

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2018 roku Sąd Rejonowy w Radomiu oddalił powództwo J. K. (1), D. L. i A. R. przeciwko J. W. i Gminie M. R. uzgodnienie treści księgi wieczystej, zasądził od J. K. (1), D. L. i A. R. na rzecz J. W. kwotę 2.417 złotych oraz na rzecz Gminy M. R. kwotę 2.400 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

Sąd Rejonowy w Radomiu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości położonej w R., gmina J., składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...) (grunty rolne zabudowane), (...) (grunty zadrzewione i zalesione) i (...) (grunty rolne zabudowane) o łącznej powierzchni 1,6373 ha księgę wieczystą nr (...). W dziale II tej księgi jako właściciele wpisani są J. T. (1) w 2/16 części, T. T. (1) w 3/16 części i J. W. w 11/16 części. Podstawą wpisu prawa własności J. T. (1) i T. T. (1) było postanowienie Sądu Powiatowego w R. z dnia 28 listopada 1970 roku wydane w sprawie o sygn. akt Ns 587/70, mocą którego dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości. Na podstawie tego postanowienia, 11/16 części nieruchomości przyznano H. T. (1), która następnie w dniu 24 lutego 1995 roku dokonała sprzedaży przysługującego jej udziału na rzecz J. W.. Małżonkowie J. i J. T. (2) posiadali troje dzieci – S. T., T. T. (1) i H. T. (1). J. T. (2) zakupił wraz z bratem J. T. (3) w 1910 roku ziemię w R., w skład której wchodziła przedmiotowa nieruchomość. Nieruchomość ta miała dwukrotnie większą powierzchnię, kształt trójkąta, jej najdłuższy bok przylegał do drogi R. – J.. Bracia podzielili się ziemią w ten sposób, że J. zajął część zachodnią a J. wschodnią. Obaj wybudowali na swoich częściach domy letniskowe oraz urządzili sad, a także posadzili las. Jedną ze służących rodziny T. była A.. Poznała ona robotnika pracującego przy wznoszeniu budynków – F. J., który był cieślą. Para pobrała się i otrzymała od J. i J. T. (1) pozwolenie na zamieszkanie na przedmiotowej nieruchomości oraz wzniesienie domu ok. 1915 roku w zamian za pilnowanie nieruchomości. Z małżeństwa tego urodził się M. J., którego chrzestnymi zostali J. T. (1) i jej brat M. T.. W 1945 roku M. J. ożenił się z Z. J. i oboje zamieszkali w R. wraz z A. i F.. Gdy po kilku latach rodzina T. przeprowadziła się do R. do kamienicy przy ul. (...), nadzór nad nieruchomością powierzony został rodzinie J.. Uzyskali też pozwolenie na uprawę warzyw, zboża i wypas krów. Z małżeństwa M. i Z. J. urodziły się trzy córki – J. K. (1), D. L. i A. R.. Z. J. po wyjeździe rodziny T. pilnowała całego domostwa. Posiadała również klucze do domu letniskowego, dbała o porządek oraz składowała w piwnicy tego domu płody rolne. J. T. (2) zmarł w dniu 4 lutego 1922 roku. S. T. zmarł w dniu 10 marca 1942 roku. Spadek po nim na mocy postanowienia Sądu Powiatowego w R. z dnia 15 czerwca 1956 roku nabyli J. T. (1) w 1/4 części oraz H. T. (1) i T. T. (1) po 3/8 części. T. T. (1) zmarł w dniu 20 czerwca 1973 roku. Spadek po nim nabyła matka J. T. (1) w 3/8 części i siostra H. T. (1) w 5/8 części. J. T. (1) zmarła w dniu 3 października 1974 roku. Spadek po niej nabyła w całości jej córka H. T. (1). Dnia 12 czerwca 1976 roku Naczelnik Gminy J. wydał akt własności ziemi (...) -15/43/76 na rzecz Z. J., którym stwierdził, że jest ona właścicielką nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi jako działki nr (...) o powierzchni 2,50 ha położonych w R.. Wydanie aktu własności ziemi poprzedzone zostało sporządzeniem w dniu 5 stycznia 1974 roku protokołu, w którym Z. J. oświadczyła, że posiada powyższe grunty od 1947 roku, ponieważ odpisał je jej ojciec J. S. aktem notarialnym z dnia 10 października 1947 roku. Część tej nieruchomości Z. J. następnie darowała zięciowi i córce nr aktu (...). Powyższy protokół zawiera również dopisek dokonany innym kolorem długopisu, w którym Z. J. oświadcza, że działkę tę posiadała od 1943 roku i dzierżawiła ją od J. T. (1), która mieszkała w R.. Zapis ten jest dokonany w trzech linijkach pomiędzy poprzednim oświadczeniem a słowem „świadkowie” umieszczonym pod pierwszym tekstem. Tym samym kolorem długopisu wpisano nr działki (...) i jej powierzchnię „1,62”. Ponadto w dokumencie wpisano czerwonym flamastrem łączną powierzchnię nieruchomości „2,50” oraz powierzchnię działki nr (...) – „0,88”. Jedynie przy wpisie dotyczącym powierzchni działki nr (...) jest nieczytelny podpis dokonany czerwonym flamastrem. Protokół sporządzony został w obecności świadków J. H. i J. S.. O postępowaniu uwłaszczeniowym nie zawiadomiono spadkobierców J. T. (1), T. T. (1) i H. T. (2), którzy nie zostali poinformowani o wydaniu aktu własności ziemi. Pismem z dnia 27 października 1978 roku Dyrekcja Okręgowa Dróg Publicznych w K. zwróciła się do J. T. (1) o dobrowolne odstąpienie nieruchomości oznaczonej nr(...) o pow. 198 m<sup>(2)</sup> położonej w R. zajętej pod budowę drogi na trasie R. – K. za odszkodowanie w kwocie 832 zł. Pismem z dnia 16

