

Sygn. akt III Ca 685/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński Sędzia SO Paweł Poręba Sędzia SR del. Rafał Obrzud (sprawozdawca)
Protokolant	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2020r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko P. D., M. D.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanej M. D.

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 24 maja 2019 r., sygn. akt I C 68/18

1. **oddala apelację;**

2. **nie obciąża pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz powoda.**

(...)

Sygn. akt III Ca 685/19

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 8 stycznia 2020 r.

Wyrokiem z dnia 24 maja 2019 r., sygn. akt I C 68/18, Sąd Rejonowy w Nowym Targu w pkt. I nakazał - w celu uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym - wykreślenie z księgi wieczystej (...) wpisu własności działki ewidencyjnej nr (...), a w pkt. II nie obciążył pozwanych kosztami postępowania na rzecz powoda.

Podstawą faktyczną tego rozstrzygnięcia stały się następujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego.

Działka (...) położona w R. ujawniona jest aktualnie w dwóch księgach wieczystych: (...) na rzecz T. K. oraz w(...) na rzecz P. i M. D..

Przedmiotowa działka pozostawała we władaniu J. i E. K. (1), dziadków powoda a rodziców A. K. (1) (ojca powoda a męża A. K. (2)) oraz występującego w sprawie świadka W. T.. J. i E. K. (1) uzyskali na tą działkę akt własności ziemi AWZ nr (...), mocą którego stwierdzono nabycie przez nich własności gospodarstwa składającego się w sumie z ponad 20 działek o łącznej pow. 3,5562 ha, położonego w R.. W skład tego gospodarstwa wchodziła także działka (...) o pow. 0,1488 ha. W 1975 r. A. K. (1), który wraz z żoną A. K. (2) wybudował dom na działce należącej do rodziców o nr (...), poprosił rodziców, aby przekazali mu również działkę (...), co pozwoli mu uregulować własność działki (...) aktem własności ziemi. Sama działka (...) nie spełniała bowiem norm obszarowych do uzyskania aktu własności ziemi. Rodzice A. K. (1) zgodzili się przekazać mu działkę (...), w związku z czym A. K. (1) wystąpił z wnioskiem o wznowienie postępowania w sprawie zakończonej wydaniem AWZ nr (...) i o wydanie nowego aktu własności ziemi na działkę (...) na rzecz jego i żony A. K. (2). W toku przeprowadzonego postępowania J. i E. K. (1) zeznając do protokołu z 11 września 1975 r. podali, że zarówno działkę (...), jak i (...) przekazali nieformalną darowizną na rzecz A. K. (1) i jego żony w roku 1961, co jednak nie było prawdą – jak bowiem wynika z zeznań A. K. (2) złożonych w niniejszej sprawie, działkę (...) J. i E. K. (1) przekazali jej i jej mężowi najwcześniej w 1974 r. a najpewniej dopiero w 1975 roku. Na skutek przeprowadzonego postępowania Naczelnik Miasta i Gminy R. wydał decyzję z 26 września 1975 r. o wznowieniu postępowania w sprawie uregulowania własności działki (...) oraz uchylił w tym zakresie akt własności ziemi AWZ (...). Tego samego dnia wydał nowy akt własności ziemi AWZ nr (...) obejmujący działki (...) na rzecz A. i A. K. (2). Z adnotacji na decyzji z 26 września 1975 r. wynika, że zarządzono jej doręczenie zarówno A. K. (1), jak i J. K. (1).

Po otrzymaniu AWZ(...) A. K. (1) w dniu 24 lutego 1976 r. złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla działek (...). Do wniosku o wpis własności dołączono akt własności ziemi AWZ nr (...) ze stwierdzeniem, że decyzja jest ostateczna. Na tej podstawie została założona księga wieczysta z wpisem własności wymienionych działek na rzecz A. i A. K. (2). Niezależnie od tego w grudniu 1975 r. wniosek o założenie księgi wieczystej dla gospodarstwa rolnego objętego aktem własności ziemi (...) złożył J. K. (1). We wniosku o założenie księgi wieczystej i wpis własności nie wymieniał jednak poszczególnych działek, lecz wskazał ogólnie wymieniony akt własności ziemi. Do wniosku dołączył AWZ (...) zaopatrzonej w klauzulę o ostateczności z datą 4 lutego 1974 roku. Na tej podstawie założono księgę wieczystą, obejmującą m.in. działkę (...).

Umową z 31 maja 1985 r. J. i E. K. (1) przenieśli własność całego swojego gospodarstwa na rzecz syna R. K. umową dożywocia. Umowa dotyczyła gospodarstwa o pow. 3,5562 ha i obejmowała także działkę (...). Po śmierci R. K. w dniu 6 grudnia 1994 r., w wyniku spadku po nim, własność całego gospodarstwa, w tym działki (...) przypadła na rzecz matki E. K. (1) w 3/8 części i W. T. w 5/8 części. Spadek po E. K. (1) zmarłej w dniu 2 lutego 2003 r. nabyła w całości W. T., co też stwierdzono postanowieniem z dnia 27 października 2004 roku. Po uzyskaniu tytułu do całego gospodarstwa rolnego (...) uiszczala od odziedziczonego gospodarstwa podatki oraz pobierała w latach 2004-2005 dopłaty unijne.

