

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2021 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie w sprawie z powództwa T. S. (1) przeciwko F. N., M. S., A. S., M. G., S. D., W. S., D. W., T. W., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (sygnatura akt I C 923/15):

I. nakazał w Księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Goleniowie dla nieruchomości zabudowanej położonej w R. gmina O. stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 20.6400 ha w Dziale I-O – „Oznaczenie nieruchomości” wykreślić znajdujący się pod numerem 1 wpis działki o numerze ewidencyjnym (...) oraz w miejsce obszary całej nieruchomości w miejsce obszaru określonego na 20.640 ha wpisać obszar nieruchomości wynoszący „17.900 ha”;

I. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

II. odstąpił od obciążania powoda kosztami postępowania w sprawie;

III. przyznał na rzecz radcy prawnego M. L. (1) od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Goleniowie kwotę 2.214 złotych podatku VAT, tytułem nieuiszczonych kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Sąd rejonowy oparł powyższy wyrok na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych przedstawionych w pisemnym uzasadnieniu, znajdującym się na kartach 949 – 978 akt sprawy, które sąd drugiej instancji czyni integralną częścią swego rozstrzygnięcia.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód oraz pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w R..

Powód zaskarżył zapadłe orzeczenie w części dotyczącej oddalenia powództwa, tj. w zakresie punktu II wyroku. Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

1. naruszenie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez jego nieprawidłową wykładnię, skutkującą jego niezastosowaniem i uznaniem, że w niniejszej sprawie, w przeważającej części żądania, nie zaistniały przesłanki do usunięcia niezgodności treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy w przedmiotowej sprawie istnieją niezgodności ujawnionego w treści księgi wieczystej stanu prawnego, z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, które winny być usunięte, a tj. działek (...) (o zmienionej numeracji); których własność przysługuje spadkobiercom L. S. (1); przy jednoczesnym uwzględnieniu, iż z żądania powoda można wywnioskować żądanie jednoczesnego wykreślenia wskazanych działek z ksiąg wieczystych, w których owe działki są również wpisane, a gdzie jako właściciele tych działek, nie figurują spadkobiercy L. S. (1);

- a nadto poprzez uznanie, że usunięcie w niniejszej sprawie niezgodności w jednej z ksiąg, skutkowałoby powstaniem niezgodności w innej lub nieusunięciem niezgodności w innej księdze, podczas gdy wpis dokonany przez Sąd w wyniku ustalenia rzeczywistego stanu prawnego stałby się podstawą do usunięcia błędnych wpisów z innych ksiąg, jak i byłby samodzielną podstawą eliminująca co najmniej jedną niezgodność z ksiąg wieczystych;

2. naruszenie art. 16 § 1 k.p.a., poprzez jego nieprawidłową wykładnię i uznanie, że decyzje administracyjne, dotyczące wymiany działek (...) (o zmienionej numeracji), nie mogą zostać podważone przez Sąd, podczas gdy decyzje te są bezwzględnie nieważne, bowiem decyzjami tymi, przy braku wyraźnej podstawy prawnej oraz z rażącym naruszeniem prawa, dążono do wywłaszczenia ówczesnego właściciela ww. działek, przy braku upoważnienia Spółdzielni, do której wkład stanowiły ww. działki, jak i organów administracji, do podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd

nieruchomościami, przez ówczesnego właściciela działek oraz pomimo braku zaoferowania ówczesnemu właścicielowi jakichkolwiek nieruchomości „w zamian”, co czyniłoby zadość wskazanemu w decyzjach prawu wymiany;

3. naruszenie art. 100 § 2 ustawy z dnia 17 lutego 1961r. (w brzmieniu z daty wniesienia przez L. S. (1) wkładów gruntowych w postaci działek (...) do Spółdzielni, poprzez jego nieprawidłową wykładnię i uznanie, że Spółdzielnia lub organ administracji miał prawo do zbycia nieruchomości L. S. (1) – spadkodawcy powoda – podczas gdy Spółdzielnia ani żadnemu organowi administracji, nie przysługiwało prawo władania nieruchomością jak właściciel i nie miała ona prawa zbyć nieruchomości L. S. (1) tym bardziej bez zagwarantowania niczego „w zamian”;

