

Sygn. akt I Ca 379/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2013r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący:	SSO Halina Bork
Sędziowie:	SSO Elżbieta Koszel (spr.) SSR del. Joanna Smyk

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Rozkres

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2013 r. w Zamościu

na rozprawie sprawy

z powództwa W. U.

przeciwko J. U. (1), U. U. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim

z dnia 28 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 252/12

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Lubelskim do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I Ca 379/13

## UZASADNIENIE

**Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2013r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim w sprawie z powództwa W. U. przeciwko J. U. (1) i U. U. (1) dokonał uzgodnienia treści księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych tego Sądu dla nieruchomości położonej w T., stanowiącej działkę nr (...), o pow. 0,2387 ha z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że:**

**I. nakazał wykreślenie w Dziale II, rubryka 2.2 – właściciel, podrubryka 2.2.1 – Udział, Lp. 1, numer pola 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik), treść pola ¼ (jedna czwarta) tejże księgi wpisanego prawa współwłasności na rzecz W. U. i wpisanie w to miejsce prawa współwłasności w 3/8 (trzech ósmych) częściach na rzecz W. U., syna S. i M.;**

**II. nakazał wykreślenie w Dziale II, rubryka 2.2 – właściciel, podrubryka 2.2.1 Udział, Lp. 2, numer pola 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik), treść pola 2/4 (trzy czwarte) tejże księgi wpisanego prawa współwłasności na prawie wspólności umownej majątkowej małżeńskiej rozszerzonej na rzecz J. U. (1) i U. U. (1), i wpisanie w to miejsce prawa współwłasności na prawie wspólności umownej majątkowej małżeńskiej rozszerzonej w 5/8 (pięciu ósmych) częściach na rzecz J. U. (1), syna A. i J., i U. U. (1), córki S. i S..**

Sąd Rejonowy dokonał następujących ustaleń.

Nieruchomość oznaczona nr ewidencyjnym(...) ark. 12 o pow. 0,2387 ha położona jest w T. przy ul. (...).

Na podstawie aktu własności ziemi wydanego przez Naczelnika Miasta T. z dnia 1 sierpnia 1975r., nr (...) S. U. i M. U. (1) z mocy prawa stali się właścicielami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) ark. 21, położonej w T., przy ul. (...). W wyniku nowego pomiaru geodezyjnego miasta T. ogłoszonego w Dz. Urz. Wojewody (...) Nr 29, poz. 305 z dnia 3 listopada 1998r. nieruchomość stanowiąca współwłasność S. U. i M. U. (1) otrzymała nową numerację: (...), ark. 12.

W oparciu o złożony wniosek i treść aktu własności ziemi dla przedmiotowej nieruchomości założona została księga wieczysta KW nr (...), obecnie nosząca oznaczenie (...).

**Postanowieniem z dnia 22 kwietnia 1980r. w sprawie I Ns 384/80 Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim stwierdził nabycie praw do spadku po S. U. na rzecz żony M. U. (1) oraz dzieci: A. U., W. U. i S. S. (2) po 1/4 części dla każdego z nich z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone w T. i R. nabyli: żona M. U. (1) i syn A. U. po 1/2 części każde z nich. Spadkobranii podlegał udział we współwłasności nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...) ark. 12 w wysokości 1/2 części, stąd też po przeprowadzeniu postępowania spadkowego po S. U., M. U. (1) stała się właścicielką nieruchomości w 3/4 częściach, zaś A. U. w 1/4 części.**

**Spadek po zmarłym w dniu 8 grudnia 1998r. A. U. na podstawie ustawy nabyli jego żona J. U. (2) i syn J. U. (1) po 1/2 części (postanowienie Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim z dnia 3 października 2006r. w sprawie I Ns 379/06).**

**Kierownik Urzędu Stanu Cywilnego w T. decyzją z dnia 20 września 2006r., nr USC- (...) dokonał sprostowania aktu urodzenia M. U. (2) poprzez wpisanie imienia (...), w miejsce widniejącego dotychczas (...).**