Przez cały ten czas działka (...) była jednocześnie ujawniona w księdze wieczystej (...) na rzecz A. i A. K. (2). A. K. (1) zmarł 26 kwietnia 2014 r. a spadek po nim nabyła żona A. K. (2) oraz dzieci, w tym powód T. K.. A. K. (2) wszczęła postępowanie o dział spadku, które toczyło się przed tut. Sądem pod sygn. akt Ns 63/15. W postępowaniu tym początkowo jako przedmiot działu spadku A. K. (2) wskazała tylko działkę (...) zabudowaną domem. Dopiero później wniosek został rozszerzony o działkę (...). W wyniku ugody zawartej w dniu 12 października 2016 r. działka (...) przypadła T. K.. Do sprawy I Ns 63/15 nie przedłożono wypisu z rejestru gruntów dla działki (...). Gdyby wypis taki został przedłożony, to T. K. uzyskałby wiedzę, że działka ujawniona jest na rzecz P. i M. D.. W wypisie z rejestru gruntów figurowała bowiem W. T., a następnie pozwani, którzy nabyli działkę od W. T. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 9 czerwca 2014 roku. W dniu 9 czerwca 2014 r. w rejestrze gruntów jako właściciel działki figurowała W. T., a w dacie 12 października 2016 r. (data ugody w sprawie I Ns 63/15) – P. i M. D.. Uгода ta została zawarta już po tym jak pozwani P. i M. D. kupili działkę (...) od W. T.. Pozwani nabyli tą działkę umową sprzedaży z 9 czerwca 2014 r. sporządzoną przed notariuszem w M. C. S.. Do aktu notarialnego został przedstawiony oprócz odpisu z księgi wieczystej, także

wypis z rejestru gruntów. Z dokumentów tych wynikało, że właścicielem działki (...) jest W. T.. Przed sporządzeniem aktu notarialnego notariusz dokonał sprawdzenia dokumentacji nieruchomości.

Ponadto ustalono, że po 1975 r. działka ewidencyjna nr (...) była użytkowana przez A. i A. K. (2). Pozostałą część gospodarstwa po J. i E. K. (1) użytkował natomiast R. K. – po tym, gdy otrzymał gospodarstwo od rodziców umową dożywocia z 1985 roku. A. K. (1) i A. K. (2) nie mieli gospodarstwa rolnego i nie pracowali na roli. Niemniej działka (...) pozostawała w ich użytkowaniu: w latach osiemdziesiątych mieli tam zboże i ziemniaki, a od lat dziewięćdziesiątych była to łąka, koszona sporadycznie. Po roku 2000 wymienieni zlecali koszenie działki osobom obcym: działkę kosili P. S., A. S. i K. D.. W. T. nie użytkowała natomiast spornej działki. Po śmierci A. K. (1) nikt z rodziny powoda nie zajmował się tą działką, nie zajmował się nią też sam powód. T. K. nie zajął się działką także po nabyciu jej na podstawie opisanej wyżej ugody sądowej. Działką od 2014 r. zajmowali się natomiast pozwani M. i P. D.. Byli oni przekonani, że działka (...) stanowiła wcześniej wyłączną własność W. T., gdyż wynikało to z dokumentów. Przed zakupem od niej nieruchomości dokonali sprawdzenia dokumentacji działki, zapoznali się też z jej granicami. O samej możliwości zakupu przedmiotowej działki dowiedzieli się od J. K. (2), która miała informację od W. T., że wyprzedaje ona działkę po bracie R. i została jej już tylko ta konkretna nieruchomość. W ostatnich latach przed zakupem działka nie była użytkowana ani przez powoda T. K., ani przez jego matkę A. K. (2). Po zakupie działki pozwani użytkowali ją przez okres trzech lat bez przeszkód ze strony osób trzecich.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Rejonowy w Nowym Targu przyjął, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. Sąd podzielił stanowisko pozwanych, iż dochowali oni należytej staranności w ustaleniu do kogo należy działka (...) i nabywając ją działali w dobrej wierze. Wskazał przy tym, że akty staranności podjęte przez pozwanych nie korzystają jednak z ochrony wynikającej z art. 5 u.k.w.h., tj. z rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych. Brak ochrony pozwanych w świetle tego przepisu wynika z faktu, że rękojmia publicznej wiary jest wyłączona w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczystej, w których wpisani są różni właściciele. Stanowisko takie zostało zaprezentowane w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03, OSNC 2004/12/192 i Sąd orzekający w niniejszej sprawie je podzielił. Z powyższych względów ustalenie dokonane przez Sąd, iż pozwani działali w usprawiedliwionym przekonaniu, że nabywają działkę (...) od osoby uprawnionej, nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia. Istotą w niniejszej sprawie stało się zatem zbadanie komu przysługuje faktycznie działka objęta sporem, a zatem, który z wpisów własności jest prawidłowy. Ustalenia w tym zakresie wynikają z dokumentów uwłaszczenia. W sprawie niniejszej nie jest przy tym tak, że na tą samą działkę wydano dwa akty własności ziemi. Z dostępnych dokumentów wynika, że akt własności ziemi nr (...) wydany na rzecz A. i A. K. (2) został wydany nie obok aktu nr (...) na rzecz J. i E. K. (1), lecz zamiast niego – w wyniku wznowienia postępowania. Na skutek decyzji Naczelnika Urzędu Miasta i Gminy R. z 26 września 1975 r. uchylono akt własności ziemi nr (...) w zakresie działki (...) i wydano nowy – o nr (...) na rzecz A. i A. K. (2). Nowy akt własności ziemi został opatrzony klauzulą ostateczności, co pozwoliło na dokonanie wpisu własności na jego podstawie do nowo założonej księgi wieczystej, a obecnie pozwala również na ustalenie, że ostateczna jest decyzja o uchyleniu aktu własności ziemi nr (...). Bez znaczenia jest też ustalenie, że działkę (...) A. i A. K. (2) otrzymali od J. i E. K. (1) dopiero w 1975 r. oraz że nie byli oni rolnikami. Sąd w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej jest związany aktem własności ziemi, jeżeli został on uznany przez właściwy organ administracyjny za ostateczny, w szczególności nie może na nowo badać czy zainteresowany nabył własność nieruchomości z mocy prawa na podstawie art. 1 ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Skoro została wydana ostateczna decyzja administracyjna – akt własności ziemi stwierdzająca nabycie własności działki (...) przez A. i A. K. (2), w miejsce uchylonego aktu własności ziemi wydanego na rzecz J. i E. K. (1), to oni stali się właścicielami nieruchomości. Dalsze czynności zdziałane przez J. i E. K. (1) są bez znaczenia dla ustalenia własności. Tym samym pozwani M. i P. D. nie nabyli własności tej działki. Wynika to z tego, że wpis własności odnośnie działki (...) w księdze wieczystej na rzecz J. i E. K. (1) od początku był dotknięty wadą. Wpis ten nastąpił w oparciu o akt własności ziemi, który w części dotyczącej działki (...) został uchylony, a zatem nie wywołał skutku prawnego. Wpis do księgi wieczystej nie zmienia stanu prawnego nieruchomości, a w szczególności nie stwarza prawa własności do danej działki. Błędny wpis działki (...) do księgi wieczystej na rzecz J. i E. K. (1) nie spowodował zatem, że stali się oni właścicielami tej działki. W konsekwencji nie mogli przenieść własności tej działki na rzecz R. K.. Analogicznie nie odniosły skutku prawnego dalsze czynności zmierzające do przeniesienia własności