4. naruszenie art. 27 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego nieprawidłową wykładnię i uznanie, że Sąd nie ma uprawnienia występowania z wnioskiem o dostosowanie danych z katastru do aktualnego stanu prawnego nieruchomości, podczas gdy Sąd posiada zarówno uprawnienia do dokonania wpisów na podstawie danych z katastru nieruchomości, jak i obowiązany jest do podejmowania innych czynności, mających na celu ujawnienie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości.

5. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, tj. decyzji w przedmiocie wymiany działek i ich podziału, poprzez uznanie, iż decyzje te były wydane zgodnie z prawem, podczas gdy decyzje te wydawane były z rażącym naruszeniem prawa, bowiem nie oferowały spadkodawcy powoda ekwiwalentu za wymianę działek, wydawane były bez zgody właściciela działek, a najpewniej - również bez jego wiedzy, co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych, iż powodowi nie przysługuje prawo współwłasności przedmiotowych działek gruntu, podczas gdy prawo to mu przysługuje.

W oparciu o powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu II i orzeczenie co do istoty sprawy w kolejnych punktach wyroku, tj.:

- nakazanie zmiany w dziale I-O księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Goleniowie pod nr (...), poprzez wpisanie w miejsce nieaktualnego numeru działki - (...), numeru aktualnego - (...)

- nakazanie zmiany w dziale I-O księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Goleniowie pod nr (...), poprzez wykreślenie działki nr (...) o powierzchni 0,74 ha, która to objęta pozostaje księgą wieczystą o nr (...);

- nakazanie zmiany w dziale I-O księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Goleniowie pod nr (...), poprzez wpisanie w miejsce nieaktualnego numeru działki - (...) numeru aktualnego - (...)

- nakazanie zmiany w dziale I-O księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Goleniowie pod nr (...), poprzez wpisanie w miejsce nieaktualnego numeru działki - (...), numeru aktualnego - (...), o powierzchni 0,9200 ha;

- nakazanie zmiany w dziale I-O księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Goleniowie pod nr (...), poprzez pomniejszenie powierzchni działki nr (...) o powierzchnię 0,92 ha, która to objęta pozostaje księgą wieczystą o nr (...);

- nakazanie zmiany w dziale I-O księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Goleniowie pod nr (...), poprzez wpisanie w miejsce nieaktualnego numeru działki - (...), numeru aktualnego - (...), o powierzchni 4,46 ha;

- nakazanie zmiany w dziale II księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Goleniowie pod nr (...), tj. wpisania w treść działu II przedmiotowej: księgi wieczystej: F. N. - jako właścicielki w udziale 1/4; T. S. (1) - jako właściciela w udziale 1/12; M. S. - jako właściciela w udziale 1/12; A. S. (1) - jako właścicielki w udziale 1/12; M. G. - jako właściciela w udziale 1/8; S. D. - jako właściciela w udziale 1/8; W. S. - jako właściciela w udziale 1/4. W przypadku braku uwzględnienia powyższego wniosku nakazanie zastąpienie nieprawidłowego określenia imienia właściciela: L., prawidłowym: L.;

- nakazanie Starostwu Powiatowemu, Wydziału Geodezji i Kartografii, wydania decyzji w sprawie aktualizacji operatu ewidencji gruntów obręb R., gmina O., celem dokonania podziału działek: 148 oraz 318/3, a mianowicie ponownego wyodrębnienia z działki (...) działki o powierzchni 0,92 ha, odpowiadającej dawnej działce nr (...) oraz wyodrębnienia

z działki (...) działki o powierzchni 4,46 ha, odpowiadającej dawnej działce nr (...) - na potrzeby zewidencjonowania powyższych działek w stosownych księgach wieczystych.

Nadto wniósł o przyznanie na rzecz radcy prawnego M. L. (1), od Skarbu Państwa, kwoty pieniężnej, tytułem nieuiszczonych kosztów pomocy prawnej, udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym - według norm prawem przepisanych.

