

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach w sprawie o sygn. akt I C 28/14 z powództwa E. K. przeciwko K. M. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawem

1. oddalił powództwo;
2. orzekł, że nieuiszczone koszty sądowe poniesie Skarb Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że w dniu 12 kwietnia 1939 roku matka powódki J. L., będąca wówczas wdową, na mocy umowy sprzedaży zawartej w S., przed notariuszem M. Z. za nr rep. 232/39, nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni 2.746 m<sup>2</sup>, położonej w S., przy drodze gruntowej byłej wsi S., w granicach wyznaczonych literami a, e, f, d, a na planie sporządzonym przez mierniczego przysięgłego J. G. w dniu 10 sierpnia 1935 roku, zatwierdzonym przez Zarząd miejski w S. w dniu 13 sierpnia 1935 roku. J. L. wyszła za mąż za K. P. i przyjęła nazwisko męża. J. P. (1) zmarła w dniu 13 grudnia 1962 roku. Spadek po niej nabyli córka E. K. (powódka) w  $\frac{3}{4}$  części oraz mąż K. P. w  $\frac{1}{4}$  części, z wyłączeniem udziału w majątku objętym małżeńską wspólnością majątkową, który nabyła w całości powódka. W protokole ustalenia stanu władania gruntami gospodarstwa rolnego na dzień 4 listopada 1971 roku K. P., w pozycji rejestrowej nr (...), został wpisany jako posiadacz działki ewidencyjnej nr (...), o powierzchni 2.746 m<sup>2</sup>. W w/w. dokumencie, datowanym na 11 grudnia 1974 roku, w rubryce dotyczącej pochodzenia gruntów, odnotowano, że nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną nr (...), na mocy aktu notarialnego nr rep. 232/39, nabyła żona K. J., co miało miejsce w 1939 roku, zaś po jej śmierci użytkuje ją K. P.. Na protokole widnieje podpis powódki E. K.. W dniu 13 stycznia 1975 roku Naczelnik Powiatu w S. wydał akt własności ziemi nr ON. (...), mocą którego stwierdził, że K. P. w dniu 4 listopada 1971 roku, na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu gospodarstw rolnych, stał się z mocy samego prawa właścicielem nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), o powierzchni 0,2746 ha, położonej w S., przy ul. (...). K. P. zmarł w dniu 11 grudnia 1977 roku. Spadek po nim nabyła żona J. P. (2) w  $\frac{1}{2}$  (jednej drugiej) części oraz córka E. K. (powódka) w  $\frac{1}{2}$  części. Działka nr (...) w wyniku zmian w ewidencji gruntów uzyskała nr 421. Została ona następnie podzielona na działki o nr (...). Decyzją administracyjną z dnia 20 października 1979 roku Wiceprezydent Miasta S. dokonał wywłaszczenia nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr (...), o łącznej powierzchni 0,1841 ha, określając, że stanowi ona własność powódki E. K. w  $\frac{7}{8}$  części oraz J. P. (2) w  $\frac{1}{8}$  części. Wywłaszczona nieruchomość miała być przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe. W związku ze zmianą planu zagospodarowania, działka ewidencyjna nr (...) okazała się zbędna dla realizacji w/w. celu. Wobec tego, decyzją z dnia 3 stycznia 1990 roku prawo własności tej działki zostało przywrócone E. K. w  $\frac{7}{8}$  częściach oraz J. P. (2) w  $\frac{1}{8}$  części. Wskutek wywłaszczenia części nieruchomości obejmującej dawną działkę (...), pozostała jej część, tj. działka (...), zyskała nieregularny kształt. Z tego powodu, na wniosek E. K., Urząd Rejonowy w S. decyzją z dnia 24 stycznia 1994 roku, przywrócił powódce w  $\frac{7}{8}$  części oraz J. P. (2) w  $\frac{1}{8}$  części własność części wywłaszczonej wcześniej nieruchomości w postaci nowo wydzielonej na ten cel działki ewidencyjnej nr (...). J. P. (2) zmarła w dniu 10 lutego 1995 roku. Spadek po niej nabył w całości pozwany K. M.. Postanowieniem z dnia 16 października 2013 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach oddalił wniosek o założenie księgi wieczystej dla objętych pozwem nieruchomości.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu, oparcie rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy o uznanie powództw stanowiłoby w istocie obejście prawa. Powódka domagała się w istocie, aby Sąd dokonał merytorycznej kontroli decyzji administracyjnej jaką był akt własności ziemi. Tymczasem, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 2007, nr 231, poz. 1700) do ostatecznych decyzji wydanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych nie stosuje się przepisów kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących wznowienia postępowania, stwierdzenia nieważności i uchylenia lub zmiany decyzji. Załączona do akt sprawy kopia aktu własności ziemi nie zawiera adnotacji o tym, że decyzja ta jest prawomocna (ostateczna), co stanowi zaniedbanie natury dowodowej po stronie powódki.