grudnia 1978 roku H. T. (1) udzieliła odpowiedzi, że wyraża zgodę na odstąpienie na wskazanych warunkach na jej rachunek w banku (...). Decyzją nr (...) z dnia 7 grudnia 1979 roku Urząd Gminy J. orzekł o wywłaszczeniu na rzecz Państwa na potrzeby Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych w K. nieruchomości rolnych za odszkodowaniem, w tym między innymi należącej do J. T. (1) umieszczonej pod poz. 113. W dniu 25 września 1980 roku H. T. (1) zwróciła się do Państwowego Zakładu (...) Oddziału w R. o wydanie zaświadczenia o wysokości ubezpieczenia budynków położonych w R. przy ul. (...) celem uregulowania spraw spadkowych. Decyzją z dnia 25 lipca 1980 roku Urząd Gminy w J. ustalił wysokość podatku od nabycia spadku po zmarłych w dniach 20 czerwca 1973 roku i 3 października 1974 roku T. i J. T. (1), na kwotę 29.080 zł i zobowiązał do jej wpłacenia H. T. (1), która wykonała nałożone na nią zobowiązanie w dniu 25 lipca 1980 roku. W dniu 28 kwietnia 1983 roku Urząd Gminy J. wydał decyzję nr (...), którą udzielił Z. J. i J. J. (1) zezwolenia na budowę budynku mieszkalnego według projektu typowego WB- (...) na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w R.. Pismami z dnia 17 kwietnia 1993 roku i 23 lipca 1993 roku wezwano H. T. (1) do dokonania opłaty z tytułu energii elektrycznej w lokalu w R. nr (...). H. T. (1), mimo iż zamieszkiwała w R., w okresie letnim przyjeżdżała do Rajca P. sama bądź ze swoimi znajomymi lub też przyjeżdżali sami jej znajomi. Nie robiła tego często lecz za każdym razem nikt z rodziny J. ani się temu nie sprzeciwiał. Nikogo z J. o przyjazdach nie uprzedzała i nie pytała o zgodę. Po uzyskaniu informacji o uwłaszczeniu Z. J., w celu odzyskania nieruchomości położonej w R., H. T. (1) pismem z dnia 19 kwietnia 1993 roku, za pośrednictwem adwokata, zwróciła się do Z. J. o możliwość ugodowego załatwienia sprawy. Analogiczna prośba została wysłana w dniu 22 sierpnia 1994 roku. Wobec braku reakcji w dniu 17 grudnia 1993 roku H. T. (1) złożyła w Sądzie Rejonowym w Radomiu wniosek o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. (...) o powierzchni 0,56 ha wchodzącej w skład przedmiotowej nieruchomości. W toku tego postępowania na zlecenie H. T. (1) sporządzona została mapa z planem podziału. W trakcie postępowania H. T. (1) dokonała modyfikacji wniosku poprzez stwierdzenie zasiedzenia w oparciu o ww. mapę. Dążyła jednak do ugodowego zakończenia postępowania. W dniu 6 października 1994 roku zmieniła żądanie, wnosząc o ustalenie, że J. T. (1) jest właścicielem działki o nr (...), zaś Z. J. działki o nr (...) według mapy. Ostatecznie postępowanie zostało umorzone wobec cofnięcia wniosku. H. T. (1) planowała remont domu znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości. Nie wykonywała go osobiście, w jej imieniu wykonał go M. J., jednak przekazała pieniądze, za które opiekująca się nią J. W. kupowała materiały. H. T. (1) w latach 70-tych i 80-tych uiszczala podatek za nieruchomość położoną w R.. H. T. (1) zmarła w dniu 6 czerwca 1996 roku. Spadek po niej nabyła z mocy ustawy Gmina M. R.. Z. J. założyła książeczki dotyczącą płatności za energię elektryczną w dwóch budynkach znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości, lecz nie przepisała na siebie książeczki dotyczącej budynku letniskowego, do którego przyjeżdżała H. T. (1). Z. J. występowała również do Sądu Rejonowego z zapytaniem, kto jest właścicielem działek. Pismem z dnia 25 września 1997 roku poinformowano ją, iż postępowanie w sprawie I C 1127/94 zostało umorzone, a właścicielami nieruchomości o powierzchni 1,6225 ha położonej w R. zgodnie z treścią księgi wieczystej są H. T. (1) w 11/16 częściach, J. T. (1) w 2/16 częściach i T. T. (1) w 3/16 częściach. J. W. po nabyciu na własność udziału w nieruchomości położonej w R., starała się uregulować stan prawny działki i otrzymać na siebie nakaz płatniczy. W tym celu udała się do urzędu gminy, jednak wobec braku możliwości ustnego zgłoszenia, złożyła pisemny wniosek. W odpowiedzi, pismem z dnia 7 sierpnia 1998 roku Urząd Gminy w J. poinformował ją, że brak jest możliwości wprowadzenia zmian w rejestrze ewidencji gruntów z uwagi na rozbieżności w dziale I księgi wieczystej nr (...), a ewidencją gruntów, ponieważ w ewidencji jako właścicielka wpisana jest Z. J.. Z. J. zmarła w dniu 17 sierpnia 2011 roku. Spadek po niej nabyły po 1/3 części jej córki – J. K. (1), A. R. i D. L.. Sąd Rejonowy ustalił, iż z zeznań Z. J. złożonych w sprawie I C 1127/94 wynika, że J. T. (1) złożyła jej obietnicę przekazania w przyszłości własności przedmiotowej nieruchomości. Jednak, zdaniem Sądu Rejonowego, J. T. (1) czuła się właścicielem nieruchomości, o czym świadczy jej zachowanie podczas odwiedzin, a także to, że Z. J. pytała ją o zgodę na postawienie stodoły i obory. Z kolei H. T. (1), reprezentowała właścicieli w postępowaniu o wywłaszczenie części nieruchomości pod drogę. W 1970 roku toczyło się postępowanie o zniesienie współwłasności pierwotnej nieruchomości, w efekcie którego została odłączona część nieruchomości dla Z. T., J. A. (1) i A. C. (1), a w dotychczasowej księdze zostali H. T. (1), J. T. (1) i T. T. (1). Zdaniem Sądu Rejonowego, wydanie aktu własności ziemi na rzecz określonej osoby oparte jest na ustaleniu, że osoba ta była samoistnym posiadaczem nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu gospodarstw rolnych, to jest w dniu 4 listopada 1971 roku. W ocenie Sądu Rejonowego, akt własności ziemi z dnia 12 czerwca 1976 roku jest bezwzględnie nieważny. Dokument ten wystawiony został przez właściwy organ i w zakresie kompetencji przewidzianych wówczas obowiązującą ustawą o uregulowaniu własności gospodarstw