Pozwany (...) Spółka z o.o. w R. zaskarżył zapadłe orzeczenie w części nakazującej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Wydział Ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Goleniowie wykreślenie znajdującego się pod numerem 1 wpisu działki o numerze ewidencyjnym (...) oraz zmianę obszaru nieruchomości, tj. w zakresie punktu I. wyroku. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

- sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, polegającą na bezpodstawnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że L. S. (1) nie utracił prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) (obręb R.) i nieruchomość ta należy do jego następców prawnych, podczas gdy analiza okoliczności sprawy i treści materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie prowadzi do odmiennego wniosku;

Z ostrożności procesowej pozwana zarzuciła również:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c., przez pominięcie jego zastosowania, podczas gdy okoliczności sprawy przemawiają za oddaleniem powództwa na podstawie wskazanego wyżej przepisu z uwagi na sprzeczność żądania powoda z zasadami współżycia społecznego.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenia powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej spółki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed sądem I oraz II instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwanej, powód wskazał, że podtrzymuje w całości dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wnosi jak w treści złożonej uprzednio apelacji, wnosząc o oddalenie apelacji pozwanej.

Sąd okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się niezasadna, natomiast zasadna okazała się apelacja pozwanego, prowadząc do zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa.

Analiza materiału procesowego zgromadzonego w aktach sprawy prowadzi do przekonania, że sąd rejonowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy prawidłowo zgromadził materiał dowodowy. Poczynił ustalenia faktyczne odpowiadające treści poddanych ocenie dowodów, co pozwoliło obecnie sądowi drugiej instancji na uczynienie ich podstawą własnego rozstrzygnięcia. W sytuacji bowiem, gdy sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zgromadzonego przed sądem pierwszej instancji, nie musi już powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczające jest stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 października 2017 r., II PK 292/16, z dnia 16 lutego 2017 r., I CSK 212/16 oraz postanowieniach z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14; z dnia 26 kwietnia 2007 r., II CSK 18/07, z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98), co miało miejsce w rozpatrywanej sprawie. Przeprowadzone uzupełniające postępowanie dowodowe przed sądem odwoławczym sprowadzające się do przeprowadzenia dowodu ze statutów Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) R. obowiązujących w latach 1965 do chwili obecnej (k – 1108 do 1317) nie doprowadziła do odmiennych ustaleń albowiem statuty spółdzielni były formułowane przy wykorzystywaniu ogólnych wzorców i nie odbiegały od standardowych statutów spółdzielni produkcyjnych w tamtym okresie. W konsekwencji założenia poczynione przez sąd rejonowy co do treści obowiązujących w Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w R. regulacji wewnątrzspółdzielczych okazały się prawidłowe. W szczególności bowiem statut spółdzielni nie przewidywał odmiennie niż art. 100 ust. 1 ustawy z dnia 17 lutego 1961 roku o spółdzielniach i ich związkach, regulacji co do skutków wniesienia gruntu do rolniczej spółdzielni produkcyjnej. W konsekwencji prawidłowo sąd rejonowy przyjął, że członek wnoszący grunt do spółdzielni

nie traci prawa własności, a spółdzielnia z chwilą przyjęcia członka nabywa prawo użytkowania gruntów. Pomimo poczynionych prawidłowych ustaleń faktycznych nie sposób w pełni podzielić obszernych rozważań sądu rejonowego, o czym poniżej.

Przedmiotem osądu było roszczenie z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (tekst jedn. z 2001 roku, Dz. U. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.; dalej jako: u.k.w.h.), tj. żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Stosownie do przepisu art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to domniemanie iuris tantum i jako takie może być obalone przez przeciwstawienie mu dowodu przeciwnego, co może nastąpić m.in. właśnie w postępowaniu dotyczącym usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest jedynym sposobem obalenia domniemania z art. 3, który ma praktycznie skutek erga omnes, jako że będzie prowadził do zmiany treści ujawnionej w księdze wieczystej.