O ile jednak akt własności ziemi nie jest ostateczny, to stan prawny nieruchomości jest oczywisty i zgodny z tym, jaki wskazuje E. K., co czyni niniejsze powództwo bezprzedmiotowym lub przynajmniej przedwczesnym wobec możliwości poddania aktu własności ziemi kontroli instancyjnej. Zważywszy jednak, że Sąd Rejonowy Skierniewicach, odmówił założenia księgi wieczystej dla objętej pozwem nieruchomości, należy przypuszczać, że akt własności ziemi jest prawomocny i ostateczny, co czyni jego merytoryczną kontrolę niedopuszczalną. Powódka nie przytoczyła także okoliczności, które wskazywałyby na bezzwzględną nieważność aktu własności ziemi. Nie ma także przeszkód do tego, by weryfikacji poddać decyzje o przywróceniu prawa własności wywłaszczonych nieruchomości. Nie została ona bowiem wyłączona z mocy przepisów szczególnych, tak jak to miało miejsce w przypadku aktów własności ziemi. Nie została też poddana pod kognicję sądów powszechnych. Decyzja o zwrocie nieruchomości pełni w istocie funkcję restytucyjną, tzn. przywraca prawo własności nieruchomości poprzedniemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Powoduje ona przejście prawa własności na dotychczasowego właściciela lub jego spadkobierców, jednakże nie kreuje tego prawa, a jedynie przywraca wcześniej panujące stosunki prawnorzeczowe. Załączone do akt sprawy decyzje administracyjne o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości wykraczają poza w/w. ramy – kreują na rzecz powódki prawo o większym zakresie niż przysługiwało jej w rzeczywistości. Powódka nie podnosiła, że podejmowała próbę wyeliminowania omawianych decyzji z obiegu na drodze postępowania administracyjnego. Sądy powszechne są natomiast związane prawomocnymi decyzjami administracyjnymi i nie mają kompetencji do orzekania o ich wyeliminowaniu z obrotu prawnego czy też decydowania, które z nich sąd prawidłowe a które obarczone błędem. Wydanie wyroku zgodnego z treścią żądania pozwu w przekonaniu Sądu nie spowoduje oczekiwanego przez powódkę skutku. Obie decyzje administracyjne, a zwłaszcza akt własności ziemi, który jest niewzruszalny, nadal będą funkcjonowały w obiegu prawnym. Sądy powszechne są związane zarówno wydanymi przez siebie wyrokami jak i decyzjami administracyjnymi. Gradacja tych dwóch rodzajów orzeczeń nie jest znana procedurze cywilnej. Z tego powodu wyrok Sądu w przedmiotowej sprawie nie usunąłby rozbieżności i wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości. Konkurencyjnym wobec wyroku Sądu tytułem własności do nieruchomości nadal pozostawałby akt własności ziemi. Nadto, zarówno powódka jak i pozwany dysponują już tytułami własności do nieruchomości objętej pozwem w udziałach 7/8 oraz 1/8. Stanowią je ostateczne decyzje o przywróceniu prawa własności oraz postanowienia spadkowe. Wydanie wyroku uwzględniającego powództwo choćby z tego tylko powodu jawi się jako zbędne – stanowiłoby bowiem powielenie treści ostatecznej decyzji administracyjnej. W tym stanie rzeczy można też zasadnie kwestionować istnienie interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia żądanej treści. Ocena ta nie może ulec zmianie w świetle analizy uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2007 roku, sygn. akt III CSK 18/07. W powołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy przyjął, że sądy powszechne są właściwe dla rozstrzygnięcia sporu o prawo własności nieruchomości istniejącego pomiędzy osobami legitymującymi się tytułami administracyjnymi stwierdzającymi własność każdej z nich, a więc wykluczającymi się wzajemnie. Stan faktyczny sprawy w której orzekł Sąd Najwyższy był jednak odmienny od stanu ustalonego w przedmiotowej sprawie. W sprawie rozstrzygniętej przez Sąd Najwyższy istniały dwa akty własności ziemi wydane co do tej samej nieruchomości – a zatem dwie decyzje administracyjne których merytoryczna kontrola została wyłączona. W takim układzie spór o prawo własności nieruchomości nie mógł zostać rozstrzygnięty inaczej jak tylko na drodze sądowej. Tylko zatem przedłożenie w toku procesu dwóch wzajemnie wykluczających się tytułów własności tej samej nieruchomości w postaci ostatecznych i niewzruszalnych decyzji administracyjnych nie mogłoby skutkować oddaleniem powództwa. Powódka, nie wykazała natomiast, że podjęła czynności zmierzające do zaskarżenia w nadzwyczajnym trybie decyzji o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w części, to jest co do punktu 1. w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżąca zarzuciła:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że:

a) uznanie powództwa przez pozwanego zmierzało do obejścia prawa w sytuacji, gdy z treści odpowiedzi na pozew, w której zawarto uznanie wynika, analogicznie jak z pozwu i załączonych do niego dokumentów, że dokument w postaci

aktu własności ziemi nr ON. (...) z dnia 13 stycznia 1975 roku jest nieprawdziwy oraz, że zawarte w nim oświadczenie organu, od którego ten akt pochodzi jest niezgodne z prawdą,

b) powódka nie ma interesu prawnego w wydaniu rozstrzygnięcia żądanej treści mimo tego, że brak rozstrzygnięcia w kwestii wielkości udziałów w nieruchomości uniemożliwia jej założenie księgi wieczystej;

- naruszenie art. 252 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że nie jest możliwe w postępowaniu cywilnym o ustalenie wielkości udziałów w nieruchomości zakwestionowanie prawdziwości dokumentu urzędowego w postaci aktu własności ziemi z uwagi na treść art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;

- naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie, że sądy powszechne nie są właściwe do rozstrzygnięcia sporu o prawo własności nieruchomości w sytuacji wykluczających się wzajemnie tytułów własności, w szczególności aktu notarialnego i aktu własności ziemi.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości w pkt. 1 i ustalenie, że powódka E. K. jest współwłaścicielką w 7/8 częściach, a pozwany K. M. współwłaścicielem w 1/8 części nieruchomości położonej w S., składającej się z działki nr (...) o pow. 0,0797 ha położonej przy ulicy (...), działki nr (...) o pow. 0,0113 ha położonej przy ulicy (...) oraz działki nr (...) o pow. 0,0162 ha położonej przy ul. (...) (apelacja wraz z załącznikiem – k. 61-66).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Skarżąca koncentruje się na zwalczaniu dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny prawnej faktów ustalonych w toku postępowania, nie kwestionując w istocie prawidłowości poczynionych ustaleń. Tak jest również, gdy apelująca przypisuje Sądowi I instancji zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w kontekście wniosków wypowiedzianych w przedmiocie zasadności żądania pozwu. Skarżąca w tym zakresie wskazuje bowiem na sprzeczność ustaleń poczynionych w tej sprawie ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Sprzeczności tej jednak nie wykazuje, podnosząc wyłącznie argumentację dotyczącą oceny prawnej ustalonych w toku postępowania faktów.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy podzielił podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku i przyjął ją za własną. Natomiast argumenty skarżącej rozważył w aspekcie zastosowania norm prawa materialnego i procesowego do ujawnionych okoliczności sprawy.

Analiza zaskarżonego rozstrzygnięcia w tej płaszczyźnie nie pozwala jednak przychylić się do stanowiska apelacji odnośnie nieprawidłowości zarzucanych zaskarżonemu wyrokowi.