**Postanowieniem z dnia 8 maja 2007r. w sprawie I Ns 89/07 Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim stwierdził nabycie praw do spadku po M. U. (2) zmarłej dnia 6 stycznia 1985r. na rzecz dzieci: W. U., S. S. (2) i A. U. po 1/3 części. W wyniku spadkobrania A. U. stał się współwłaścicielem działki oznaczonej nr ewid. (...), ark. 12 w 2/4 częściach, zaś S. S. (2) i W. U. po 1/4 części.**

Umową darowizny z dnia 19 grudnia 2007r. dokonaną w formie aktu notarialnego wpisanego do Rep. A Nr (...) J. U. (2) darowała na rzecz syna – J. U. (1) służący jej udział w wysokości 1/4 części we współwłasności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr (...) ark. 12. Na skutek umowy darowizny J. U. (1) nabył udział w nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...), ark. 12 w wysokości 2/4 części.

**Następnie umową kupna – sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego dnia 9 lipca 2008r. i wpisaną do Rep. A. nr (...) J. U. (1) i U. U. (1) nabyli od S. S. (2) (działającej przez pełnomocnika) służący jej udział w prawie współwłasności nieruchomości nr (...) w wysokości 1/4 części. Jednocześnie małżonkowie poprzez rozszerzenie wspólności majątkowej zaliczyli do majątku dorobkowego całość służących im udziałów w przedmiotowej nieruchomości.**

***W kolejnej sprawie I Ns 5456/09 z wniosku J. U. (1) z udziałem W. U., M. L. i Z. S. o uzupełnienie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. U. (2), Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim postanowieniem z dnia 27 lipca 2010r. uzupełnił orzeczenie o stwierdzeniu nabycia spadku po M. U. (2) poprzez stwierdzenie, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne nabyli synowie: A. U. i W. U. po 1/2 części przez każdy z nich. Powyższe orzeczenie zostało zaskarżone apelacją wniesioną przez J. U. (1). Sąd Okręgowy w Zamościu postanowieniem z dnia 30 listopada 2010r. oddalił apelację w tej sprawie (sygn. akt I Ca 402/10). Stąd też A. U. stał się współwłaścicielem nieruchomości w udziale wynoszącym 5/8 części, zaś W. U. w udziale wynoszącym 3/8 części.***

W księdze wieczystej KW (...), w dziale II w oparciu o złożone wnioski oraz z urzędu dokonano wykreśleń i wpisania jako współwłaścicieli nieruchomości W. U., syna S. i M. w 1/4 części i J. U. (1), syna A. i J. oraz U. U. (1), córki S. i S. na prawie wspólności umownej majątkowej małżeńskiej rozszerzonej. Do chwili orzekania przez Sąd Rejonowy inne wpisy w księdze wieczystej nie były dokonywane.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci treści księgi wieczystej i dokumentów zawartych w aktach księgi wieczystej KW (...) w tym wrysu i wypisu z operatu ewidencji gruntów GK.7430- (...) (k. 122), odpisu zupełnego aktu zgonu M. U. (1) wraz z decyzją Kierownika USC o sprostowaniu błędu (k. 123 - 123v.), postanowienia z uzasadnieniem Sądu Okręgowego w Zamościu z dnia 14 maja 2008r. w sprawie I Ca 160/08 o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) oraz o wpisanie w dziale drugim tej księgi wieczystej jako współwłaścicieli J. U. (1), S. S. (2) i W. U. (k. 124 - 128), wypisu z rejestru gruntów z dnia 4 lipca 2008r. (k. 129), kserokopii potwierdzonego za zgodność z oryginałem odpisu postanowienia z dnia 22 kwietnia 1980r. w sprawie I Ns 384/80 o stwierdzeniu nabycia spadku po S. U. (k. 9), odpisu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. U. (2) z dnia 8 maja 2007r. w sprawie I Ns 89/07 (k. 10), odpisu postanowienia o uzupełnieniu orzeczenia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. U. (2) z dnia 27 lipca 2010r., sygn. akt I Ns 5456/09 (k. 11), odpisu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po A. U. z dnia 3 października 2006r., sygn. akt I Ns 379/06 (k. 18), wypisu umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego wpisanego do Rep. A (...) z dnia 19 grudnia 2007r. (k. 19 - 20v.), wypisu umowy majątkowej małżeńskiej o rozszerzeniu wspólności majątkowej ustawowej i umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego wpisanego do Rep. A (...) z dnia 9 lipca 2008r. (k. 21 - 22v.), aktu własności ziemi z dnia 1 sierpnia 1975r., (...) (k. 61).