Żądanie pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinno być sformułowane w taki sposób, aby jego uwzględnienie umożliwiło uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z danej księgi wieczystej przez wykreślenie wpisu niezgodnego ze stanem prawnym i dokonanie prawidłowego wpisu odzwierciedlającego rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Jeżeli żądanie sformułowane jest w sposób, który nie doprowadzi do zgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, to takie żądanie podlega oddaleniu. W tym zakresie przywołać należy pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 1963 r., II CR 933/62, OSNCP 1963, nr 3, poz. 58. Stwierdzenie bowiem merytorycznej rozbieżności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a tym, jakiego ujawnienia domaga się powód, prowadzić musi do oddalenia powództwa. W postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należy respektować konieczność stosowania regulacji procesowych w pełnym zakresie wraz z wynikającym z art. 321 § 1 k.p.c. określeniem granic swobody rozstrzygnięcia sporu przez sąd.

W tym zakresie podzielić należy poglądy wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 sierpnia 2008 roku, sygn. akt III CZP 76/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 113; oraz w wyroku z dnia 7 listopada 2008 roku, sygn. akt IV CSK 264/08, Lex nr 477577. Przede wszystkim za przekonujący należy uznać argument przytoczony przez Sąd Najwyższy, że ustawodawca skierował sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na drogę postępowania procesowego, nie zaś na drogę postępowania nieprocesowego. Poddając je tym samym wszelkim surowym regułom, wynikającym m.in. z zasady dyspozycyjności i kontradiktoryjności. W związku z tym należy przyjąć, że celem – i skutkiem – żądania usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie jest kompleksowe, dokonywane w interesie publicznym, zweryfikowanie treści księgi wieczystej, lecz dokonanie tej weryfikacji w granicach żądania powoda, wytoczonego przeciwko konkretnej osobie, której udział w charakterze pozwanego uważa on za konieczny i uzasadniony. Trafnie też Sąd Najwyższy wskazał, że w żadnym okresie sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie były objęte wyjątkiem z art. 321 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy w powołanej powyżej uchwale wskazał także na istotę powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h., która polega na tym, że powód – osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej – domaga się usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, gdyż jego prawo nie zostało wpisane lub jest wpisane błędnie, albo też dotknięte jest wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Treść tego przepisu wyraźnie zatem, zdaniem Sądu Najwyższego, które podziela również Sąd, wskazuje, że powód nie może domagać się usunięcia niezgodności w sposób ogólny, lecz musi – określając przedmiot żądania – wskazać nieruchomość, której stan prawny ma być sprostowany, oraz konkretne prawo, które nie jest wpisane lub zostało wpisane błędnie, ewentualnie wskazać i opisać obciążenie lub ograniczenie dotyczące jego prawa. Oznacza to, że powód musi określić, jakie to jest prawo oraz w jakim zakresie powinno być ono wpisane do

księgi. W uzasadnieniu powyższej uchwały Sąd Najwyższy wprost wskazał, że gdy powód żąda wpisania go do księgi wieczystej jako właściciela, sąd nie może ustalić, że jest on tylko użytkownikiem wieczystym.

Podkreślić należy, że identyczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2008 roku, sygn. akt IV CSK 264/08, wskazując w uzasadnieniu swego orzeczenia na liczne stanowiska Sądu Najwyższego popierające ten pogląd.

W niniejszej sprawie powód domagał się uzgodnienia działu I – O księgi poprzez dokonanie szczegółowo opisanej zmiany numeracji i wielkości działek oraz dokonanie zmian w dziale II księgi wieczystej poprzez wpisanie aktualnych właścicieli nieruchomości – spadkobierców L. S. (1).