Skarżąca przede wszystkim niezasadnie kwestionuje ocenę Sądu Rejonowego na gruncie art. 213 § 2 k.p.c. Wbrew zapatrywaniom apelującej, rację ma Sąd I instancji, że uznanie powództwa w tej sprawie zmierza w istocie do obejścia prawa. Sąd ten trafnie bowiem dostrzegł, że powódka domagała się w istocie merytorycznej oceny decyzji administracyjnej w postaci aktu własności ziemi z dnia 13 stycznia 1975 roku w sytuacji, gdy mocą art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 2007.231.1700) wyłączono możliwość stosowania przepisów kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących wznowienia postępowania, stwierdzenia nieważności i uchylenia lub zmiany ostatecznych decyzji wydanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, co odnosić należy także do ich sądowej kontroli (tak m. in Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 czerwca 1992 roku wydanej w sprawie o sygn. akt III CZP 73/92 opublikowanej w OSNC 1992/11/201). Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w przedmiotowej uchwale: „dla spraw, które toczyły się przed organami administracji państwowej, zakończonych przed dniem 6 kwietnia 1982 r. ostateczną decyzją tego organu, droga sądowa nie została otwarta. Dopuszczenie rozpoznawania takich spraw przez sądy oznaczałoby dopuszczenie do swoistej kontroli sądowej decyzji administracyjnych i możliwości orzekania przez sądy odmiennie niż orzekły organy administracyjne (por.

uzasadnienie postanowienia SN z dnia 4 listopada 1985 r. III CRN 347/85, OSNCP 1986, z. 10, poz. 160). Ze względu na obowiązującą zasadę podziału kompetencji pomiędzy sądami a organami administracji państwowej (których decyzje mogą być zaskarżone w trybie szczególnym do Naczelnego Sądu Administracyjnego) oraz zasadę dopuszczalności kontroli decyzji administracyjnych przez sądy tylko w wypadkach i trybie określonych przez prawo, byłoby to możliwe jedynie w razie istnienia w tym względzie wyraźnych przepisów. Takich przepisów nie było do dnia wejścia w życie, tj. do dnia 1 stycznia 1992 r., art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 107, poz. 464) i brak jest jakichkolwiek podstaw do wysnucia wniosku, że przepis ten wprowadził zmiany w zakresie właściwości i uprawnień sądów powszechnych do kontroli prawidłowości decyzji administracyjnych, w szczególności decyzji ostatecznych, wydanych przez organy administracyjne w zakresie ich właściwości w trybie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250; zm.: Dz. U. z 1975 r. Nr 16, poz. 91).” Uwzględnić zaś należy, że unormowanie zawarte w art. 8 § 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o zmianie ustawy kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności nieruchomości rolnych dotyczy wyłącznie decyzji, które nie są ostateczne, a tego waloru nie posiada przedmiotowa decyzja uwłaszczeniowa. Uregulowanie to miało na celu zapewnienie stabilności prawa własności nieruchomości rolnych oraz pewności obrotu prawnego. W orzecznictwie wyrażono wprawdzie zapatrywanie, że wyłączenie sądowej kontroli decyzji administracyjnych wydanych na podstawie przepisów ustawy uwłaszczeniowej nie ma charakteru absolutnego, niemniej jednak stanowisko to odnosi się jedynie do decyzji bezwzględnie nieważnych, czyli dotkniętych wadą o takiej doniosłości, która godzi w ich istotę jako aktu administracyjnego, czyniąc z niego tzw. akt administracyjny nieistniejący lub pozorny (tak Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 9 października 2007 roku sygn. akt III CZP 46/07). Powódka nawet zaś nie podnosiła okoliczności, które mogłyby wskazywać na bezwzględną nieważność aktu własności ziemi. W tym stanie rzeczy, prawidłowość stanowiska Sądu I instancji w kwestii znaczenia uznania powództwa przez pozwanego dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie nasuwa wątpliwości.