Powołany materiał dowody w postaci dokumentów nie był w toku postępowania kwestionowany przez żadną ze stron, co do jego autentyczności, prawdziwości, jak i rzetelności sporządzenia.

Sąd Rejonowy dokonując oceny prawnej doszedł do wniosku, że powództwo zasługuje jedynie na częściowe uwzględnienie.

Z wiarygodnych dowodów w sposób jednoznaczny wynika, że S. U. i M. U. (1) nabyli w trybie ustawy z dnia 26 października 1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1971, Nr 27, poz. 250) prawo własności nieruchomości oznaczonej numerem dz. (...) ark. 21, położonej w T. przy ul. (...) na podstawie aktu własności ziemi wydanego przez Naczelnika Miasta T. z dnia 1 sierpnia 1975r., nr (...). W wyniku nowego pomiaru geodezyjnego miasta T. ogłoszonego w Dz. Urz. Wojewody (...) Nr 29, poz. 305z dnia 3 listopada 1998r. nieruchomość powyższa otrzymała nową numerację: (...)ark. 12.

Nieruchomość ta ze względu na objęcie jej skutkami działania ustawy z dnia 26 października 1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. z 1971, Nr 27, poz. 250) wchodziła w skład gospodarstwa rolnego poprzedników prawnych stron postępowania.

W wyniku stwierdzenia nabycia spadku po S. U. orzeczeniem z dnia 22 kwietnia 1980r., w sprawie I Ns 384/80 nieruchomość stała się współwłasnością M. U. (2) w udziale wynoszącym 3/4 części i A. U. w udziale wynoszącym 1/4.

Postanowieniem z dnia 8 maja 2007r. w sprawie I Ns 89/07 Sąd stwierdził nabycie praw do spadku po M. U. (2) zmarłej dnia 6 stycznia 1985r. na rzecz W. U., S. S. (2) i A. U. po 1/3 części. W wyniku spadkobrania A. U. stał się współwłaścicielem w 2/4 częściach, zaś S. S. (2) i W. U. po 1/4 części. Jednak orzeczenie to, wbrew obowiązującym przepisom, nie zawierało rozstrzygnięcia w przedmiocie dziedziczenia gospodarstwa rolnego pozostającego po spadkodawczyni, którego częścią była nieruchomości, dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą KW (...). Brak zupełności orzeczenia wydanego w sprawie sygn. akt I Ns 89/07 – wywołany zresztą przez twierdzenia samych stron tj. W. U. i J. U. (1), iż w skład spadku po M. U. (2) nie wchodzi gospodarstwo rolne (vide protokół rozprawy z dnia 8 maja 2007r. - k. 15v. akt I Ns 89/07), skutkowało dokonaniem wpisów w księdze wieczystej własności w udziałach 2/4 części na rzecz A. U., zaś dla S. S. (2) i W. U. po 1/4 części dla każdej z nich.

Kolejne czynności prawne dokonywane w zakresie prawa współwłasności tj. umowa darowizny udziału nabytego w wyniku spadkobrania po A. U. przez J. U. (2) na rzecz J. U. (1), umowa sprzedaży udziału w nieruchomości przez S. S. (2) na rzecz J. U. (1) i U. U. (1) wraz z rozszerzeniem ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej na składniki majątku osobistego małżonków, w szczególności udziały w nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...) ark. 12, stanowią pochodną negatywnych skutków stwierdzenia nabycia praw do spadku po M. U. (2), bez rozstrzygnięcia o dziedziczeniu gospodarstwa rolnego.

