # K. w G. (nr rejestru notarialnego 99) J. D. (1) i jego żona R. darowali:

- córce A. D. parcelę o obszarze około 1.000 m², położoną przy S. z P. do C., objętą nieruchomością C., wykaz 177, a zabudowaną jednopiętrowym domem, przy czym granice parceli miały zostać ustalone na podstawie przyszłego planu zabudowy Miasta G.;

- córce J. D. (2) parcelę o obszarze około 7.500 m² objętą nieruchomością C., wykaz 177, a położoną przy S. z P. do C. na podium od parceli Skarbu P. (Budowa (...) w G.) dawniejszej własności p. K., w ten sposób, że front parceli

będzie miał szerokość jednej parceli budowlanej przewidzianej w planie zabudowy Miasta G., najwyżej 30 m, a teren uliczny nie będzie wliczony w darowany obszar;

- córce (...) D. parcelę o obszarze 5.000 m² objętą nieruchomości C., wykaz 177, a położoną przy S. z P. do C. na południe od parceli darowanej J. D. (2) z frontem najwyżej 30 m, z tym, że teren uliczny nie będzie wliczony w darowany obszar;

- synowi F. D. nieruchomości C. wykaz 177 wraz z zabudowaniami gospodarczymi tak jak stoją i leżą, za wyjątkiem jednak parcel darowanych na rzecz A., J. i (...) D. i parceli sprzedanej F. (K.).

J. nie, darczyńcy nałożyli na F. D. obowiązek przekazania wyżej wymienionych parcel na rzecz sióstr: A., J. i (...) D., a F. D. udzielił siostrom nieodwołalnego pełnomocnictwa do przekazania sobie otrzymanych pod tytułem darmym parcel.

Przy zawarciu aktu darczyńcy oświadczyli, że są właścicielami nieruchomości C. wykaz 177 o obszarze 8.12.60 ha, z której to nieruchomości odsprzedali parcelę o powierzchni około 300 m² F. K. (1), nie udzielając jej przekazania.

(dowód: akt notarialny z dnia 24 stycznia 1933r.k. 41-44 akt księgi wieczystej nr (...)).

Na podstawie kontraktu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 10 września 1934r. przez notariusza H. C. w G. (nr rep. (...)) F. K. (1) (za zezwoleniem kuratora działającego w imieniu jej zaginionego męża) sprzedała M. T. (2) z domu N. na wyznaczoną i nieograniczoną własność parcelę budowlaną o obszarze 300 m², która była położona przy szosie do P. po lewej stronie, ze strony zachodniej przylegała do parceli nabytej przez A. G., na północ do prywatnej drogi, na wschód do parceli pani S., a na południe do S. Pogórskiej.

W § 1 tego aktu wskazano, że F. K. (1) nabyła ww. parcelę budowlaną na podstawie kontraktu kupna - sprzedaży z dnia 17 sierpnia 1932r., sporządzonego przed notariuszem W. R. w G. (nr rejestru notarialnego 325) od J. D. (1) (vel D.) z jego nieruchomości objętej księgą gruntów C., tom VI, wykaz 177.

Zgodnie z § 5 kontraktu sprzedawca przelała na kupującą wszelkie prawa wynikające z kontraktu kupna - sprzedaży z dnia 17 sierpnia 1932 roku nr 325 notariusza W. R. w G. i udzieliła kupującej nieodwołalnego i ważnego po śmierci pełnomocnictwa do przekazania sobie samej nabytej parceli z prawem substytucji.

Nadto, stosownie do § 6 aktu stawiający upoważnili notariusza do wyjednania administracyjnego zezwolenia na przekazanie nieruchomości i wniesli o zatwierdzenie przez władzę administracyjną. Notariusz zwrócił uwagę na skutki wynikające z art. 52 przepisów budowlanych o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli z dnia 16 lutego 1928r., a mimo to strony obstawały przy zawarciu kontraktu i oświadczyły, że plan parcelacyjny właściciela nieruchomości C., wykaz 177 został zatwierdzony, tylko na razie nie mogli podać daty i liczby dziennika zatwierdzenia, a także wskazały, że pomiary zostały przeprowadzone.

(dowód: akt notarialny z dnia 10 września 1934r. k. 84-85).