Zaprobować należy pogląd dopuszczający wyjątkowo rozstrzygnięcie o treści działu I – O księgi wieczystej w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Żądanie dokonania wpisu w dziale I-o w niniejszej sprawie zmierza bowiem do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-o. Wówczas bowiem wykreślenie wpisu w dziale I-o nie dotyczy tylko sprostowania danych faktycznych, ale zarazem zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-o. Wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-o danej księgi wieczystej musi być w takim przypadku postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej, w związku z czym nie może nastąpić w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. lecz w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Analogiczny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 listopada 2006 r., sygn. V CSK 284/2006, wskazując, że niezgodność między stanem prawnym a stanem ujawnionym w księdze wieczystej może być rezultatem m.in. wpisania prawa o innym zakresie aniżeli w rzeczywistości ma to miejsce. Na skutek ujawnienia w księdze wieczystej prawo takie korzysta z domniemania istnienia i to, co bardzo ważne, w takim zakresie, w jakim zostało wpisane (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.). Obaleniu domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych służy zaś roszczenie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Przedmiotem sprawy była nieruchomość rolna należąca uprzednio według księgi wieczystej do L. S. (2). Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012 roku, poz. 803 ze zm. – dalej „u.k.u.r.”) pod pojęciem „nieruchomości rolnej” należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. W myśl art. 46¹ 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. Natomiast pojęcie nieruchomości definiuje art. 46 § 1 k.c. i są to 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 myśl art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 roku, poz. 707 ze zm. – dalej „u.k.w.h.”) dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. W świetle powyższych regulacji oraz ugruntowanego stanowiska orzecznictwa (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 22 lutego 2012 roku, IV CSK 278/11, OSNC 2013, nr 3, poz. 35; uchwała z dnia 17 kwietnia 2009 roku, III CZP 9/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 4; postanowienie z dnia 30 maja 2007 roku, III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62, postanowienie z dnia 7 kwietnia 2006 roku, III CZP 24/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 24, wyrok z dnia 30 października 2003 roku, IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201; wyrok z dnia 26 lutego 2003 roku, II CKN 1306/00, Biul. SN z 2003 roku, nr 8, s.8) obowiązuje zasada: jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość.

W konsekwencji żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym winno być sformułowane w taki sposób, aby ewentualne uwzględnienie powództwa doprowadziło stan zapisów księgi wieczystej do stanu zgodnego z rzeczywistym, czyli aktualnym stanem prawnym co do całości nieruchomości. Prawomocny

wyrok uwzględniający powództwo oparte na art. 10 u.k.w.h. jest bowiem podstawą do wnioskowania, że stan prawny nieruchomości w dacie jego uprawomocnienia się jest taki, jak stwierdzony jego sentencją. Wyrok wydany w takiej sprawie jest też podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości odpowiadającego jego treści, a dokonanie tego rodzaju wpisu wyłącza możliwość późniejszego ujawnienia w księdze wieczystej zdarzeń prawnych, których skutki miałyby wystąpić przed dniem, w którym wyrok uprawomocnił się (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7.06.2019 r., I CSK 440/18). Rzeczywisty stan prawny nieruchomości powinien być taki, że w dziale I – O są wpisane wszystkie działki składające się aktualnie na daną nieruchomość, zgodnie z ich danymi uwidocznionymi w ewidencji gruntów, zaś w dziale II wpisani są aktualni właściciele nieruchomości. Przeprowadzenie postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może służyć otwarciu drogi do złożenia natychmiast kolejnego wniosku o dokonanie wpisu. Kryterium niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest zawsze obecny stan prawny, a nie stan istniejący w przeszłości (por. orzeczenie SN z 24 listopada 1998 roku, I CKN 282/98, nie publ.). W konsekwencji błędnym jest pogląd sądu rejonowego, iż skoro w pewnym zakresie możliwe jest uzyskanie wpisu w księdze wieczystej w postępowaniu nieprocesowym o wpis, powód nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa. Możliwość uzyskania określonego wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie wyklucza bowiem wytoczenia powództwa i dokonania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze procesu. Okoliczność ta mogłaby mieć znaczenie co najwyżej dla rozstrzygnięcia o kosztach procesu, gdzie stosownie do kryteriów określonych w art. 98 § 1 k.p.c. sąd ocenia celowość poniesienia danych kosztów i możliwość uzyskania tego samego efektu w drodze tańszego i szybszego postępowania wieczystoksięgowego mogłaby prowadzić do nieobciążania strony przegranej kosztami procesu.