Następstwa w zakresie braku rozstrzygnięcia o dziedziczeniu gospodarstwa rolnego po spadkodawczyni M. U. (2) zostały uzupełnione w orzeczeniu Sądu z dnia 27 lipca 2010r., w sprawie I Ns 5456/09 (apelacja J. U. (1) od tego orzeczenia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w Zamościu z dnia 30 listopada 2010r., sygn. akt I Ca 402/10). Gospodarstwo rolne po M. U. (2) nabyli synowie A. U. i W. U. po 1/2 części każdy z nich. Ponieważ udział spadkodawczyni w nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...), ark.12 wynosił 3/4 części, jej synowie nabyli nieruchomość w udziałach wynoszących po 3/8 dla każdego z nich. Mając zaś na względzie okoliczność, iż A. U. uzyskał w wyniku spadkobrania po ojcu S. U. udział w tej nieruchomości w wysokości 1/4 części, jego łączny udział wyniósł 5/8 części.

Strony umowy majątkowej małżeńskiej o rozszerzenie wspólności majątkowej – ustawowej i umowy sprzedaży zawartej w dniu 9 lipca 2008r. w formie aktu notarialnego wpisanego do Rep. A Nr (...) mogły przekazać odpowiednio kupującemu i małżonkowi jedynie tyle prawa ile sami posiadali, zgodnie z paremią *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*. Z tej przyczyny współwłaściciele nieruchomości J. U. (1) i U. U. (1) mogli w sumie łącznie rozszerzyć wspólność majątkową małżeńską jedynie o udział we współwłasności nieruchomości w wysokości 5/8 jej części.

Natomiast przedmiotem umowy darowizny z dnia 19 grudnia 2007r. zawartej w formie aktu notarialnego wpisanego do Rep. A Nr (...) był udział we współwłasności nieruchomości oznaczonej nr ewid. (...) nabyty przez J. U. (2) w wyniku spadkobrania po mężu A. U., przy czym wynosił on 5/16.

W celu uzgodnienia treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym koniecznym było więc zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001r., Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) wykreślenie w Dziale II, księgi wieczystej KW nr (...) rubryka 2.2 - właściciel, podrubryka 2.2.1 – Udział, Lp. 1, numer pola 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik), treść pola 1/4 (jedna czwarta) wpisanego prawa współwłasności na rzecz W. U. i wpisanie w to miejsce prawa współwłasności w 3/8 (trzech ósmych) częściach na rzecz W. U., syna S. i M. oraz wykreślenie w Dziale II, księgi wieczystej KW nr (...) rubryka 2.2 - właściciel, podrubryka 2.2.1 – Udział, Lp. 2, numer pola 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik), treść pola 3/4 (trzy czwarte) tejże księgi wpisanego prawa współwłasności na prawie wspólności umownej majątkowej małżeńskiej rozszerzonej na rzecz J. U. (1) i U. U. (1) i wpisanie w to miejsce prawa współwłasności na prawie wspólności umownej majątkowej małżeńskiej rozszerzonej w 5/8 (pięciu ósmych) częściach na rzecz J. U. (1), syna A. i J., i U. U. (1), córki S. i S..

Postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej - jak sama jego nazwa wskazuje - zasadniczo ma zmierzać do ustalenia, czy istotnie zachodzi niezgodność pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, przy czym musi to być niezgodność uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów. W ocenie Sądu Rejonowego tego rodzaju sytuacja zachodziła w przedmiotowej sprawie.

Apelacje od tego wyroku wnieśli pozwani U. U. (1) i J. U. (1), zaskarżając wyrok w całości oraz podnosząc takie same zarzuty i wnioski.