rolnych, ale został wydany bez prawidłowego przeprowadzenia postępowania administracyjnego. Założone zostały akta postępowania uwłaszczeniowego, zawierające protokół stwierdzenia stanu władania w celu ustalenia, czy Z. J. spełniała przesłanki nabycia własności nieruchomości w drodze tzw. uwłaszczenia, jednak jego treść, w ocenie Sądu Rejonowego, budzi wątpliwości od strony formalnej, jak i materialnej. Protokół dotyczy dwóch działek – 437, którą Z. J. miała otrzymać od swojego ojca J. S. oraz (...), którą miała otrzymać w dzierżawie od J. T. (1). Opis działki (...) sporządzony został tym samym kolorem długopisu co większość protokołu wraz z pozycją rejestrową nieruchomości. Innym kolorem długopisu dopisano działkę (...) do składników gospodarstwa, dopisano do pozycji rejestrowej i wskazano w jakich okolicznościach Z. J. weszła w jej posiadanie. Zdaniem Sądu dopiski te nie zostały dokonane w tym samym czasie co reszta protokołu. Świadczy o tym to, że po pierwszym oświadczeniu Z. J. pozostawiono 2 – 3 linijki wolnego i wpisano dane na temat świadków. Dopisana część została umieszczona w wolnych linijkach i na lewym marginesie strony. Czerwonym długopisem wskazano łączną powierzchnię gospodarstwa rolnego i powierzchnię działki nr (...). Zdaniem Sądu wątpliwość budzi data, od której Z. J. posiadała działkę nr (...), tj. od 1943 roku. Z zeznań jej krewnych przesłuchanych w niniejszym postępowaniu i zeznań w sprawie I C 1127/94 wynika, że do Rajca P. sprowadziła się po ślubie z M. J., który miał miejsce w 1945 roku. W ocenie Sądu Rejonowego powyższe okoliczności świadczą o wytworzeniu aktu własności ziemi w sposób niezgodny z prawem. Ponadto, zdaniem Sądu Rejonowego, Z. J. oraz urzędnicy państwowi winni byli zawiadomić o toczącym się postępowaniu H. T. (1). W aktach uwłaszczeniowych brak jest dowodów potwierdzających poinformowanie właścicieli o wszczętym postępowaniu. Z. J. ujawniła akt własności ziemi jedynie w ewidencji gruntów. Dla działki nr (...), którą otrzymała od ojca założyła księgę wieczystą. Sąd stwierdził, że z dokumentów uwłaszczeniowych nie wynika czy Z. J. można było traktować jako rolnika a przedmiotowa nieruchomość stanowi i stanowiła w 1971 roku działkę w większości zalesioną. Ponadto, zdaniem Sądu Rejonowego, dzierżawa zgodnie z ustawą o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, nie mogła prowadzić do nabycia własności nieruchomości rolnej przez uwłaszczenie. Dlatego, w ocenie Sądu Rejonowego, za dowód zmiany wpisu w księdze wieczystej nie może służyć przedstawiony przez powódkę akt własności ziemi. Istotna była również kwestia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych chroniąca J. W.. Nabycie w dniu 24 lutego 1995 roku przez J. W. od H. T. (1) udziału 11/16 części nieruchomości położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Radomiu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) miało charakter rozporządzenia odpłatnego. Zdaniem Sądu Rejonowego, nie można nabywcy przypisać złej wiary, która wymagałaby wykazania przez powódkę, że pozwana w chwili nabycia udziału wiedziała o wydaniu na rzecz Z. J. aktu własności ziemi. Fakt, że J. W. zamieszkiwała z H. T. (1) w jednej kamienicy nie może stanowić podstawy do stwierdzenia, że z pewnością wiedziała o wydanym akcie własności ziemi. W ocenie Sądu Rejonowego, zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, przeciętnie dbający o swoje interesy człowiek planujący zakup nieruchomości nie udaje się do wszystkich urzędów i nie sprawdza dokumentów na temat działki, tylko posiłkuje się treścią księgi wieczystej. Z zeznań pozwanej wynika, że sprawdzała treść księgi wieczystej, która nie wzbudziła w niej żadnych podejrzeń, a o akcie własności ziemi dowiedziała się dopiero po zwróceniu się o nadesłanie nakazu płatniczego. Zeznania pozwanej były w tej materii konsekwentne i spójne z pozostałym materiałem dowodowym. Nie ma żadnego dowodu pozwalającego na ustalenie, że H. T. (1) poinformowała kupującą o decyzji wydanej w postępowaniu uwłaszczeniowym. Z. J. nie założyła innej księgi wieczystej, ani nie dokonała wzmianki w już istniejącej o wydanym akcie własności ziemi. Dlatego Sąd Rejonowy uznał, że J. W. nie posiadała wiedzy na temat wydanej decyzji i pozostawała w dobrej wierze.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 roku, poz. 707). O kosztach orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosły powódki, zaskarżając wyrok w całości. Zarzuciły:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 10 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych poprzez jego niezastosowanie prowadzące do uznania za dopuszczalne badania przez Sąd cywilny prawidłowości zastosowania prawa materialnego stanowiącego podstawę wydania przez Naczelnika Gminy J. aktu własności ziemi z dnia 12 czerwca 1976 roku (...) -15/43/76, którego prawomocność ostatecznie została stwierdzona w dniu 10 stycznia 1978 roku;