Bacząc na powyższe uwagi podkreślić należy, że pozytywne rozstrzygnięcie o żądaniu uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym możliwe jest tylko w sytuacji, gdy żądanie pozwu dokładnie określa aktualny i pełny stan prawny nieruchomości. W szczególności zaś niedopuszczalne jest uwzględnienie żądania w zakresie części działek objętych działem I – O księgi wieczystej i wpisanie kilku działek według aktualnej, prawidłowej numeracji oraz pozostawienie numerów już nieistniejących działek, jak uczynił to sąd rejonowy. Tak określone żądanie zaś w niniejszej sprawie nie zostało sformułowane, co przesądza o oddaleniu powództwa.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został w zasadniczej części ustalony na podstawie dowodów z dokumentów oraz opinii biegłego z zakresu geodezji P. I.. Zgromadzone w sprawie dowody korespondowały ze sobą i tworzyły logiczną całość. W ocenie Sądu Okręgowego stan faktyczny w sprawie był zatem zasadniczo niesporny, przy czym zastrzec należy, że nie zostało w wystarczający sposób wykazane, iż działki będące przedmiotem sporu, w latach 50. XX wieku stanowiły własność L. S. (1), spadkodawcy powoda. (...) obejmowały powierzchnię 9,55 ha i zostały ujęte w księdze wieczystej o numerze (...), gdzie w dziale I dokonano wpisu działek o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni 9,55 ha, zaś w dziale II wpisano jako właściciela L. S. (2). Twierdzenia powoda, iż de facto stanowiły one własność L. S. (1), który wniósł działki o numerach ewidencyjnych (...) jako wkład do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej, nie zostały poparte wiarygodnymi dowodami. W szczególności z dokumentacji Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w R. wynika, że członkami założycielami tej spółdzielni byli zarówno L. S. (1) (poz. 7 wykazu założycieli) jak i L. S. (2) (poz. 13 wykazu założycieli – k – 1121 akt oraz dokumentacja administracyjna dołączona). Tym samym niewątpliwie w tamtym okresie żył zarówno L. S. (1) jak i L. S. (2). Wprawdzie dokumentacja spółdzielni wskazuje, iż grunty do spółdzielni wniósł L. S. (1), nie zaś L., jak również Starosta (...) dokonał sprostowania orzeczenia o wykonaniu aktu nadania, niemniej jednak okoliczność ta, jak i losy L. S. (2) wymagają szczegółowego ustalenia. Szczegółowe rozważenia tej kwestii pozostaje aktualnie zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem nawet poczynienie ustaleń zgodnych z ustaleniami sądu rejonowego i stanowiskiem powoda nie może doprowadzić do wydania rozstrzygnięcia w postulowanym przez powoda kierunku.

Chybiony jest zarzut powoda naruszenia art. 16 k.p.a. Zgodnie z tym przepisem decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy, są ostateczne. Uchylenie lub zmiana takich decyzji, stwierdzenie ich nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w kodeksie lub ustawach szczególnych (§ 1). Decyzje mogą być zaskarżane do sądu administracyjnego z powodu ich niezgodności z prawem, na zasadach i w trybie określonych w odrębnych ustawach (§ 2). Decyzje

ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne (§ 3). Sąd cywilny jest zatem obowiązany uwzględnić decyzję administracyjną i wynikający z niej stan prawny, niezależnie od tego, czy organ administracyjny wydał decyzję prawidłową.

Zasada ta doznaje ograniczenia jedynie w myśl koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, która nie ma normatywnego umocowania, ale znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wyrażającym od kilkudziesięciu lat niezmienny pogląd, że decyzja administracyjna nie może wywoływać skutków prawnych, pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeśli jest dotknięta wadami, godzących w jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich wad zalicza się brak organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiejkolwiek procedury lub oczywiste naruszenie zasad postępowania administracyjnego (Uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9.10.2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30.).