przedmiotowej działki na pozwanych M. i P. D.. Pozwani nie nabyli prawa własności działki (...), gdyż od początku działka ta nie stanowiła własności J. i E. K. (1), lecz A. i A. K. (2), a następnie przeszła na powoda T. K.. Za oddaleniem powództwa nie mógł przemawiać zgłoszony przez pozwanych zarzut naruszenia zasad współzycia społecznego. W związku z tym powództwo należało uwzględnić w całości, o czym Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji, powołując się na brzmienie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia o kosztach Sąd Rejonowy powołał się regulę wynikającą z brzmienia art. 102 k.p.c.

Powyższy wyrok w zakresie pkt. I zaskarżyła **apelacją** pozwana M. D.. Zaskarżonemu orzeczeniu i przeprowadzonemu postępowaniu zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, poprzez błędną wykładnię art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.), polegającą na bezwarunkowym przyjęciu, że wobec funkcjonowania dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości, zasada w postaci rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych nie może mieć zastosowania - co w konsekwencji doprowadziło do uwzględnienia powództwa, podczas gdy w tej konkretnej sprawie działanie rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych nie powinno być wyłączone ze względu na okoliczności dotyczące powoda i jego poprzedników prawnych oraz okoliczności dotyczące pozwanych, a ich staranność w działaniu, wbrew twierdzeniom sądu I instancji, powinna mieć znaczenie w sprawie,

2) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu przez sąd I instancji, że Akt Własności Ziemi nr (...) wydany na rzecz J. i E. K. (1) został prawomocnie uchylony, a w obrocie funkcjonuje tylko jedna ostateczna decyzja AWZ - o nr (...), podczas gdy zarówno AWZ nr (...) jak i AWZ nr (...) zawierają wzmiankę o ich ostateczności, a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że decyzja uchylająca AWZ nr (...) jest ostateczna - co w stwierdzenia, że prawo własności do dz. ew. poprzednikom powoda, a następnie powodowi, a nie poprzednikom pozwanych i następnie pozwany,

3) nieuzasadnione przyjęcie, że w niniejszej sprawie sąd I instancji nie może badać zasadności wydania tytułu prawnego jakim jest Akt Własności Ziemi, w tym w szczególności w kontekście zarzutu opisanego w pkt 2) powyżej, tj. w sytuacji, gdy w obrocie funkcjonują dwie decyzje AWZ zawierające adnotację o ich ostateczności, przy czym brak jest adnotacji o ostateczności decyzji uchylającej jeden z nich,

4) naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, tj. naruszenie dyspozycji art. 233 par. 1 k.p.c. prowadzące do ustalenia, że sporna działka (...) była używana od 1975 r. przez A. i A. K. (1), podczas gdy:

a) z uznanych za wiarygodne przez sąd I instancji zeznań S. R. wprost wynika, że nie widział na spornej działce A. K. (1) i jego żony, a J. i E. K. (1) oraz ich dzieci - za wyjątkiem A. i A.; tymczasem zeznania tego świadka sąd I instancji uznaje za nie wykluczające się z zeznaniami świadków zaoferowanych przez powoda, którzy twierdzili, że działka była używana przez A. i A. K. (2),

b) z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy wynika, że to W. T. czuła się właścicielem nieruchomości, uiszczała za nią podatek oraz brała na nią dopłaty unijne; tym samym podatków tych nie płacili A. i A. K. (2),

c) świadkowie zaoferowani przez powoda są osobami mu bliskimi - byli to jego matka i rodzeństwo, a więc mieli oni powody, by zeznawać na jego korzyść, a z kolei zeznania świadków K. D. i A. S., na których również oparł ustalenia sąd I instancji odnoszą się do sporadycznych czynności koszenia działki,

Wskazując na powyższe zarzuty, apelująca wniosła o:

1) zmianę zaskarżonego w części wyroku poprzez oddalenie powództwa,

2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego - wg norm przepisanych.

W pisemnej odpowiedzi na apelację pełnomocnik powoda wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego wg. norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej pozwany P. D. poparł wniesioną apelację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Na wstępie wskazać należy, iż nie zachodzą w sprawie uchybienia, które zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe, znajdujące należyte odzwierciedlenie w zgromadzonych dowodach ustalenia faktyczne, wskazując dowody jakie przyjął za podstawę tych ustaleń, a przeprowadzona w tym zakresie ocena nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego. Z poczynionych ustaleń wyciągnięte zostały prawidłowe wnioski prawne i poprawnie Sąd Rejonowy zinterpretował treść oraz znaczenie zastosowanych przepisów prawa materialnego. Wobec oceny, iż sąd I instancji nie popełnił uchybień w zakresie zarówno ustalonych faktów, jak też ich kwalifikacji prawnej, które mogłyby uzasadnić ingerencję w treść zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy ustalenia te i wnioski uznaje za własne. Jeśli sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w pierwszej instancji i aprobuje dotychczasowe ustalenia, nie musi ich powtarzać (tak m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 kwietnia 2007 r. II CSK 18/07, LEX nr 966804).

Zadaniem Sądu w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest ustalenie aktualnego stanu prawnego, następnie stwierdzenie czy stan ten odbiega od tego jaki jest ujawniony w treści księgi wieczystej oraz ocena, czy w przypadku zaistnienia rozbieżności w tym zakresie sformułowane przez powoda żądanie umożliwia doprowadzenie do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej objętej pozwem z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Rejonowy odwołując się do dokonanych ustaleń faktycznych, w tym w szczególności odnoszących się do postępowań uwłaszczeniowych obejmujących nieruchomości stanowiącą przedmiot pozwu, wskazał w sposób jednoznaczny, jaki stan prawny należy uznać za rzeczywisty, stwierdził, że pomiędzy nim, a stanem wynikającym z treści księgi wieczystej istnieje rozbieżność, oraz że żądanie pozwu pozwala na doprowadzenie do zgodności pomiędzy stanem prawnym rzeczywistym, a tym jaki wynika z treści księgi wieczystej. Formułowane w tym względzie przez skarżącą konkretne zarzuty naruszenia przepisów procesowych oraz prawa materialnego uznać należało za nieskuteczne.

Przede wszystkim bezspornym było między stronami, a nadto wynikało to z akt ksiąg wieczystych (...) oraz (...), że sporna nieruchomość jako wyodrębniona geodezyjnie działka ewidencyjna (...), ujawniona jest w dwóch różnych księgach wieczystych. W takiej sytuacji rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona, ponieważ z punktu widzenia zaufania do treści ksiąg wieczystych jest to sytuacja patologiczna. Nabywca od osoby wpisanej do księgi niezgodnie z rzeczywistością jako właściciel nie może być uznany za działającego w dobrej wierze ze względu na przewidzianą w art. 2 u.k.w.h., a to z uwagi zasadę jawności materialnej ksiąg wieczystych i wypływającą z niej niemożność zasłaniania się nieznajomością wpisu w drugiej księdze wieczystej. W konsekwencji za chybiony uznać należało zarzut naruszenia art. 5 u.k.w.h. wyrażającego się w uznaniu, że prowadzenie dla jednej nieruchomości dwóch ksiąg wieczystych wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zaprezentowany w apelacji pogląd nie znajduje oparcia w ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego, w którym podnosi się, że istnienie dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości z różnymi wpisami prawa własności jest stanem sprzecznym z prawem i uniemożliwia osiągnięcie ustawowego celu instytucji księgi wieczystej, jakim jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. W tej sytuacji ustawowe instytucje służące osiągnięciu celu prowadzenia ksiąg wieczystych, takie jak rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, nie mogą mieć zastosowania, mogłyby to bowiem prowadzić do skutków godzących w porządek prawny (tak m.in. wyrok SN z 6 lutego 2008 r., II CSK 434/07, LEX nr 497678; wyrok SN z