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw poprzez jego niezastosowanie prowadzące do uznania dopuszczalności stwierdzenia nieważności wydanego przez Naczelnika Gminy J. aktu własności ziemi i odmowy przyznania mocy wiążącej tej decyzji w niniejszym postępowaniu sądowym;
- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 2 k.p.c. w związku z art. 4 i art. 8 ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych w związku z art. 16 k.p.a. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie prowadzące do uznania za dopuszczalne badanie przez sąd prawidłowości zastosowania prawa materialnego przez organ administracyjny wydający akt własności ziemi;
- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granicy swobodnej oceny dowodów i przyjęcie braku mocy dowodowej aktu własności ziemi wydanego przez Naczelnika Gminy J. z dnia 12 czerwca 1976 roku jako bezwzględnie nieważnego, w sytuacji wydania go przez uprawniony organ przy zachowaniu procedury administracyjnej;
- obrazę przepisu prawa materialnego, tj. art. 6 § 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez uznanie, że pozwana J. W. zawarła akt notarialny zakupu udziałów w nieruchomości położonej w R. w dobrej wierze;
- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego dla ustalenia, że pozwana J. W. dokonując zakupu udziałów we współwłasności nieruchomości mogła z łatwością dowiedzieć się, jaki jest faktyczny stan prawny nieruchomości oraz pominięcie przez Sąd faktu braku zainteresowania kupowaną nieruchomością, zamieszkiwania Z. J. i jej rodziny na nieruchomości;
- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 231 k.p.c. poprzez zaniechanie ustalenia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z innych ustalonych faktów w szczególności dotyczących bardzo bliskich relacji osobistych pozwanej J. W. i sprzedającej H. T. (1) wynikającej z wieloletniej zażyłości, opieki nad nią i zamieszkiwania sprzedającej w lokalu mieszkalnym pozwanej oraz codziennych kontaktów, a także świadectwa co do podstawy moralnej i uczciwości H. T. (1), co prowadzić mogło do uznania za udowodnione, że nie mogła ukryć przed nią faktu uwłaszczenia przez Z. J. nieruchomości i tym samym podstępnie doprowadzić ją do niekorzystnego rozporządzenia mieniem.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódek kosztów postępowania za obie instancje.

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

Apelacja jest zasadna.

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2018 roku, poz. 1916) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości to stan prawny zgodny z prawem materialnym. Przyjmując, że stan prawny nieruchomości kształtują prawa rzeczowe do nieruchomości oraz podlegające wpisowi w księdze wieczystej prawa obligacyjne, należy uznać, że chodzi o prawa, które powstały wskutek zdarzeń przewidzianych przez prawo cywilne i nie wygasły. Przez stan prawny ujawniony w księdze wieczystej należy natomiast rozumieć prawa rzeczowe i obligacyjne, które są wpisane w księdze wieczystej, oraz ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością wynikające z wpisu w księdze wieczystej. Z art. 10 ust. 1 wynika, że niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na niewpisaniu pewnego prawa lub wpisaniu go błędnie albo wpisaniu nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Celem postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest doprowadzenie do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z aktualnym stanem prawnym nieruchomości istniejącym w dacie orzekania przez sąd. Może to polegać na wpisaniu nowego prawa, zmianie oznaczenia przedmiotu lub treści

wpisanego prawa, zmianie osoby wpisanej jako uprawniona z tytułu określonego prawa lub wielkości przysługującego tej osobie udziału w prawie, wykreśleniu wpisane prawa (J. Pisuliński, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowy, Lexis Nexis, Warszawa 2014, str. 254 i nast.).

Powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece jest szczególną postacią powództwa o ustalenie.

Sąd Okręgowy zasadniczo podziela ustalenia faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy dokonane przez Sąd pierwszej instancji. Ustalenia te wymagają jednak uzupełnienia o okoliczności wynikające z materiału dowodowego zgromadzonego przed Sądem pierwszej instancji oraz z dowodów przeprowadzonych przez Sąd drugiej instancji. Ponadto, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji błędnie ocenił dokonane w sprawie ustalenia.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż z akt i dokumentów księgi wieczystej Kw nr (...) (po migracji) Sądu Rejonowego w Radomiu wynika, że księga ta została urządzona w dniu 25 października 1960 roku dla nieruchomości stanowiącej grunt o powierzchni 2,7994 ha położonej w R. gromada R. powiat (...) stanowiący wcześniej część nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). W dziale II urządzonej księgi wieczystej wpisano na skutek dotychczasowego posiadania i dziedziczenia po zmarłym S. T. jako właścicieli: H. T. (1) w 99/288 części, J. T. (1) w 18/288 części, T. T. (1) w 27/288 części, J. A. (1) w 48/288 części, A. C. (2) w 48/288 części, Z. T. w 48/288 części. W dniu 3 sierpnia 1971 roku do akt tej księgi wieczystej wpłynął wniosek o odłączenie działek nr (...) i 12a o powierzchni 1,6226 ha i urządzenie dla nich księgi wieczystej oraz wpisanie w niej jako właścicieli: J. A. (2) w 1/3 części, A. C. (2) w 1/3/ części i Z. T. w 1/3 części oraz pozostawienie w dotychczasowej księdze wieczystej działki nr (...) o powierzchni 1,6226 ha i wpisanie jako właścicieli H. T. (1) w 11/16 części, J. T. (1) w 2/16 części, T. T. (1) w 3/16 części na podstawie postanowienia o zniesieniu współwłasności wydanego przez Sąd Powiatowy w R. 28 listopada 1970 roku w sprawie Ns 587/70. W dniu 4 sierpnia 1971 roku dokonano wpisów zgodnie z powyższym wnioskiem. Następnie do akt księgi wieczystej Kw nr (...) (przed migracją) wpłynął wniosek zawarty w akcie notarialnym z 24 lutego 1995 roku - umowie sprzedaży zawartej między H. T. (1) a J. W.. Mocą tej umowy H. T. (1) sprzedała J. W. udział wynoszący 11/16 części w współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...). Na skutek powyższego wniosku w dziale II księgi wieczystej ujawniono jako współwłaścicieli: J. T. (1) do 2/16 części, T. T. (1) do 3/16 części oraz J. W. do 11/16 części. Obecnie księga wieczysta nr (...) jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Radomiu dla nieruchomości położonej w R., gmina J., składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...) i (...) o łącznej powierzchni 1,6373 ha. W dziale II tej księgi jako właściciele wpisani są J. T. (1) w 2/16 części, T. T. (1) w 3/16 części i J. W. w 11/16 części.