Apelujący zarzucili:

1/ naruszenie prawa materialnego a mianowicie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych polegającą na zignorowaniu faktu, że umową w formie aktu notarialnego Rep.A Nr – (...) z dnia 9 lipca 2008r. nabyli odpłatnie od S. S. (2) udział w nieruchomości, a treść tego aktu oparta była na prawomocnych wpisach w księgach wieczystych;

2/ obrazę przepisów postępowania, mającą wpływ na treść wyroku, polegającą na oddaleniu wniosku o przesłuchanie świadków M. L. i Z. S. – dzieci S. S. (2), które posiadają istotne informacje o tym, że ich matka zbyła odpłatnie swój udział w nieruchomości na rzecz U. i J. U. (1);

3/ obrazę przepisów prawa procesowego polegającą na niewyjaśnieniu zasadniczej okoliczności, a mianowicie, że W. U. otrzymał postanowienie Sądu o poprzednich wpisach w księdze wieczystej i nie kwestionował wpisu, że jego udział wynosi 1/4;

4/ obrazę przepisów postępowania mającą wpływ na treść wyroku przez niewyjaśnienie okoliczności, że W. U. wiedząc o wpisie w księdze wieczystej dotyczącym S. S. (2) (że jest współwłaścicielką w 1/4 części), nigdy tego wpisu nie kwestionował;

5/ naruszenie prawa procesowego polegające na tym, że wyrok był ogłoszony wcześniej niż zapowiedziano, a przez to pozbawiono ich możliwości ustanowienia pełnomocnika.

Podnosząc takie zarzuty apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku, oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Powództwo o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego poprzez uzyskanie w formie wyroku nakazu dokonania odpowiednich wpisów, w księdze wieczystej dotkniętej taką niezgodnością. Sąd Rejonowy uwzględniając powództwo miał na uwadze, że po dokonaniu wpisu współwłasności działki nr (...), ark. 12 położonej w T. w przedmiotowej księdze wieczystej, gdzie jednym z dokumentów było postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po M. U. (2) zmarłej dnia 6 stycznia 1985r. w części ogólnej, zostało wydane postanowienie o uzupełnieniu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po niej w zakresie spadkowego gospodarstwa rolnego. Jednocześnie Sąd I instancji w niniejszej sprawie przyjął, że dokumentem stwierdzającym istnienie gospodarstwa rolnego po M. U. (2) jest akt własności ziemi nr (...), z którego wynika, że S. U. i M. U. (1) stali się na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych współwłaścicielami z mocy prawa przedmiotowej działki.

Należy jednak mieć na względzie, że wniosek o wydanie postanowienia uzupełniającego jest dopuszczalny w każdym przypadku niezamieszczenia w orzeczeniu o stwierdzeniu nabycia spadku rozstrzygnięcia o dziedziczeniu gospodarstwa rolnego, niezależnie od tego, czy spadkodawca rzeczywiście pozostawił takie gospodarstwo. Natomiast w sprawie dotyczącej własności (współwłasności), a do takich należy postępowanie o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Sąd powinien zbadać (jako przesłankę rozstrzygnięcia) czy faktycznie w skład spadku po M. U. (2) wchodzi gospodarstwo rolne.

W tym zakresie podstawowe znaczenie ma znajomość regulacji obowiązujących w chwili śmierci spadkodawcy. M. U. (2) zmarła 6 stycznia 1985r. Akt własności ziemi dotyczący przedmiotowej działki stwierdzał nabycie własności z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971r. (data wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971r. o uregulowaniu