F. K. (1), a następnie M. T. (1) nie zostały wpisane jako właścicielki parceli o powierzchni 300 m² w księdze wieczystej. Akty notarialne obejmujące czynności prawne z dnia 17 sierpnia 1932 roku i 10 września 1934 roku nie zostały złożone do akt księgi wieczystej C., wykaz 177, a następnie do akt księgi wieczystej nr (...).

(dowód: dział II księgi wieczystej k. 404 akt księgi wieczystej nr (...)).

Postanowieniem z dnia 17 marca 1972r. (...) Rejonowy w G. stwierdził, że cały spadek po F. D., zmarłym w dniu 28 grudnia 1971r., dziedziczy jego siostra (...) D..

(dowód: postanowienie (...) Rejonowego w G. z dnia 17 marca 1972r. k. 39).

Na podstawie umowy z dnia 29 kwietnia 1986 roku zawartej przed notariuszem (...) w G. (rep. A 2593/1986) (...) D. darowała swojej siostrzenicy I. E.żbicie K. nieruchomości stanowiącej działki nr 186/25 obszaru 0.56.10 ha, nr 69/11 obszaru 0.31.36 ha, nr 61/25 obszaru 0.08.39 ha i nr 138/25 obszaru 0.06.87 ha, położonej w G. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...).

(dowód: umowa darowizny z dnia 29 kwietnia 1986 roku k. 40-42, a także k. 231-232 akt księgi wieczystej nr (...)).

(...) z dnia 28 czerwca 1993r. kierownik U. Rejonowy w G. orzekł o zwrocie na rzecz I. K. wywłaszczonej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oznaczonej na KM 16 jako parcela 145/25 o powierzchni 1852 m², zapisanej w księdze wieczystej nr (...).

(dowód: decyzja z dnia 28 czerwca 1993r. k. 43, a także k. 254 akt księgi wieczystej nr (...)).

Na podstawie umowy z dnia 31 maja 1996r. zawartej przed notariuszem (...) w G. (rep. A 6204/96) I. K. darowała prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) synowi S. K.. Natomiast, na podstawie umowy z dnia 15 czerwca 1999r. zawartej przed notariuszem (...) (rep. A 3024/1999) i przyjęcia oferty darowizny z dnia 10 maja 2000r. (rep. A 2741/2000) S. K. darowała udział w prawie własności w wysokości 1/2 części wskazanej nieruchomości na rzecz swojej siostry B. K..

(dowód: dział II księgi wieczystej k. 404 akt księgi wieczystej nr (...)).

(...) z dnia 16 czerwca 2005r. Prezydent Miasta G. zatwierdził projekt podziału działek nr 145/25 o powierzchni 1852 m² i 186/25 o powierzchni 5610 m² (zapisanych w KW nr (...)) i przekształceniu ich w działki nr 259/25 o powierzchni 4263 m² i nr 260/25 o powierzchni 3199 m².

(dowód: decyzja Prezydenta Miasta G. z dnia 16 czerwca 2005r. k. 45).

Po oddzieleniu z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla działki nr 255/11 o powierzchni 0,0304 ha położonej w G. przy ul. (...) została założona księga wieczysta nr (...), w której jako współwłaściciele zostali wpisani pozwan S. K. i B. K. - każde z nich w udziale po 1/2 części.

(okoliczności bezsporna)

Powódka K. T. zamieszkuje w budynku (...) położonym na działce nr 686 przy ul. (...) w G. od urodzenia. Nieruchomością tą użytkowali najpierw jej prababcia M. T. (1), następnie dziadek (...) T. i ojciec J. T. (2). Rodzina T. płać podatek od nieruchomości, natomiast nie opłacała czynszu najmu. Kilka lat temu (...) i B. K. odwiedzili pozwaną A. T. i poinformowali ją, że są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości i zaczęli opłacać za użytkowanie działki. A. T. (1) odmówiła zapłaty. N., pełnomocnik pozwanych - K. S. zwrócił się do rodziny T. o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości pozwanych.

(dowód: przesłuchanie powódki K. T. - pyta CD k. 213, przesłuchanie pozwanej B. K. - pyta CD k. 213, przesłuchanie pozwanego S. K. - pyta CD k. 213).