dnia 24 stycznia 2002 r. III CKN 405/99, OSNC 2002/11/142 i uchwała SN z dnia 24 października 2003 r. III CZP 70/2003, OSNC 2004/12/192, do której odwołuje się też najnowsze orzecznictwo, por. wyrok SN z dnia 8 lutego 2019 r., I CSK 770/17, OSNC 2019/11/114, wyrok NSA z dnia 27 października 2015 r., II FSK 2068/13, LEX nr 1815656). W pełni przekonujące tezy zawarte w uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy z dnia 24 października 2003 r. szeroko przytoczył już Sąd Rejonowy w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia. Powyższych tez nie może skutecznie podważyć argument o braku świadomości zainteresowanych co do istnienia dwóch ksiąg wieczystych. Należy bowiem podkreślić, że instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona w przypadku prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości nie z tego względu, że nabywca nieruchomości ma świadomość istnienia dwóch ksiąg wieczystych (trudno sobie zresztą wyobrazić przypadki, w których nabywca dokonuje zakupu mając świadomość istnienia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości). Tak naprawdę rękojmią jest wyłączona z uwagi na prymat ustawowego celu prowadzenia ksiąg wieczystych, tj. ustalenia stanu prawnego nieruchomości nad interesem nabywcy działającego w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Konkludując, tak czy inaczej rękojmią ta jest również wyłączona w sytuacji, gdy nabywca nie wiedział i nie mógł się dowiedzieć, że dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste.

Uznanie, że sporna działka zawiera się w dwóch księgach sprawiło, że sąd pierwszej instancji miał zatem uzasadniane podstawy ku temu, by odstąpić od badania dobrej wiary po stronie pozwanych.

W świetle powyższego, skoro niewątpliwie występuje niezgodność między rzeczywistym stanem prawnym a tym ujawnionym w księdze wieczystej przejawiająca się w ujawnieniu tożsamej działki gruntu w dwóch różnych księgach wieczystych, konieczne było ustalenie, komu pierwotnie (poprzednikowi prawnemu powoda, czy pozwanych) przysługiwało prawo własności przedmiotowego gruntu.

Przechodząc zatem do oceny wyżej nadmienionych kwestii w pierwszej kolejności za bezpodstawny uznać należało zarzut dotyczący konkretnych ustaleń faktycznych. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwala przyjąć, że w dniu 20 października 1973 r. J. i E. K. (1) uzyskali akt własności ziemi AWZ nr (...), mocą którego stwierdzono nabycie przez nich własności gospodarstwa składającego się w sumie z ponad 20 działek o łącznej pow. 3,5562 ha, położonego w R.. Wśród wymienionych działek znalazła się też działka (...) o pow. 0,1488 ha. Akt ten stał się ostateczny z dniem 4 lutego 1974 roku i stanowił podstawę założenia księgi wieczystej (...). Z kolejnych dowodów wynika jednakże, że na wniosek A. K. (1), decyzją z dnia 26 września 1975 r., znak: (...) Naczelnik Miasta i Gminy w R., działając na zasadzie art. 127 § 1 pkt. 5 k.p.a. w zw. z art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250) postanowił po pierwsze wznowić postępowanie w sprawie uregulowania własności działki nr (...) o pow. 0,1488 ha, niezabudowanej, położone w R., uwłaszczone aktem własności ziemi z dnia 20 października 1973 r. nr (...) wydanym na rzecz J. i E. K. (1) zam. R., ul. (...); po drugie uchylić prawomocny (...) w części orzekającej o działce nr (...); po trzecie zaś, o własności działki (...) orzec Aktem Własności Ziemi (...). W uzasadnieniu przywołanej decyzji podano, że z ustaleń dokonanych na podstawie wyjaśnień A. K. (1) oraz J. i E. K. (1) wynika, iż zarówno wpis przedmiotowej działki e ewidencji gruntów, jak i jej uwłaszczenie oznaczonym prawidłowo w sentencji aktem własności ziemi z dnia 20 października 1973 r. było wynikiem niedopatrzania i niedopilnowania sprawy właściwego określenia użytkownika działki. Na podstawie wyjaśnień samych stron i zeznań świadków F. G., W. C., A. P. ustalono, że działka ta, podobnie jak działka (...), od 1961 r. jest w stałym rolniczym użytkowaniu A. K. (1) na skutek nieformalnej darowizny dokonanej na jego rzecz przez rodziców – J. i E. K. (1). Tego samego dnia wydany też został przez Naczelnika Miasta i Gminy w R. przywołany w sentencji przedmiotowej decyzji akt własności ziemi nr (...). Stwierdza on, że A. K. (1) wraz z żoną A. K. (2) na podstawie art. 1, 5 i 12 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, stali się z mocy samego prawa właścicielami nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne (...). Decyzja o wznowieniu postępowania, uchyleniu AWZ (...) oraz o wydaniu w odniesieniu do działki (...) nowego aktu własności ziemi nr (...) poprzedzona została postępowaniem, w ramach którego w dniu 11 września 1975 r. przesłuchano do protokołu strony (A. K. (1), J. i E. K. (1)) oraz świadków (W. C., A. P. i F. G.). J. i E. K. (2) złożyli przy tym jednakowej treści wyjaśnienia, w których stanowczo podali, że działka (...) znalazła się na ich akcie własności ziemi na skutek niedopatrzania, że zgadzają się i żądają wręcz uwłaszczenia również na tej działce syna – A. K. (1), któremu nieruchomością tą darowali nieformalnie

