

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2018 r., wydanym w sprawie z wniosku A. Ł. z udziałem Gminy Z. o dokonanie wpisu prawa własności w dziale II księgi wieczystej Nr (...) po rozpoznaniu skargi wnioskodawcy na postanowienie referendarza sądowego z dnia 7 maja 2018 r., Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił wniosek.

Sąd I instancji stwierdził, że we wniosku z dnia 1 grudnia 2017 r. A. Ł. domagał się dokonania w dziale II księgi wieczystej nr (...) wpisu prawa własności na swoją rzecz na podstawie dołączonej do wniosku ostatecznej decyzji Starosty (...) z dnia 23 czerwca 2017 r., GN. (...)4.2017.KH, jednak jego wniosek został oddalony postanowieniem referendarza sądowego z dnia 7 maja 2018 r. Orzeczenie to zostało zaskarżone przez wnioskodawcę, który zarzucił naruszenie art. 118 ust. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 299 ze zm.) oraz art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.). Następnie Sąd ustalił, że księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości K., gmina Z., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o obszarze 0,2438 ha, w jej dziale I-Sp brak jest wpisów, zaś w dziale II jako właściciel nieruchomości ujawniona jest Gmina Z. na podstawie decyzji Wojewody (...) nr SP.VII./GN.V. (...) z dnia 26 września 2002 r.; w pozostałych działach wpisów brak. Stwierdził ponadto, że Starosta (...), jako organ wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, decyzją z dnia 23 czerwca 2017 r., wydaną na podstawie art. 118 ust. 2a ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2019 r., poz. 299 ze zm.) oraz art. 104 k.p.a. orzekł o przyznaniu nieodpłatnie na rzecz A. Ł. własności działki gruntu położonej w gminie Z., w obrębie K., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) o pow. 0,2438 ha, objętej księgą wieczystą nr (...).

Sąd meriti zważył, że dla dokonywania wpisów w księdze wieczystej fundamentalne znaczenie ma art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) oraz art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., przy czym zgodnie z pierwszym z nich, wpis może nastąpić, jeżeli następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami (zasada udokumentowania wpisu), a stosownie do drugiego, sąd, rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (zasada ograniczonej kompetencji sądu wieczystoksięgowego). Badanie wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę uprawnioną, czy odpowiada wymogom formalnym oraz czy treść żądania znajduje podstawę w dołączonych dokumentach, zaś analiza dokumentów dołączonych do wniosku w pierwszej kolejności oznacza konieczność sprawdzenia ich formy, ale obejmuje także konieczność ustalenia, że materialnoprawna treść dokumentu wskazuje na powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które jest lub ma zostać ujawnione w księdze wieczystej. W przypadku wniosku dotyczącego nabycia prawa własności, badanie treści księgi wieczystej polega na ustaleniu, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika ujawnionego w danej księdze wieczystej, przy czym Sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do rozstrzygania jakichkolwiek sporów dotyczących prawa, nawet w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, ani też do dokonywania ustaleń wykraczających poza granice określone w art.626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Sąd Rejonowy podniósł, że zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.), ujawnienie właściciela w dziale II księgi wieczystej jest możliwe, jeżeli zostanie wykazane następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel. Sąd zauważył, że wprawdzie przepis ten odnosi się przede wszystkim do nabycia własności w drodze czynności prawnej, ale utrwalone już – i przywołane w uzasadnieniu postanowienia – orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje, że przepis ten dotyczy nie tylko bezpośredniego następstwa wynikającego z zawarcia umowy czy z dziedziczenia. Odnotowano, że w rozpoznawanej sprawie wnioskodawca, żądając ujawnienia prawa własności, powołuje się na decyzję Starosty (...), który orzekł o przyznaniu nieodpłatnie na własność A. Ł. nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy czym Sąd zauważył równocześnie, że w dziale II tej księgi ujawniona jest jako właściciel Gmina Z. na podstawie decyzji Wojewody (...) nr SP.VII./GN.V. (...) z dnia 26 września 2002 r., a ten tytuł własności nie został dotychczas wyeliminowany z

obrotu prawnego. Sąd podniósł, że wbrew twierdzeniom zawartym w skardze, referendarz sądowy nie zakwestionował uprawnień starosty do wydania decyzji w przedmiocie przyznania nieruchomości wnioskodawcy, ale wskazał na przeszkodę do dokonania ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności wnioskodawcy wynikającą z braku następstwa prawnego po ujawnionym w księdze wieczystej właścicielu – i stwierdził, że ten pogląd podziela, gdyż decyzja Starosty (...) dotyczy przyznania nieruchomości na rzecz wnioskodawcy, ale nie odnosi się w żaden sposób do decyzji, na podstawie której prawo własności przedmiotowej nieruchomości zyskała Gmina Z.. W ocenie Sądu istnieją zatem dwa tytuły własności do nieruchomości objętej przedmiotową księgą, zaś przepisy powołane w decyzji administracyjnej nie wskazują wprost, iż jest ona podstawą wpisu, niezależnie od tego, jaki podmiot ujawniony jest w dziale II jako właściciel. Sąd zaznaczył, że w sytuacji, gdy nie jest możliwe wykazanie następstwa prawnego po podmiocie wpisanym w księdze, prawo własności może potencjalnie zostać ujawnione po przeprowadzeniu postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości, żądając jego zmiany poprzez dokonanie wnioskowanego wpisu prawa własności do działu II księgi oraz zarzucając naruszenie:

- art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) poprzez niedokonanie wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawcy w sytuacji, gdy jego uprawnienie i następstwo prawne zostało wykazane załączoną do wniosku decyzją Starosty (...) z dnia 23 czerwca 2017 r., wskazującą Gminę Z. jako dotychczasowego właściciela nieruchomości i stanowiącą wraz z decyzją Wojewody (...) z dnia 26 września 2002 r. o przyznaniu nieruchomości na rzecz Gminy Z. ciąg aktów świadczących o bezpośrednim następstwie prawnym właścicieli umożliwiającym ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności przysługującego wnioskodawcy;
- art. 118 ust. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 299 ze zm.) poprzez przyjęcie, że decyzja wydana w trybie tego przepisu nie stanowi podstawy do wpisu prawa własności w księdze wieczystej, niezależnie od tego, jaki podmiot ujawniony jest w dziale II jako właściciel, w sytuacji, gdy decyzję o nieodpłatnym przyznaniu nieruchomości wydaje w każdym wypadku wyłącznie starosta, niezależnie od tego, czy doszło do komunalizacji czy też nie.

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

Konsekwencją złożonej apelacji jest wydanie orzeczenia kasatoryjnego, gdyż decyzja Sądu I instancji o oddaleniu wniosku nie była trafna. Bezsporne ustalenia faktyczne dokonane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie budzą wątpliwości i Sąd odwoławczy z powodzeniem przyjmuje je za własne.

Art. 34 zd. I ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.) ma za zadanie zapewnić nieprzerwany ciąg wpisów w księdze wieczystej, gdyż taki jest właśnie skutek przewidzianej tam reguły dopuszczalności dokonania wpisu zezwalającej na ujawnienie w księdze określonego podmiotu tylko wówczas, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Ust. 2 tego artykułu przewiduje jednak odstępstwo od tej zasady w odniesieniu do ujawnienia właściciela w dziale II księgi, gdyż ubiegająca się o to osoba, która nabyła nieruchomość od właściciela nieujawnionego w księdze, może w tym celu złożyć dokumenty przejścia własności nieruchomości kolejno z osoby wpisanej jako właściciel na jej następców, aż do osoby wnioskodawcy. Zastosowanie owego wyjątku nie nastęrcza żadnych trudności wówczas, gdy mamy do czynienia z typowym nabyciem pochodnym, a więc kiedy dochodzi do transferu prawa własności pomiędzy poszczególnymi podmiotami, co zostaje przez wnioskodawcę wykazane stosownymi dokumentami załączonymi do wniosku. Nie ulega też wątpliwości, że w sytuacji, gdy mamy do czynienia z pierwotnym nabyciem własności przez wnioskodawcę – czy to z mocy prawa czy to skutek zdarzenia kształtującego prawo – i dochodzi do utraty prawa własności przez określony podmiot oraz do nabycia go przez wnioskodawcę, a nie do przejścia tego prawa pomiędzy tymi podmiotami, nie ma potrzeby wykazywania następstwa prawnego w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis tak nabytego prawa, a art. 34 zd. II ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.) nie znajdzie zastosowania (tak np. w postanowieniu SN z dnia 9 grudnia 2015 r., II CSK 85/15,

„Monitor Prawa Bankowego” Nr 10 z 2016 r., s. 34). Wskazuje się, że wyłączenie to dotyczy sytuacji, gdy z punktu widzenia skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem, a tym samym – kto ujawniony został w księdze wieczystej jako właściciel (jak przykładowo w sprawach dotyczących: zasiedzenia, wywłaszczenia, reformy rolnej czy aktów nacjonalizacyjnych).