W dniu 12 czerwca 1976 roku Naczelnik Gminy J. wydał akt własności ziemi (...) -15/43/76, którym stwierdził, że Z. J. nabyła z mocy samego prawa, na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27, poz.250), własność nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) i (...) o powierzchni 2,50 ha położonych w R.. Z mapy ewidencyjnej sporządzonej 5 października 1995 roku przechowywanej w składnicy map i dokumentów za nr (...) -444/95 wynika, że działki nr ew. (...) i (...) o łącznej powierzchni 1,6373 ha odpowiadają działce nr ew. 431/1 z (...) -15/43/76 i działce hipotecznej nr (...) o powierzchni 1,6226 ha z księgi wieczystej nr (...), a różnica w powierzchni wynika z nowych pomiarów (mapa, k. 8). Ponadto z akt księgi wieczystej (...) wynika, że od 11 lipca 1996 roku wielokrotnie Z. J. starała się o wpisanie jej prawa własności do nieruchomości objętej tą księgą wieczystą na podstawie aktu własności zmieni (...) -15/43/76. Wnioski Z. J. nie były jednak skuteczne wobec stwierdzenia, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie rozstrzyga sporów o własność. Do wniosków Z. J. załączyła min. zaświadczenie wydane przez Wójta Gminy J. z dnia 3 października 1994 roku, z którego wynikało, że H. T. (1) nie figurowała w rejestrach podatkowych na terenie tej gminy.

Z akt sprawy I Ns 1425/93 Sądu Rejonowego w Radomiu, a następnie (po zmianie roszczenia zgłoszonego przez H. T. (1) i zmianie trybu postępowania) I C 1127/94 Sądu Rejonowego w Radomiu wynika, że wnioskiem z dnia 17 grudnia 1993 roku H. T. (1) wniosła o stwierdzenie nabycia przez nią w drodze zasiedzenia działki nr ew. (...) o powierzchni 0,56 ha położonej w R. objętej księgą wieczystą nr Kw (...) (nr przed migracją) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radomiu oraz objętej aktem własności ziemi nr (...) -15/43/76 z dnia 12 czerwca 1976 wydanym na rzecz Z. J.. Z treści

wniosku tego wynika, że H. T. (1) znała fakt wydania aktu własności ziemi oraz jego treść. Postępowanie w sprawie I Ns 1425/93 toczyło się z udziałem Z. J. i M. J.. Z. J. w sprawie tej informacyjnie wyjaśniła, że wprowadziła się na przedmiotową nieruchomość w 1945 r. bowiem J. T. (1) pozwoliła jej mężowi i jego ojcu korzystać z tej nieruchomości. Na nieruchomości tej mieszkała tylko rodzina J.. W 1950 roku postawili tam oborę i stodołę. J. T. (1) mieszkała w R., a na tej działce miała domek letniskowy, do którego przyjeżdżała bardzo rzadko (informacyjne wyjaśnienia Z. J., k. 22-23 akt I Ns 1425/93). Przesłuchana w tej sprawie H. T. (1) zeznała, że jeszcze w 1912 roku jej rodzice pozwolili postawić na tej (...), który tam mieszkał i miał pilnować nieruchomości. Po jego śmierci na nieruchomości tej pozostał jego syn M. J. wraz z żoną Z.. Za domem urządzili ogródek, postawili tam budynki gospodarcze: oborę i stodołę nie pytając o zgodę H. T. (1) (k. 33 verte tych akt). H. T. (1) zeznała, iż korzystała z domu letniskowego na tej nieruchomości w celach wypoczynkowych. Dom letniskowy był remontowany raz przed śmiercią jej matki a drugi raz po jej śmierci w 1991 roku - wówczas H. T. (1) wymieniła dach na tym domu. Pozostawała w bardzo dobrych stosunkach z rodziną J.. Stwierdziła, że „żyli jak rodzina” (k. 33 verte tych akt). W sprawie I Ns 1425/93 na rozprawie w dniu 6 października 1994 roku pełnomocnik wnioskodawczyni H. T. (1) zmienił roszczenie mocodawczyni i wystąpił z roszczeniem ustalenia, że J. T. (1) jest właścicielem działki nr ew. (...) o powierzchni 1.08 ha zaś uczestnicy działki nr (...) o powierzchni 0,54 ha według mapy sporządzonej na potrzeby tej sprawy (k. 84 tych akt, mapa k. 42 tych akt). W sprawie zmieniono tryb postępowania na procesowy a sama sprawa otrzymała sygn. akt I C 1127/94 (k.87 tych akt). Rozprawa w sprawie sygn. akt I C 1127/94 Sądu Rejonowego w Radomiu została zamknięta po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w dniu 15 lutego 1995 roku, ogłoszenie wyroku odroczone do 1 marca 1995 roku (k. 121-123 verte). Tymczasem aktem notarialnym z 24 lutego 1995 roku H. T. (1) sprzedała J. W. udział wynoszący 11/16 części we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...). Natomiast w dniu 1 marca 1995 roku H. T. (1) cofnęła pozew w sprawie (...) i wniosła o otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo. W dniu 1 marca 1995 roku odroczone ogłoszenie wyroku w sprawie I C 1127/99 do 15 marca 1995 roku zaś 1 marca 1995 roku Sąd Rejonowy w Radomiu wydał postanowienie o umorzeniu postępowania wobec skutecznego cofnięcia pozwu (k. 128 i 129 , 132 133 a aktach I C 1127/94).