jeszcze w 1961 roku. Wyjaśnienia te oboje potwierdzili własnoręcznymi podpisami. Zachowana dokumentacja z akt uwłaszczeniowych do AWZ(...) obejmuje wyłącznie wnioski o wznowienie postępowania, protokół przesłuchania z 11 września 1975 r., decyzją z 26 września 1975 r., akt własności ziemi nr (...) oraz odrębny zapisek informujący o tym, że A. K. (1) nie figuruje w tamtejszym rejestrze wymiarowym, oraz że potwierdza wydanie mu dokumentacji (k. 99 akt sprawy). Przedmiotowy akt własności ziemi nr (...) stał się też jednak podstawą założenia księgi wieczystej (...). Dokument zalegający na k. 4 akt tej księgi wieczystej zaopatrzone przy tym w urzędową klauzulę, która stwierdza, że wobec niezaskarżenia w terminie i trybie ustawowym przepisany niniejszej decyzji, decyzja ta stała się z dniem 10 października 1975 r. prawomocna i ulega wykonaniu. W obliczu przywołanych dokumentów słusznie Sąd Rejonowy wskazuje, że nie znajduje oparcia w materiałach dowodowych twierdzenie strony pozwanej, iż na tą samą działkę wydano w sprawie „jednocześnie” dwa akty własności ziemi. Z analizy dostępnych dokumentów wynika, że akt własności ziemi nr (...) na rzecz A. i A. K. (2) wydany został nie obok aktu nr (...) na rzecz J. i E. K. (1), lecz w miejsce tej decyzji, uchylonej w przedmiotowym zakresie w wyniku wznowienia postępowania, w trybie i na podstawie obowiązujących wówczas przepisów (art. 127 § 1 pkt. 5 k.p.a. w zw. z art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych). Od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U.2019.817 j.t.), czyli od 1 stycznia 1992 r., nie ma prawnej możliwości wzruszania aktów własności ziemi wydanych na podstawie nieobowiązującej już ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (art. 63 ust. 2). Dotyczy to też sytuacji, gdy akt własności ziemi dotknięty jest kwalifikowanymi wadami prawnymi. Wcześniej jednak, stosownie do art. 16 ustawy z 26 października 1971 r., do spraw rozpatrywanych przez organy do spraw rolnictwa prezydium rad narodowych i komisje uwłaszczenia mają zastosowanie przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Słusznie zauważa Sąd Rejonowy, że nowy akt własności ziemi został opatrzony klauzulą ostateczności, co pozwoliło na dokonanie wpisu własności na jego podstawie do nowo założonej księgi wieczystej, a obecnie pozwala również na ustalenie, że ostateczna jest też ściśle powiązana z nim decyzja o uchyleniu aktu własności ziemi nr (...) w odniesieniu do przedmiotowej działki. W konsekwencji prawnie istnieje tylko jedna ostateczna decyzja, która stwierdza ostatecznie i prawomocnie nabycie własności przedmiotowej działki w trybie uwłaszczenia. Jest to akt własności ziemi nr (...) wydany na rzecz A. i A. K. (2).