W sprawie niniejszej A. Ł. wykazuje swoje prawo własności do nieruchomości objętej przedmiotową księgą za pomocą decyzji administracyjnej wydanej w trybie art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 299 ze zm.), która ma niewątpliwie charakter prawokształtujący, przy czym w myśl tych uregulowań uprawniony nabywa swoje prawo od ustawowo określonego właściciela. Właścicielem tym może być wyłącznie Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego – i nie jest możliwe nabycie nieruchomości w tym trybie od innej osoby – gdyż ust. 3 powołanego przepisu jasno stanowi, że unormowań upoważniających do przyznania własności przez starostę nie stosuje się w przypadku, gdy nieruchomość nie należy do któregoś z tych podmiotów. W konsekwencji prawo własności przysługujące wnioskodawcy zależne jest od osoby poprzedniego właściciela, co przesądza o konieczności zastosowania w sprawie art. 34 zd. II ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.), gdyż nabycie własności w tym trybie nie ma charakteru pierwotnego w sensie wyłączającym wymagania wymienionego przepisu. Choć powołany przepis odnosi się w zasadzie do nabycia własności w drodze czynności prawnej, to jednak obejmuje on również wypadki nabycia własności z mocy prawa lub zdarzeń kształtujących prawo, gdy przesłanką tego nabycia jest status poprzedniego właściciela. W takich wypadkach treść działu II księgi wieczystej nie może być pozbawiona znaczenia dla uzyskania wpisu własności (tak w uchwale SN z dnia 30 grudnia 1992 r., III CZP 157/92, OSNC Nr 5 z 1993 r., poz. 84), co oznacza, że dokonanie tego wpisu możliwe jest wówczas, jeśli w jej dziale II ujawniony jest jako właściciel Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, przeszkodą do wpisu byłaby natomiast sytuacja ujawnienia tam osoby fizycznej – wówczas konieczne byłoby równoczesne z wnioskiem złożenie dokumentu pozwalającego ustalić, iż w dacie wydania decyzji w trybie art. 118 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 299 ze zm.) przedmiotowa nieruchomość należała już do któregoś z podmiotów wymienionych w ust. 3 tego artykułu. Jak słusznie podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały, wymagania art. 34 zd. II ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.) nie należy rozumieć tylko w znaczeniu bezpośredniego następstwa (np. przez spadkobranie, nabycie na podstawie umowy), ale przepis ten ma na uwadze wykazanie ustalonej przez prawo materialne kolejności w przebiegu nabywania własności ujawnionej w księdze wieczystej.

W ocenie Sądu II instancji Sąd meriti błędnie zinterpretował art. 34 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.) – jak wskazuje na to zarzut apelacyjny – przyjmując bez uzasadnionych podstaw, że nie mamy w tym wypadku do czynienia z wykazaniem następstwa prawnego pomiędzy wnioskodawcą i Gminą Z. wpisaną do działu II przedmiotowej księgi. Niezbyt przekonujące wydaje się uzasadnienie takiego stanowiska, w ramach którego Sąd Rejonowy z faktu ujawnienia w księdze Gminy na podstawie niewyeliminowanej z obrotu decyzji Wojewody (...) z dnia 26 września 2002 r. stwierdzającej nabycie nieruchomości z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000 r. w trybie art. 13 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 91 ze zm.) (k. 10 akt) wywodzi istnienie dwóch konkurencyjnych tytułów prawnych do rzeczy. Jak wynika z przedstawionych powyżej rozważań, istnienie następstwa prawnego w opisanym rozumieniu pomiędzy Gminą Z. i wnioskodawcą czyni taką tezę bezpodstawną, skoro z mocy prawokształtującej decyzji załączonej do wniosku prawo własności nieruchomości, nabyte uprzednio z mocy prawa, przeszło skutecznie na A. Ł.. Rację więc w tym zakresie należy przyznać apelującemu, choć uzasadnione zaskoczenie budzi zupełne zignorowanie przez niego treści art. 118 ust. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 299 ze zm.) skutkujące zawartym w apelacji stwierdzeniem, że starosta wydaje decyzję przyznającą własność nieruchomości „(...) niezależnie od tego, kto w chwili wydawania decyzji jest właścicielem nieruchomości (...)”. Zupełnie chybiony jest natomiast drugi z zarzutów apelacyjnych, gdyż nie odnosi się on w żadnej mierze do niniejszego postępowania wieczystoksięgowego czy też do zastosowania w jego toku unormowań materialnoprawnych, ale do przepisu prawa, którego Sąd I instancji w ogóle nie brał pod uwagę w swej argumentacji, nie badając i nie kwestionując prawidłowości czy też zasadności decyzji załączonej do wniosku

jako podstawa żadanego wpisu. Postawienie zarzutu takiej treści nasuwa przypuszczenie, że autor apelacji nie do końca zrozumiał treść uzasadnienia zaskarżonego przez siebie postanowienia, gdzie Sąd bynajmniej nie zarzucał braku przewidzianych prawem podstaw do dokonania wpisu, ale wskazywał – choć mylił się w tym względzie – na przeszkodę do jego dokonania wynikającą z aktualnej treści księgi wieczystej.

Skoro z powyższego wynika, że w rozpoznawanej sprawie zachodzą podstawy do dokonania żadanego wpisu przy jednoczesnym braku przeszkód ku temu, uznać należy, że Sąd Rejonowy bezpodstawnie zastosował art. 626<sup>9</sup> k.p.c., a wobec stwierdzenia, że zaskarżone orzeczenie nie odpowiada prawu, konieczne jest posłużenie się art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zgierzu celem wydania prawidłowego rozstrzygnięcia.