Spadek po P. T. nabyli jego żona A. T. (1) i syn J. T. (2) # każde w udziale po 1/2 części. Natomiast, spadek po J. T. (2) nabyli jego dzieci: K. T., (...) T., J. T. (1) i (...) T. # każde z nich po 1/4 części spadku.

(dowód: akt poświadczania dziedziczenia z dnia 4 października 2021r. notariusz A. K. Żelewskiej w G., Rep. A 2989/2021- k. 46-47, akt poświadczania dziedziczenia z dnia 4 października 2021r., notariusz A. K. Żelewskiej w G., rep. A 2963/2021, k. 48-49).

SY (...)-YŁ, (...):

Przebieg stanu faktyczny (...) na podstawie dowodów z dokumentów, a także dowodu z przesłuchania stron, ograniczając go do przesłuchania powódki K. T. oraz pozwanych (...) i B. K..

(...) zebrany w niniejszej sprawie materia dowodowy (...) nie dopatry się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dowodów z dokumentów urzędowych powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Zgodnie z art. 244 k.p.c. wymienione dokumenty w postaci aktów notarialnych, orzeczeń sądów powszechnych, decyzji administracyjnych czy aktów poświadczania dziedziczenia korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń. Również w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie wzruszyła tych domniemań w trybie art. 252 k.p.c.

Nadto, brak było podstaw do kwestionowania zeznań stron. Zdaniem (...), zarówno powódka, jak też pozwani zeznawali szczerze, zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, nadto ich zeznania częściowo znalazły potwierdzenie w treści złożonych dokumentów urzędowych. Powódka przyznała, że nie dysponuje dokumentami, które potwierdzałyby wpis prawa własności na rzecz jej poprzedniczki prawnej w księdze gruntowej lub w księdze wieczystej. W świetle zasad doświadczania życiowego nie budzi także wątpliwości zeznania powódki dotyczące braku wiadomości rodziny T. odnośnie uprawnień własnościowych pozwanych. Jest bowiem faktem notoryjnym, że w wyniku zaniechań ze strony kupujących, a także wskutek zmian prawnych dokonanych podczas II wojny światowej, a następnie zmian ustrojowych po 1945 roku na P., a zwłaszcza w T., stan faktyczny wielu nieruchomości nie odpowiada stanowi prawnemu ujawnionemu w księdze wieczystej, a aktualni użytkownicy nie mają wiadomości takiego stanu rzeczy. (...) także dać wiarę zeznaniom pozwanych odnośnie okoliczności nabycia prawa własności zarówno przez nich, jak też przez ich poprzedników prawnych, albowiem kolejne zmiany własnościowe znajdują potwierdzenie w treści dokumentów przedłożonych przez strony i znajdujących się w aktach księgi wieczystej.

Natomiast, na podstawie art. 2352 § 1 pkt 2 k.p.c. (...) dowód z opinii (...) sądowego, albowiem okoliczności, jakie miały zostać ustalone przy pomocy tego dowodu tj. dotyczące tożsamości nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) z nieruchomości będącej przedmiotem kontraktów z 1932 roku i 1934 roku, nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż o zasadności lub bezzasadności powództwa przesłuchi przepisy prawa materialnego obowiązujące na dzień dokonanych czynności prawnych, na mocy których miało dojść do przeniesienia prawa własności nieruchomości. Dopiero pozytywna weryfikacja skutku rozporządzącego rzeczonych czynności dawałaby asumpt do badania tożsamości nieruchomości opisanej w aktach notarialnych z nieruchomości wskazanej w pozwie, bowiem dopiero na tym etapie istotne byłoby dokładne określenie działki, której prawo własności zostało przeniesione na inną osobę.

Natomiast, jeżeli nie zostały spełnione przesłanki skutecznego przeniesienia prawa własności nieruchomości wskazane w prawie materialnym # nie ma zatem istotnego znaczenia, czy brak tego skutku dotyczy nieruchomości opisanej w pozwie czy też innej nieruchomości. N. bowiem od oznaczenia nieruchomości, tj. tożsamości działki

wskazanej w pozwie, z dział³k¹ wskazan¹ w przywo³anych aktach notarialnych, czy też braku ich tożsamo[#]ci # w obu przypadkach skutek jest identyczny, tj. brak przeniesienia prawa własno[#]ci przy braku skutku rozporz¹dzaj¹cego. (...) zatem na uwadze ocen^ê prawa materialnego obow¹zuj¹cego wówczas, (...) do przekonania, iż dowód ten nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygni^êcia niniejszej sprawy, a jedynie doprowadzi³by do przed³użenia postępowania i generowania dodatkowych kosztów.