Powyższe czyni również nieskutecznym zarzut oparty na art. 252 k.p.c. Tym bardziej, że jak trafnie zważył już Sąd Rejonowy, w przedmiotowej sprawie istnieją w istocie dwa tytuły własności do tej samej nieruchomości w postaci sprzecznych ze sobą decyzji administracyjnych, gdyż poza aktem własności ziemi w obrocie funkcjonują także decyzje o przywróceniu prawa własności wywłaszczonych nieruchomości, co do których nie ma przeszkód, aby poddane zostały weryfikacji na drodze administracyjnej. Powódka nie podnosiła natomiast, że podejmowała próbę wyeliminowania decyzji w tym przedmiocie z obiegu na drodze postępowania administracyjnego. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury, z uwagi na prawne rozgraniczenie drogi sądowej i drogi administracyjnej, sądy powszechne są związane prawomocnymi decyzjami administracyjnymi i nie mają kompetencji do orzekania o ich wyeliminowaniu z obrotu prawnego czy też decydowania, które z nich są prawidłowe, a które obarczone błędem. Tylko zatem przedłożenie w toku procesu dwóch wzajemnie wykluczających się tytułów własności tej samej nieruchomości w postaci wzajemnych i niewzruszalnych decyzji administracyjnych nie mogłoby prowadzić do oddalenia powództwa, ale taka sytuacja w ustalonym stanie faktycznym nie zachodzi.

Nie można również podzielić stanowiska apelacji na gruncie pozostałych podniesionych w niej zarzutów.

Niezależnie od powyżej poczynionych rozważań w tym względzie na uwadze mieć bowiem trzeba, że wydanie wyroku zgodnego z treścią pozwu, wbrew przekonaniu skarżącej, wcale nie doprowadziłoby do oczekiwanego przez nią rezultatu. Zdaniem powódki wydanie rozstrzygnięcia uwzględniającego żądanie pozwoliłoby jej na uporządkowanie sytuacji prawnej w kontekście możliwości założenia księgi wieczystej. Tak jednak nie jest. Rozstrzygnięcie, które powódka chciałaby w niniejszej sprawie uzyskać byłoby wszak ze względu na cel, który powódka chce osiągnąć, bezprzedmiotowe. Wyrok uwzględniający powództwo nie usunąłby rozbieżności i wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości. Powódka zmierza do uzyskania dokumentu, który jako jedyny właściwy ustalałby właściwe proporcje udziałów przysługujących jej oraz K. M. w przedmiotowej nieruchomości. Wyrok sądu ustalający prawo własności nieruchomości takiej roli odgrywać zaś nie może, nie oznaczałby wszak wyeliminowania z obrotu prawnego kwestionowanego przez powódkę aktu własności ziemi. W obiegu prawnym w dalszym ciągu funkcjonowałyby wszystkie wskazane powyżej decyzje administracyjne. Sądy powszechne są zaś związane zarówno wydanymi przez

siebie wyrokami jak i owymi decyzjami, a gradacja tych rodzajów rozstrzygnięć, jak trafnie zaakcentował już Sąd Rejonowy, nie jest znana procedurze cywilnej. Wyrok ten nadto byłby skuteczny tylko przeciwko pozwanemu i nie stanowiłby dokumentu stwierdzającego prawo własności (tak. m. in Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 5 kwietnia 1955 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II CR 291/55 opublikowane w OSN 1955/4/90 oraz w bazie orzecznictwa LEX pod nr (...)).

Nie można także tracić z pola widzenia, że zarówno powódka jak i pozwany dysponują już tytułami własności do nieruchomości objętej pozwem w udziałach 7/8 i 1/8. Stanowią je bowiem ostateczne decyzje o przywróceniu prawa własności oraz postanowienia spadkowe.

Powyższe prowadzi do wniosku, że pomimo obszerności wywodów apelacji, skarżąca nie zdołała przedstawić jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy, wobec faktu, że w komparycji zaskarżonego wyroku omyłkowo przedmiot niniejszej sprawy oznaczono jako „o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym” zamiast prawidłowego oznaczenia „o ustalenie” Sąd Okręgowy w punkcie 1. wyroku z urzędu na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. sprostował przedmiotową oczywistą omyłkę pisarską w sposób szczegółowo opisany w sentencji.

Natomiast w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.