Decyzją powyższą sądy obu instancji były w niniejszym procesie związane i niedopuszczalne było badanie merytorycznych lub formalnych przesłanek jej ważności i skuteczności. Przedmiotowa decyzja z dnia 26 września 1975 r. jest prawomocna i została wydana przez powołany do tego organ w granicach jego kompetencji, stąd stanowiła prawidłowy tytuł prawny do nabycia spornego gruntu na własność przez A. i A. K. (2), a w konsekwencji przez powoda. Za utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego trzeba bowiem uznać stanowisko, że sąd w postępowaniu cywilnym jest związany ostateczną decyzją administracyjną, i to niezależnie od jej deklaratywnego czy konstytutywnego charakteru oraz od charakteru sprawy, w której została wydana. Oznacza to, że sąd jest obowiązany uwzględnić stan prawny wynikający z osnowy ostatecznej decyzji. Przyjmuje się wprawdzie, że w postępowaniu przed sądem powszechnym można powoływać się na nieważność decyzji administracyjnej, ale tylko wyjątkowo, gdy decyzja jest dotknięta poważną wadą, kwalifikującą ją do kategorii decyzji bezwzględnie nieważnych, określanych też mianem nieistniejących. Ściśle, chodzi o decyzje wydane przez organ oczywiście niewłaściwy lub z pominięciem wszelkiej procedury. Możliwość kwestionowania decyzji administracyjnej w tak ograniczonym zakresie stanowi przy tym jedynie odstępstwo od zasady związania sądu cywilnego decyzją administracyjną. Sąd w postępowaniu cywilnym nie jest natomiast uprawniony do kwestionowania decyzji, w szczególności pod względem jej merytorycznej zasadności, i jest nią związany także wówczas, gdy w ocenie sądu jest wadliwa (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 11 grudnia 2008 r., IV CSK 302/08, LEX nr 477574; z dnia 12 maja 1964 r., sygn. akt II CR 185/64, OSNC 1965/3/41; z dnia 30 czerwca 1970 r., sygn. akt I CR 195/70, OSNC 1971/4/69; z dnia 19 listopada 2004 r., sygn. akt V CK 251/04, LEX nr 172465, PS 2006/3/113.; oraz z dnia 7 lipca 2005 r., sygn. akt IV CK 12/05, LEX nr 180909.; uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego: z dnia 8 lutego 1971 r., sygn. akt III CZP 74/70, OSNC 1971/7-8/121; z dnia 18 listopada 1982 r., sygn. akt III CZP 26/82, OSNC 1983/5-6/64; oraz z dnia 9 października 2007 r., sygn. akt III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30, Biul.SN 2007/10/7; a także uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 21 listopada 1980 r., sygn. akt III CZP 43/80, OSNC 1981/8/142; z dnia 21 października 1983 r., sygn. akt III CZP 48/83, OSNC 1984/5/71; oraz z dnia 30 grudnia 1992 r., sygn. akt III CZP 157/92, OSNC 1993/5/84). Wiąże się to, jak podkreślił

Sąd Najwyższy w przywołanym wyżej wyroku z dnia 19 listopada 2004 r., z przewidzianym w obowiązującym prawie rozgraniczeniem między drogą sądową i drogą administracyjną, którego konsekwencją jest niemożność rozstrzygnięcia przez sąd powszechny wszelkich kwestii należących do drogi administracyjnej, bez względu na charakter zapadających w tych kwestiach decyzji administracyjnych, a więc bez względu na to, czy podlegają one rozstrzygnięciu decyzją konstytucyjną, czy deklaratoryjną.

Dotyczy to także spraw z powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. W uchwale z dnia 18 maja 1994 r., III CZP 69/94 Sąd Najwyższy rozważał między innymi zagadnienie natury formalnej, do kogo należy ustalenie faktu, czy decyzja jest ostateczna i przesądził, że wyłączną kompetencję ma tu organ administracyjny, a nie sąd (OSNC 1994/12/233). Stwierdził przy tym ponadto, że po wejściu w życie art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 107, poz. 464) sąd jest związany decyzją administracyjną - aktem własności ziemi, jeżeli została ona uznana przez właściwy organ administracyjny za ostateczną. W uchwale z dnia 13 maja 1993 r., III CZP 57/93 (OSNC 1993/12/222) Sąd Najwyższy wyjaśnił z kolei, że związanie sądu decyzją organu administracyjnego oznacza tyle, że sąd jest obowiązany liczyć się ze stanem prawnym ustanowionym decyzją o charakterze orzeczenia lub zarządzenia - jeżeli została ona wydana w granicach kompetencji tego organu. Jeżeli chodzi o akt własności ziemi wydany przez terenowy organ administracji państwowej, stwierdzający nabycie własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, to jego znaczenie prawne polega na tym, że stanowi on wyłączny dowód nabycia własności nieruchomości (art. 10 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych Dz. U. Nr 11, poz. 81). Przyjąć można zatem, że dla uzgodnienia księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji, gdy podstawę wpisu stanowiła ostateczna decyzja administracyjna niezbędne jest wzruszenie tej decyzji we właściwym postępowaniu administracyjnym (por. też wyrok Sądu Najwyższego z 17 stycznia 2013 r., III CSK 76/12, LEX nr 1331310).

W obliczu konkretnych zarzutów apelacyjnych dla porządku wskazać trzeba przy tym wszystkim, że w sprawie nie znajdzie zastosowania pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 października 2001 r., I CKN 468/00 (LEX nr 53090), zgodnie z którym złożone w postępowaniu sądowym decyzje administracyjne (akty własności ziemi) nie mogą być traktowane inaczej niż dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c. podlegające swobodnej ocenie sądu, w związku z czym niezbędne jest prowadzenie przy tym dalszych dowodów, ustalenie rzeczywistego stanu faktycznego i na jego podstawie rozstrzygnięcie o własności. W rozpoznawanej wówczas sprawie organ administracji wydał w różnych datach dwie decyzje dotyczące tego samego przedmiotu uwłaszczenia, wskazujące dwóch właścicieli. To ta szczególna okoliczność nakładała na sąd orzekający obowiązek szczegółowego ustalenia, która z osób legitymujących się takim aktem własności spełniała w dniu 4 listopada 1971 r. przesłanki przewidziane ustawą z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Niezbędne było przez to prowadzenie dalszych dowodów, ustalenie rzeczywistego stanu faktycznego i na jego podstawie rozstrzygnięcie o własności (por. uchwałę SN z dnia 11 marca 1994 r. III CZP 18/94, OSNC 1994/10/186). Jak już zaznaczono, tego rodzaju okoliczność w niniejszej sprawie nie zachodzi.