P. praw¹ powództwa stanowi³ art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1728), zgodnie z tre[#]ci¹ którego w razie niezgodno[#]ci między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane b³ędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniej¹cego obci¹żenia lub ograniczenia, może ^ê1¹da^ê usuni^êcia niezgodno[#]ci.

W ocenie S¹du powództwo nie zas³ugiwa³o na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powódka K. T. domaga³a się uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II tej księgi jako w³a[#]ciciele: powódki, (...) T., J. T. (1) i (...) T. w udział³ach 1/8 cz^ê#ci oraz A. T. (1) w udziale 1/2 cz^ê#ci w miejsce pozwanych S. K. i B. K.. Powódka wywodzi³a, że jej poprzedniczka prawna M. T. (1) (vel T.) naby³a prawo własno[#]ci przedmiotowej nieruchomości na podstawie aktu notarialnego z dnia 10 wrze[#]nia 1934 roku od F. K. (1), która z kolei naby³a to prawo od J. D. (1) na mocy kontraktu z dnia 17 sierpnia 1932 roku.

Z.éyæ nale^{zy}, iż w procesie o uzgodnienie tre[#]ci księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ci^êżar dowodu istnienia niezgodno[#]ci między stanem jawnym z księgi wieczystej, a stanem materialnoprawnym obci¹ża powoda (art. 6 k.c.), przy czym w tym zakresie nie wyst^êpuj¹ ograniczenia dowodowe charakterystyczne dla postępowania wieczystoksięgowego wynikaj¹ce z ograniczonej kognicji s¹du prowadz¹cego ksi^êg^ê (por. K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022).

Zdaniem (...) strona powodowa nie zdo³a³a w niniejszym postępowaniu wykaza^ê # stosownie do tre[#]ci art. 6 k.c. # że pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a stanem rzeczywistym zachodzi jakakolwiek niezgodno[#]æ. Wobec podniesionych w pozwie (...) oceny wa^żno[#]ci i skuteczno[#]ci nabycia przez poprzednicz³kę praw¹ powódki - M. T. przedmiotowej nieruchomości po³o³onej w G. przy ul. (...) w #wielu prawa materialnego. Na wst^êpie, nale^{zy} zwrócić uwag^ê, że do akt niniejszej sprawy powódka przed³o³y³a wy³1¹cznie kopi^ê kontraktu z dnia 10 wrze[#]nia 1934 roku, natomiast nie przed³o³y³a odpisu umowy z dnia 17 sierpnia 1932 roku. O dokonaniu tej czynno[#]ci prawnej można wywodzi^ê jedynie na podstawie pó[#]niejszego aktu notarialnego z 1934 roku.

Z.éyæ nale^{zy}, iż zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 roku o prawie w³a[#]ciwem dla stosunków prywatnych wewnętrznych (Dz.U. 1926 nr 101 poz. 580) nabycie, zmiana lub umorzenie praw rzeczowych na nieruchomości, jak również zobow¹żania z czynno[#]ci prawnych wynikaj¹ce, na podstawie których prawa takie maj¹ by^æ nabyte, zmienione lub umorzone, podlegaj¹ co do formy, jak i innych warunków wa^żno[#]ci, wy³1¹cznie prawu miejsca, gdzie nieruchomościæ jest po³o³ona. Nie tyczy się to jednak obow¹zków, wynikaj¹cych ze stosunków rodzinnych lub praw spadkowych.