Ponadto Sąd Okręgowy jako Sąd merytoryczny (por. art. 382 k.p.c.) uzupełnił postępowanie dowodowe i przeprowadził dowód z aktu notarialnego poświadczenia dziedziczenia z dnia 12 grudnia 2018 roku (k.260). Na podstawie tego dokumentu Sąd Okręgowy ustalił, iż spadek po M. J. zmarłym w dniu 25 marca 1995 roku w R. nabyły: żona Z. J. oraz córki A. R., J. K. (1) i D. L. po 1/4 części każda z nich.

Wobec wskazanych wyżej, bezspornych faktów trafnie Sąd Rejonowy uznał, że rozstrzygnięcie sprawy niniejszej wymagało oceny aktu własności ziemi stanowiącego tytuł własności nieruchomości obejmującej działkę nr ew. (...) a obecnie działki nr ew.: (...) i (...) o łącznej powierzchni 1,6373 ha oraz po dokonaniu tej oceny ustalenia czy J. W. jako nabywcę udziału 11/16 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 3 w zw. z art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece).

Zwarte w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego zmierzają do podważenia dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny prawnej w zakresie związania aktem własności ziemi nr (...) -15/43/76 z dnia 12 czerwca 1976 roku stwierdzającym nabycie z mocy samego prawa działki nr ew. (...) oraz działki nr ew. (...) o łącznej powierzchni 2,50 ha przez Z. J.. Zarzuty te są zasadne.

Według przepisów art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250) z mocy prawa stawały się własnością rolników nieruchomości, które wchodziły w skład gospodarstw rolnych, znajdujących się w samoistnym posiadaniu rolników. Ponadto w świetle art. 2 tej ustawy nieruchomości, na których właściciele nie gospodarują osobiście lub przy pomocy członków rodziny pozostających we współwłasności domowej od lat pięciu do dnia wejścia w życie ustawy z powodu stałego zatrudnienia w innych zawodach niż praca w indywidualnym gospodarstwie rolnym albo rolniczej spółdzielni produkcyjnej mogły być przekazane na własność dotychczasowym posiadaczom zależnym (dzierżawcom lub władającym z innych tytułów) albo przejęte przez państwo. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 1971 roku (Dz.U. nr 37 poz. 331) określało warunki nabycia własności nieruchomości przez posiadaczy zależnych (por. art. 2 ust. 2 tej ustawy). Akt własności ziemi wydany na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw

rolnych stanowi decyzję administracyjną. W sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ramach badania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości Sąd bada skuteczność i ważność zdarzenia cywilnoprawnego, z którego wywodzi się prawo wpisane do księgi wieczystej. W zakresie dotyczącym związania sądu decyzją administracyjną jaką jest akt własności ziemi Sąd Okręgowy podziela dominujący w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, iż decyzja administracyjna jest zdarzeniem prawnym, które wchodzi w skład okoliczności faktycznych sprawy i jako takie musi być przez sąd orzekający brane pod uwagę przy rozstrzyganiu sprawy. W tym sensie sądy są związane decyzją administracyjną i nie są co do zasady uprawnione do badania ich merytorycznej poprawności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2000, III CZP 77/2002, OSNC 2003/11 poz.144, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1992 roku, III CZP 157/92, OSP 1995/2, poz. 29, uchwała składu siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1993r., III CZP 64/93, OSP 1994/3, poz.47). Rację mają skarżące, iż w orzecznictwie utrwalone jest stanowisko, iż po wejściu w życie art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2001r., nr 57, poz.603 ze z.), czyli po 1 stycznia 1992 roku stała się niemożliwa kontrola administracyjna ani też sądowa decyzji administracyjnych wydanych przed dniem 6 kwietnia 1982 roku stwierdzających nabycie przez rolnika z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych – własności nieruchomości rolnych, czyli aktów własności ziemi. Po wejściu w życie tego przepisu sąd jest związany decyzją administracyjną jeżeli została ona uznana przez właściwy organ za ostateczną. Sąd Najwyższy uznał, iż zasada ta doznaje ograniczenia jedynie w myśl koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej. Decyzja administracyjna nie może wywoływać skutków prawnych pomimo jej formalnego nie uchylenia, jeśli jest dotknięta wadami godzącymi w jej istotę jako aktu administracyjnego, tj. wówczas, gdy została wydana przez organ niewłaściwy lub bez jakiegokolwiek podstawy prawnej, względnie z oczywistym naruszeniem postępowania administracyjnego (por. uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 roku, III CZP 46/2007, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2000 roku, I CKN 846/98, Lex nr 50894, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 1994 roku, III CZP 69/94, OSNCP 1994, nr 12, poz. 233). Zatem jedynie bezwzględna nieważność decyzji administracyjnej może być podstawą jej podważenia w postępowaniu sądowym. Jednocześnie w orzecznictwie wskazuje się na rozróżnienie braku podstawy prawnej decyzji skutkującej jej bezwzględną nieważnością od braku podstawy prawnej wyczerpującej zarzut merytorycznej bezpodstawności decyzji, ale wywołującej skutki prawne. Kompetencja sądu cywilnego do orzekania w poddanej jego osądowi sprawie o uznaniu decyzji za pozbawioną skuteczności zachodzi tylko w przypadkach kwalifikujących taką decyzję jako akt nieistniejący, tj. w razie wydania decyzji przez organ oczywiście niewłaściwy, bez zachowania jakiegokolwiek procedury albo w razie oczywistego braku prawa materialnego administracyjnego. Nie obejmuje natomiast kontroli decyzji pod kątem innych wad, ponieważ ocena dokonywana przez sąd cywilny nie może utożsamiać się z czynnością instancji odwoławczej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005r., IV CK 12/05).