własności gospodarstw rolnych). Powierzchnia nieruchomości objętej tym aktem wynosiła 2432 m<sup>2</sup> (odpis aktu własności ziemi – k. 61). W świetle przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 37, poz. 332) minimalna wielkość nieruchomości, od której zależało zaliczenie jej do nieruchomości rolnych wynosiła 0,20 ha. Od dnia 4 listopada 1971r. przepisy w tym zakresie ulegały zmianom. Wobec zmiany powołanego rozporządzenia z dnia 23 grudnia 1971r. (Dz.U. 1971, Nr 37, poz. 332), od dnia 31 grudnia 1971r. nie uważało się za nieruchomość rolną nieruchomości należące do tej samej osoby lub osób, jeżeli jej łączny obszar nie przekraczał 0,5 ha (§ 1 pkt 3 rozporządzenia po zmianie). Otwarcie spadku po M. U. (2) nastąpiło więc po zmianie przepisów określających minimalną powierzchnię nieruchomości rolnej. Do dnia 30 września 1990r. legalna definicja nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego była zawarta w art. 46 k.c. i przepisach § 1 i 2 wspomnianego rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych, ze zmianami. Według art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W związku z tym kodeksowym określeniem nieruchomości pozostawała definicja nieruchomości rolnej, która na przestrzeni od 1965r. ulegała modyfikacjom, a według brzmienia nadanego rozporządzeniem zmieniającym z dnia 25 marca 1989r. (Dz.U. Nr 23, poz. 122), nieruchomość uważało się za rolną, jeżeli była lub mogła być użytkowana na cele produkcji rolnej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Nie uważało się za nieruchomość rolną nieruchomości należących do tej samej osoby lub osób, jeżeli ich łączny obszar nie przekraczał 1 ha użytków rolnych.

Z dniem 1 października 1990r. stan prawny uległ kolejnej zmianie i legalną definicję nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego określają przepisy Kodeksu cywilnego. Według art. 46<sup>1</sup> k.c. nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Zgodnie z art. 55<sup>3</sup> k.c. za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Sąd Rejonowy nie rozważył jakie skutki dla aktualnego stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości wywołała zmiana przepisów dotyczących unormowania nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego, jak też nie dokonał żadnych ustaleń w kwestii istnienia po M. U. (2) w dniu jej śmierci jeszcze innych nieruchomości. Sąd nie określił jej charakteru, a tym samym nie można ocenić, czy działka nr (...), ark. 12 stanowi gospodarstwo rolne po M. U. (2), bądź wchodzi w skład takiego gospodarstwa. Nie bez znaczenia jest fakt położenia działki nr (...), ark. 12 w mieście T., na terenie, który w planach zagospodarowania przestrzennego jest lub może być przeznaczony pod budownictwo (wyrys i wypis z rejestru gruntów – k. 122, wpis w księdze wieczystej – tereny mieszkaniowe - k. 114).

Te kwestie nie były przedmiotem ustaleń, jak też oceny Sądu Rejonowego. Nie jest więc możliwe dokonanie kontroli instancyjnej, gdyż nie została rozpoznana istota sprawy przez Sąd I instancji.

Zasadny jest zarzut apelujących, że Sąd nie uwzględnił zgłoszonych przez nich wniosków dowodowych, przy pomocy których można było ocenić czy przedmiotowa działka wchodziła w skład gospodarstwa rolnego po M. U. (2), czy w dacie otwarcia spadku takie spadkowe gospodarstwo istniało, a więc czy była podstawa do zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Z tych względów zaskarżony wyrok należało uchylić i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji przeprowadzi dowody zaoferowane przez strony w kierunku wyjaśnienia wyżej wskazanych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, okoliczności. W szczególności należy ustalić, czy M. U. (2) w dacie otwarcia po niej spadku była właścicielką, bądź współwłaścicielką nieruchomości rolnych,

które tworzyłyby gospodarstwo rolne. Jaki charakter miała w tamtym czasie działka nr (...), ark.12 położona w T. i czy wchodziła ona w skład ewentualnego gospodarstwa rolnego, a także czy takie gospodarstwo rolne istnieje do chwili obecnej. Kryterium pomocnym w tej kwestii jest rodzaj podatku obciążającego współwłaścicieli nieruchomości (podatek rolny czy podatek od nieruchomości), jak też przeznaczenie działki w planach zagospodarowania przestrzennego. Od tych ustaleń zależy ocena aktualnego stanu prawnego w zakresie prawidłowości wpisów w księdze wieczystej (...) Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim. W zakresie rozważań nie można pominąć także zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przy czynnościach rozporządzających, jakie miały miejsce po dokonaniu pierwotnego wpisu prawa współwłasności w tej księdze.

Z tych względów na mocy art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.