Nieruchomo[#]æ obj^êta ^ê1¹daniem pozwu po³o³ona by³a we wsi C. (obecnie G.), tj. w obszarze obow¹zywania Kodeksu cywilnego niemieckiego z dnia 18 sierpnia 1896 roku obow¹zuj¹cego na Ziemiach Zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej (B. G., dalej jako: (...)) (przek³ad urz^êdowy Wydawnictwa (...)[#]ci Ministerstwa by³ej dzielnicy pruskiej, Tom X, W.-P. 1923). Zgodnie z natomiast z tre[#]ci¹ § 873 ust. 1 (...) do przeniesienia w³asno[#]ci gruntu, do obci¹żenia

gruntu jakim prawem, jako też do przeniesienia lub obciążenia takiego prawa, potrzebn¹ jest, o ile ustawa inaczej nie postanawia, zgoda uprawnionego oraz drugiej strony na to, aby zmiana w prawie nast¹pi³a, tudzież aby wpisano tę zmianę w księgę wieczyst¹. Z kolei, stosownie do tre#ci § 925 (...) zgodę zbywaj¹cego i nabywcy wymagan¹ wedle § 873 do przeniesienia w³asno#ci gruntu (powzdanie), należy o#wiadczyæ wobec wydzia³u hipotecznego, przyczem obie strony musz¹ byæ równocze#nie obecne. P. dokonane warunkowo lub z oznaczeniem czasu, jest bezskuteczne. P.#liæ nale#y, i# taki stan prawny obowi¹zywa³ do dnia 1 stycznia 1947 r. tj. do czasu wej#cia w #y#cie dekretu z dnia 11 pa#dziernika 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319).

Z powy#szego jednoznacznie wynika, #e skuteczne przeniesienie prawa w³asno#ci nieruchomości uzale#nione by³o od spe³nienia ³¹cznie trzech przes³anek:

- 1) zawarcia umowy (...) do przeniesienia w³asno#ci nieruchomości,
- 2) dokonania tzw. "powzdania" (niem. A.), czyli przew³aszczenia tj.

czynno#ci potwierdzaj¹cej wyrażenie zgody zbywcy i nabywcy na zmianę w prawie (co odpowiada dzisiejszej umowie (...) w³asno#æ na kupuj¹cego),

- 3) ujawnienia nabycia w księdze wieczystej.

Pod rz¹dami (...) wpis w³asno#ci mia³ charakter konstytutywny, tj. z jego dokonaniem ustawa wi¹za³a skutek prawny w postaci przej#cia tego prawa na nabywcę.

J.#nie podkre#liæ nale#y, i# umowa przeniesienia w³asno#ci nieruchomości w formie aktu notarialnego lecz bez dokonania przew³aszczenia (powzdania) i wpisu do księgi gruntowej nie przenosi³a w³asno#ci nieruchomości ze sprzedaj¹cego na kupuj¹cego (por. wyrok SN z dnia 21 marca 1966 r., III CO 3/66, publ. OSPiKA 7-8/67, poz. 178).

W niniejszej sprawie powódka nie wykaza³a, #e dosz³o do skutecznego przeniesienia prawa w³asno#ci nieruchomości na mocy aktu notarialnego z dnia 10 wrze#nia 1934 roku. Przedmiotowy akt notarialny obejmuje wy³¹cznie zobowi¹zanie do przeniesienia w³asno#ci nieruchomości. Z tre#ci przed³o#zonej umowy nie można natomiast wyinterpretowaæ skutku praworzecowego w postaci przeniesienia w³asno#ci nieruchomości. (...) tego, z tre#ci § 5 umowy wynika, #e nie dokonano powzdania, skoro sprzedaj¹ca udzieli³a kupuj¹cej pe³nomocnictwa do przew³aszczenia sobie samej nabytej parceli. Ponadto, nale#³o mieæ na względzie, #e w momencie zawarcia tej umowy nie dosz³o jeszcze do wydzielenia parceli béd¹cej przedmiotem transakcji. Z.ÿyæ bowiem nale#y, i# w § 6 kontraktu notariusz zwróci³ stawaj¹cym uwagę na skutki wynikaj¹ce z art. 52 przepisów budowlanych o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli z dnia 16 lutego 1928r. W my#l tego przepisu podzia³ po³o#zonych w osiedlach terenów budowlanych, nie stanowi¹cych w³asno#ci P. albo zwi¹zków komunalnych, na dwie lub wiêcej dzia³ek, mo#e byæ dokonany tylko na podstawie zatwierdzonego planu parcelacji. Przed uzyskaniem takiego zatwierdzenia, umowy o odst¹pieniu czê#ci nieruchomości nie maj¹ mocy prawnej. Co prawda w tre#ci aktu notarialnego stawaj¹ce o#wiadczy³y, #e plan parcelacyjny w³a#ciciela nieruchomości C., wykaz 177 zosta³ ju# zatwierdzony, tylko na razie nie mog¹ podaaæ daty i liczby dziennika zatwierdzenia, niemniej okoliczno#æ ta nie zosta³a w #aden sposób wykazana. W aktach księgi wieczystej równie# brak jest jakichkolwiek dokumentów, na podstawie których można by stwierdziaæ, #e parcela o powierzchni 300 m² zosta³a wydzielona z nieruchomości gruntowej objêtej księg¹ gruntow¹ C. wykaz 177, zgodnie z obowi¹zuj¹cym wówczas prawem.