Z niewiadomych przyczyn J. K. (1), który był autorem wniosku o założenie księgi wieczystej w oparciu o AWZ(...), przy jego złożeniu (18 grudnia 1975 r.) nie uwzględnił stanu prawnego działki (...) objętej kolejnym aktem własności ziemi nr (...) wydanym 26 września 1975 r. na skutek wznowienia postępowania z jego udziałem, i nie dokonał jej wyłączenia w treści przedstawionego (...) w N. żądania. W wyniku ogólnie sformułowanego wniosku odwołującego się do całości działek objętych częściowo uchylonym wcześniej aktem własności ziemi, wygenerowano księgę wieczystą obejmującą także sporna działkę, a to legło u podstaw wprowadzenia kolejnych jej nabywców w błąd co do stanu prawnego nieruchomości. Błędny wpis do księgi wieczystej nie spowodował jednak, że J. K. (1) i E. K. (1) stali się właścicielami przedmiotowej działki. W konsekwencji nie mogli też przenieść jej własności na rzecz R. K., nie mogły też odnieść skutku prawnego dalsze czynności przeniesienia jej własności, w tym również na pozwanych.

Pozostałe argumenty podniesione w apelacji jako pozbawione znaczenia prawnego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie mogły skutecznie zwalczyć zaskarżonego wyroku. Ustalenie,

przez kogo używana była działka ewidencyjna (...) po 1975 r. pozostaje bez wpływu na stwierdzenie nabycia własności konkretnej nieruchomości w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, a to właśnie z decyzji uwłaszczeniowych poprzednicy prawni pozwanych wywodzili swoje prawo do konkretnej nieruchomości. Istota niniejszej sprawy sprowadza się do ustalenia niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, a nie ze stanem faktycznym, wobec czego zakres samoistnego posiadania gruntów przez poprzedników pozwanych pozostaje irrelevantną kwestią. Tym bardziej, że zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego, w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest też dopuszczalne ustalenie, że strona nabyła własność przez zasiedzenie (por. uzasadnienie chwały Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2014 r., III CZP 98/14, OSNC 2015/10/115; wyrok SN z 27 czerwca 2001 r., II CKN 413/00, LEX nr 52635 i wyrok SN z 14 grudnia 1999 r., II CKN 316/98, OSNC 2000/6/119), ponieważ ustalenie faktu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy ustalenie to nie należy do samego rozstrzygnięcia w danej sprawie, lecz stanowi jedynie jego przesłankę. Nie ma bowiem żadnego przepisu, wyłączającego w danym wypadku aktualność zasady ogólnej, w myśl której sąd, orzekając w sprawie, rozstrzyga o każdej przesłance orzeczenia, choćby nawet – jako samodzielny przedmiot żądania i rozstrzygnięcia – należała ona do innego trybu postępowania. Orzeczenie o stwierdzeniu zasiedzenia stanowi, w rozumieniu art. 31 ust. 2 u.k.w.h., samodzielną podstawę wpisu w księdze wieczystej, którego dokonanie doprowadzi do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wynika z tego niedopuszczalność zastępowania postępowania o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie takim postępowaniem, w którym rozstrzygnięcie sprowadza się do samego tylko ustalenia zasiedzenia, a tak byłoby w sprawie o ustalenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie lub uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Za Sądem Rejonowym należało również uznać, że żądanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie może zostać oddalone przy zastosowaniu art. 5 k.c. W tego rodzaju sprawach nie jest bowiem możliwa do zastosowania ogólna reguła wynikająca z treści powołanego przepisu, pozwalająca na odmowę udzielenia ochrony prawu wykonywanemu w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lub z naruszeniem zasad współzycia społecznego. Sąd Najwyższy już w wyroku z dnia 8 października 1965 r. sygn. akt I CR 265/65 trafnie wskazał, że w odniesieniu do zastosowania ww. zasady w tego rodzaju sprawach, następuje istotne ograniczenie i oddalenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współzycia społecznego nie jest dopuszczalne (OSNC 1966/7-8/123). Objasniając w wyroku z dnia 29 czerwca 2004 r. przyczyny ciągłej aktualności wskazanej tezy Sąd Najwyższy podniósł, że przepis art. 5 k.c. zapobiega nadużywaniu prawa podczas jego wykonywania, a nie przez dochodzenie stwierdzenia jego istnienia i wpis w księdze wieczystej (II CK 397/03, LEX nr 174133).

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację należało oddalić.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego nie jest uzasadnione obciążenie pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego, a to z uwagi na charakter sprawy i okoliczności łączące powoda z poprzednikiem prawnym pozwanych – W. T. (osobą, z którą pozwani zawarli umowę sprzedaży). Nie sposób też uznać pozwanych za „winnych” w jakimkolwiek stopniu niezgodności, jaka wystąpiła w przedmiotowej księdze wieczystej.

(...)