Wbrew ocenie Sądu Rejonowego, w sprawie niniejszej nie występuje tzw. bezwzględna nieważność aktu własności ziemi nr (...) -15/43/76 z dnia 12 czerwca 1976 roku stwierdzającego nabycie z mocy samego prawa działek nr ew. (...) i (...) o powierzchni 2,50 ha przez Z. J.. Akt ten został wydany przez właściwy organ administracyjny na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1971r., nr 27, poz.250 ze zm.). Przed wydaniem decyzji toczyło się postępowanie administracyjne, w toku którego przesłuchano Z. J. oraz świadków: J. H. i J. S.. Protokół przesłuchania Z. J. i świadków został podpisany. Okoliczność, iż w protokole tym wpisów dokonano długopisem z niebieskim wkładem piszącym o dwóch odcieniach oraz mazakiem w kolorze czerwonym nie dyskwalifikuje jego wiarygodności. Treść protokołu została podpisana przez świadków, Z. J. i przez sporządzającego protokół urzędnika (por. k.70). Z powyższych względów nie dyskwalifikuje tego protokołu również adnotacja na lewym marginesie prawej strony protokołu, z której wynika, że T. J. gospodarstwa nie posiadała, pracowała w aptece. T. zmarła, do śmierci mieszkała w R. (por. wpis na marginesie protokołu, k. 70). Brak jest jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, iż poszczególne wpisy i adnotacje w protokole spisany 5 stycznia 1975 roku w sprawie administracyjnej (...) -15/43/76 były dokonane już po jego podpisaniu przez stronę, świadków oraz urzędnika sporządzającego protokół. Sąd pierwszej instancji nie przeprowadził żadnego postępowania dowodowego zmierzającego do ustalenia okoliczności sporządzenia protokołu z dnia 5 stycznia 1975 roku w sprawie (...) -15/43/76 zaś w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zawarł jedynie niczym nie poparte przypuszczenia i domysły

dotyczące tego protokołu. Dlatego zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia stwierdzenie, że akt własności ziemi został „wytworzony” w sposób niezgodny z prawem uznać należy za całkowicie bezpodstawne. Wprawdzie o postępowaniu administracyjnym nie byli zawiadomieni spadkobiercy J. T. (1) ani T. T. (1). O postępowaniu tym nie została zawiadomiona również H. T. (1). Jednak wskazać należy, iż J. T. (1) zmarła w dniu 3 października 1974 roku w R.. Stwierdzenie nabycia spadku po niej nastąpiło postanowieniem z dnia 21 sierpnia 1979 roku w sprawie Ns 1648/79 Sądu Rejonowego w Radomiu, zaś T. T. (1) zmarł w dniu 20 czerwca 1973 roku w C., a stwierdzenie nabycia spadku po nim nastąpiło postanowieniem z dnia 24 kwietnia 1980 roku w sprawie Ns 1647/79 Sądu Rejonowego w Radomiu. Bezspornym jest, że posiadaczem nieruchomości rolnej objętej aktem własności ziemi była Z. J. wraz z mężem, która zamieszkiwała na niej wraz z rodziną i prowadziła tam gospodarstwo rolne (posiadała stodołę, oborę, inwentarz żywy, uprawiała warzywa). Jakkolwiek brak zawiadomienia o toczącym się postępowaniu o uwłaszczenie właścicieli nieruchomości stanowił naruszenie prawa, to w świetle utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, nie powodował jeszcze tzw. bezzwzględnej nieważności decyzji jaką jest akt własności ziemi. W świetle utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego decyzja administracyjna dotknięta wadami wymienionymi w art. 156§1 k.p.a. uzasadniającymi jej nieważność, odnośnie której stwierdzono jej wydanie z naruszeniem prawa nie jest aktem pozornym lecz istniejącym i funkcjonującym w obrocie prawnym. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005 roku, IV CK 12/05, Lex nr 180909). Ocena decyzji administracyjnej nie może utożsamiać się z czynnością instancji odwoławczej powołanej do usuwania ewentualnych jej wad. Kognicja sądu nie obejmuje sprawdzania czy w postępowaniu administracyjnym brały udział wszystkie osoby zainteresowane (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2000r, III CKN 268/00, OSNC 2001, nr 1, poz.10). Pominięcie udziału w postępowaniu określonego podmiotu jako strony i doręczenie decyzji tylko jednej ze stron postępowania skutkuje uznaniem tej decyzji za ostateczną (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 roku w sprawie III CZP 4/13 Lex nr 1312518). Ponadto rację mają skarżące, iż Sąd Rejonowy nie miał uprawnienia do badania czy akt własności ziemi został wydany zgodnie z prawem materialnym. Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 marca 2013 roku w sprawie III CZP 4/13 (Lex nr 1312518), zgodnie z którym sąd jest związany aktem własności ziemi, jeżeli został on uznany przez właściwy organ administracyjny za ostateczny. W procesie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd nie może badać czy zainteresowany nabył własność nieruchomości z mocy prawa na podstawie art. 172 k.c. czy przepisów ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Wobec powyższego uznać należy, iż sąd w sprawie niniejszej jest związany aktem własności ziemi nr (...) -15/43/76 z dnia 12 czerwca 1976 roku stwierdzającym nabycie z mocy samego prawa działek nr ew. (...) i (...) o powierzchni 2,50 ha przez Z. J. przy ustalaniu stanu prawnego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr Kw (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radomiu. Zdarzenie cywilnoprawne w postaci wydania ostatecznego aktu własności ziemi wywołało zatem zmiany w prawie własności. W dacie 4 listopada 1971 roku Z. J. pozostawała we wspólności majątkowej małżeńskiej z M. J., który był współposiadaczem nieruchomości rolnej, zatem nabycie własności tej nieruchomości nastąpiło do majątku wspólnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1999 roku, III CKN 244/98, (...), nr 12, poz.210, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1991r., III CZP 61/90, OSNCP 1991, nr 7, poz.87).