Ponadto, strona powodowa nie udowodniła, by dokonano wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla wskazanej nieruchomości, który to wpis jak wskazano powyżej - stanowi konstytutywną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości. (...) wnikliwe przeanalizowała księgi wieczystej nr (...) i nie stwierdziła, by kiedykolwiek zostało w niej ujawnione poprzez wpis prawa własności nieruchomości na rzecz F. K. (1), bądź też na rzecz poprzedniczki prawnej powódki M. T. (1). Brak wpisów we wskazanych księgach wieczystych stanowi nadto okoliczność bezsporną między stronami. Powódka K. T. w swoich zeznaniach przyznała, iż brak jest wpisów w księgach wieczystych odzwierciedlających opisane przez nią transakcje we wskazanych aktach notarialnych. (...) także, iż w jej ocenie mogło to wynikać z niskiej wiadomości prawnej jej poprzedników, którzy o tym nie wiedzieli lub powyższych czynności nie dopilnowali. (...) też w jej ocenie stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nie jest zgodny ze rzeczywistym stanem prawnym.

Zależy także należało, że zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* F. K. (1) mogłaby rozporządzić prawem własności na rzecz M. T. (1) tylko w przypadku, gdyby takie prawo jej przysługiwało. Tymczasem, nie wykazano w niniejszej sprawie, by F. K. (1) sama skutecznie nabyła prawo własności przedmiotowej nieruchomości na mocy kontaktu z dnia 17 sierpnia 1932 roku. Jak wskazano już powyżej, strona powodowa nie złożyła do akt niniejszej sprawy odpisu tej umowy. W aktach księgi wieczystej również brak jest tego dokumentu. Jedynym źródłem wiedzy o dokonaniu takiej czynności prawnej jest zatem kontakt z 10 września 1934 roku. W § 1 tego aktu wskazano bowiem, że F. K. (1) nabyła parcelę budowlaną o powierzchni 300 m² na podstawie kontraktu kupna - sprzedaży z dnia 17 sierpnia 1932 r., sporządzonego przed notariuszem W. R. w G. (nr rejestru notarialnego 325) od J. D. (1) (vel D.) z jego nieruchomości objętej księgą gruntów C., tom VI, wykaz 177. W świetle zebranego materiału dowodowego nie sposób jednak uznać, by zostały dochowane wszystkie przesłanki skutecznego przeniesienia prawa własności nieruchomości na nabywcę w postaci powzdania i wpisu do księgi wieczystej. O braku powzdania świadczyć może treść § 5 aktu z dnia 10 września 1934 roku, w myśl którego sprzedawca przelał na kupującą wszelkie prawa wynikające z kontraktu kupna - sprzedaży z dnia 17 sierpnia 1932 roku nr 325 notariusza W. R. w G. i udzielił kupującej nieodwołalnego i ważnego po śmierci pełnomocnictwa do przewłaszczenia sobie samej nabytej parceli z prawem substytucji.

Nadto, o braku powzdania świadczyć może również treść kontraktu darowizny z dnia 24 stycznia 1933 roku. Zatem należy uważać, iż przy zawarciu umowy darowizny, w tym J. D. (1) (będący także stroną umowy z dnia 17 sierpnia 1932 roku) oświadczyli, że z nieruchomości C. wykaz 177 o obszarze 8.12.60 ha odsprzedali parcelę o powierzchni około 300 m² F. K. (2), nie udzielając jej przewłaszczenia. Nadto, co już wskazano powyżej, nie dokonano także wpisu w księdze wieczystej prawa własności na rzecz nabywczyni.

Skoro zatem nie dochowano wszystkich przewidzianych prawem wymogów do przeniesienia prawa własności nieruchomości to uznać należało, że nie doszło do skutecznego przeniesienia prawa własności wyżej wymienionej parceli najpierw na rzecz F. K. (1), a następnie także na M. T.. A jeżeli tak -to również dalsze następstwa prawne wynikające z dziedziczenia nie mogły mieć znaczenia w niniejszej sprawie.

Jednym z powodów, dla których należało mieć na względzie, że z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr (...) wynika następstwo prawne pozwanych i ich poprzedników prawnych. W oparciu o powyższe dokumenty, wymienione w ustaleniach stanu faktycznego, można stwierdzić, że pierwotny właściciel nieruchomości J. D. (1) w drodze darowizny przeniósł prawo własności przedmiotowej nieruchomości objętej księgą gruntów C., tom VI, wykaz 177 na rzecz swojego syna F. D.. Jego następcą prawnym była z kolei siostra (...) D., która nabyła prawo własności spornej nieruchomości w drodze dziedziczenia, a następnie w drodze darowizny przeniósł ją na rzecz swojej siostrzenicy I.

K. (matki pozwanych). Natomiast I. K. darowa³a t^e nieruchomo³æ synowi (...), który nast^epnie przeniós³ udzia³ w wysoko³ci 1/2 cz^eci na rzecz siostry B. K.. Po od³czeniu z ksi^egi wieczystej nr (...) dzia³ki nr 686 i za³o³zeniu dla niej nowej ksi^egi o nr (...) taki stan prawny zosta³ ujawniony w dziale II. Tym samym nale³o uzna^e, ³e wobec bezskuteczno³ci kontraktów z 1932 roku i 1934 roku, a tak^e wobec wykazania nast^epstwa prawnego pozwanych i ich poprzedników prawnych, nie zachodzi niezgodno³æ pomi^edzy stanem prawnym ujawnionym w ksi^edze wieczystej a stanem rzeczywistym.

W zwi¹zku z powy³szym, na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o ksi^egach wieczystych i hipotece a contrario powództwo podlega³o oddaleniu.

Jedynie na marginesie nale³y wskaza^e, i³ nie ka³de powództwo o uzgodnienie tre³ci ksi^egi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym mo³e odnie³æ po¹dziany przez powoda skutek, nawet w sytuacji kiedy w obrocie prawnym wyst^epuj¹ dokumenty (np. akty notarialne) #wiadcz¹ce o sprzeda³y nieruchomo³ci na rzecz okre³lonych os³b. Kluczowym aspektem jest ocena ¹dania przez przy³mat prawa materialnego obowi¹zuj¹cego w czasie dokonywanej czynno³ci # co te³ (...) w niniejszej sprawie. Niemniej jednak niniejsza (...) nie przes¹dza o zasadno³ci, b¹d³ bezzasadno³ci wniosku o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomo³ci z uwagi na up³yw czasu, co b^edzie przedmiotem rozstrzygni^ecia w innej sprawie.

O kosztach procesu (...) na podstawie art. 98 §1 k.p.c. i zgodnie z zasad¹ odpowiedzialno³ci za wynik sprawy zas¹dzi³ od przegrywaj¹cej niniejszy sp³r powódki na rzecz pozwanych S. K. i B. K. solidarnie kwot^e 1.834 z³, na co z³o³y³ si^e: op³ata za czynno³ci fachowego pe³nomocnika pozwanych b^ed¹cego radc¹ prawnym w stawce minimalnej (1.800 z³) obliczona od wskazanej warto³ci przedmiotu sporu, a tak^e op³ata skarbowa od pe³nomocnictwa (2 x 17 z³). Nadto, na podstawie art. 98 §1

1 k.p.c. (...) odsetki ustawowe za op³nienie od dnia uprawomocnienia si^e wyroku do dnia zap³aty.

(...) na uwadze powy³sze # orzeczono jak we wst^epie.