Zasadne okazały się również zarzuty apelacji zmierzające do podważenia ustalenia Sądu pierwszej instancji w zakresie dotyczącym działania J. W. w dobrej wierze przy nabyciu umową z dnia 24 lutego 1995 roku udziału do 11/16 części we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Radomiu.

W świetle art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Zgodnie z art. 6 ust. 1 tej ustawy z złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

W świetle wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2017 roku w sprawie sygn. akt V CSK 351/16 dokonując wykładni zawartego w art. 6 ust. 2 cytowanej ustawy określenia „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”, należy mieć na względzie, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyjątkiem od zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada. Ustalając zatem zakres jej działania trzeba pamiętać, że skorzystanie przez



nabywcę z dobrodziejstwa rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych pozbawia prawa osobę, której prawo to w rzeczywistości przysługiwało, chociaż nie była ona ujawniona w księdze wieczystej. Niedopuszczalna jest zatem wykładnia prowadząca do zbyt szerokiego ujmowania dobrej wiary nabywcy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2017 roku w sprawie VCSK 351/16, Lex nr 2334893).

Powszechnie przyjmuje się, iż o tym, czy nabywca mógł się o niezgodności z łatwością dowiedzieć decyduje obiektywna miara staranności. Ustawowa wskazówka „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć” wyłącza możliwość stawiania nabywcy wymagania szczególnej staranności, która by przekraczała tę zobiektywizowaną miarę. Jednak w warunkach uczciwego obrotu i braku konstytutywnego charakteru wpisu przy przeniesieniu własności nieruchomości należy wymagać, aby ten kto nabywa nieruchomość zapoznał się chociażby tylko we własnym dobrze rozumianym interesie nie tylko z treścią księgi wieczystej ale i z tym w czym posiadaniu nieruchomości się znajduje. Jeżeli bowiem nabywca wiedział, że posiadaczem nieruchomości jest kto inny niż ujawniony w księdze wieczystej właściciel to bez większych trudności mógł się dowiedzieć, że wpis w dziale II księgi wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a więc, że osoba ujawniona w księdze wieczystej nie jest uprawniona do rozporządzania nieruchomością. Dlatego nabywca nie może, chcąc korzystać z rękopisów, zaniedbać zwykłych kroków staranności, a stosownie do konkretnej sytuacji powinien zasięgnąć odpowiednich informacji w organach administracji rządowej lub samorządu (por. St. Rudnicki, Komentarz do art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Lex.online.wolterskluwer).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt sprawy niniejszej zwrócić uwagę należy na treść zeznań złożonych przez pozwaną na rozprawie 21 marca 2018 roku, z których wynika, że J. W. opiekowała się J. T. (1) a następnie H. T. (1) od 1989 roku. Pomagała H. T. (1) w remoncie dachu domu letniskowego znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości. Kupowała gont na dach a H. T. (1) płaciła za ten materiał. Pozwana widziała jak do H. T. (1) przyjeżdżała pani J. i przywoziła produkty rolne (zeznania pozwanej, k. 194). Remont dachu w domu letniskowym miał miejsce ok. 1991 roku. Zatem z zeznań pozwanej wynika, że J. W. zdawała sobie sprawę, że posiadaczem przedmiotowej nieruchomości jest Z. J. z rodziną. Ponadto Sąd pierwszej instancji nie zwrócił uwagi na zbieżność dat podejmowanych w sprawie I C 1127/99 Sądu Rejonowego w Radomiu czynności procesowych przez H. T. (1) z umową sprzedaży udziału do 11/16 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości zawartą z J. W. w dniu 24 lutego 1995 roku (po zamknięciu rozprawy w sprawie I C 1127/99 a tuż przed cofnięciem pozwu i ogłoszeniem orzeczenia). Z treści wniosku o zasiedzenie złożonego pierwotnie w tej sprawie przez H. T. (1) wynikało, że już w 1993 roku wiedziała ona o wydaniu aktu własności ziemi. Fakt ten pozostaje w sprzeczności z zeznaniami J. W., która twierdziła, że H. T. (1), będąca niezwykle uczciwą i honorową osobą mówiła jej, iż nigdy nie otrzymała powiadomienia o akcie własności ziemi.

Biorąc pod uwagę zeznania pozwanej uznać należy, iż z łatwością mogła się dowiedzieć, o tym, że stan prawny przedmiotowej nieruchomości został uregulowany aktem własności ziemi nr (...) -15/43/76 z dnia 12 czerwca 1976 roku. Skoro pozwana zamierzała nabyć udział we współwłasności nieruchomości to naturalnym było zapytanie faktycznych posiadaczy tej nieruchomości na jakiej podstawie tam zamieszkują. Skoro rodzina J. mieszkała na nieruchomości od wielu lat, a pozwana o tym musiała wiedzieć wobec min. pomocy w remoncie dachu w domu letniskowym znajdującym się na tej nieruchomości to zwykła staranność wymagała zapytania posiadaczy nieruchomości o podstawę tego posiadania. Ponadto akt własności ziemi od lat 70-tych był ujawniony w ewidencji gruntów prowadzonej przez gminę J.. Zatem z łatwością pozwana mogła dowiedzieć się o jego wydaniu.

Z tych względów, wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, uznać należy, iż na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece rękopisami wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroniła nabycia udziałów we współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez J. W. umową z dnia 24 lutego 1995 roku.

Mając powyższe na uwadze należało, stosownie do art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 roku, poz. 707), zmienić zaskarżony wyrok uwzględniając powództwo w całości.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 105 § k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty zasądzone na rzecz powódek

składają się opłaty od pozwu i apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o treść §5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 5 oraz §10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 5 pkt 8 i § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2016r., poz.1800 ze zm.).

A. D. J. K. M. M.