Takowe wady zaś w niniejszej sprawie odnośnie decyzji z dnia 14 lipca 1966 roku, a następnie decyzji z dnia 27 września 1966 roku zatwierdzającej wymianę gruntów nie występują. Podobnie jak nie występują w stosunku do decyzji z dnia 27 września 1977 roku w sprawie zatwierdzenia aktualizacji operatu ewidencji gruntów oraz decyzji z dnia 3 września 1981 roku o zatwierdzeniu projektu wymiany gruntów Dla uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdy podstawę wpisu stanowiła ostateczna decyzja administracyjna, niezbędne jest w pierwszej kolejności wzruszenie tej decyzji we właściwym postępowaniu administracyjnym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2013 r., III CSK 76/12). Postępowanie przewidziane w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie może być drogą do ustalania nieważności decyzji administracyjnej i nieważności aktu notarialnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2019 r., I CSK 777/17). W świetle zatem zapadłych decyzji administracyjnych, które nie mogą zostać wzruszone w niniejszym postępowaniu, L. S. (1) został pozbawiony praw związanych z prawem własności. Działki przeszły na własność Skarbu Państwa bądź innych osób i znaczna część z nich została sprzedana różnym podmiotom.

Związanie sądu w postępowaniu cywilnym decyzją administracyjną ma podstawę w treści art. 16 k.p.a. Argumentacja powoda sprowadzająca się do żądania wyrównania krzywd wyrządzonych w przeszłości nie może prowadzić do uwzględnienia powództwa wbrew obowiązującym przepisom, a przede wszystkim nie może prowadzić do pokrzywdzenia nowych właścicieli, którzy nabyli nieruchomości w dobrej wierze i nie mają nic wspólnego z działaniami organów państwowych w okresie uprzedniego ustroju politycznego państwa.

Należy zwrócić uwagę także na fakt, że wbrew ocenie sądu I instancji, nie można wykreślić z księgi wieczystej nr (...) działki o numerze ewidencyjnym (...), aby były ujawnione tylko w księdze wieczystej nr (...), ponieważ zgodnie z treścią tej ostatniej księgi, takiej działki tam nie ma. W treści księgi wieczystej nr (...) widnieją jedynie działki o numerach (...). W związku z tym działka o nr (...) nie odpowiada żadnej z nich, a zatem nie zachodzi okoliczność, aby w dwóch księgach została ujawniona ta sama nieruchomość. Na poparcie tego twierdzenia należy dodać, że wprawdzie zgodnie z opinią biegłego działki o numerach (...) odpowiadają dotychczasowym działkom o odpowiednich numerach (...), jednakże nie są to już te same działki. Wskazywane księgą wieczystą nr (...) nieruchomości i ich podział nie są bowiem aktualne. Te działki już nie istnieją, a grunt na którym się znajdowały został na nowo podzielony i wyodrębnione zostały nowe działki, które mają obecnie nowych właścicieli. Nie są więc to dokładnie te same grunty, choćby powód twierdził inaczej.

Nadto, zgodzić należy się z twierdzeniami skarżącej pozwanej (...) spółki z o.o., iż powództwo powoda powinno być oddalone. Uznać bowiem należy, że obecnych właścicieli przedmiotowych nieruchomości chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, wynikająca z art. 5 u.k.w.h.

Zgodnie z tym przepisem „w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe”. Przepis ten stanowi zatem, że granice wszystkich uprawnień materialnego prawa cywilnego określają nie tylko normy prawne tworzące szczególne uprawnienia, ale także zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa.

Instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych ma służyć sprawności oraz bezpieczeństwu obrotu nieruchomościami uregulowanymi w księgach wieczystych. Stanowi odstępstwo od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada), lecz także od konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności (art. 21 i 64 Konstytucji). Ustawodawca wprowadził instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych ze względów związanych z bezpieczeństwem obrotu uznając, że gdy nieruchomość ma urzędową księgę wieczystą, to jej treść powinna rozstrzygać na korzyść osoby, która przez czynność prawną nabyła nieruchomość od osoby według księgi wieczystej uprawnionej, choć osoba ta rzeczywiście uprawnioną nie była (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03).

Funkcją rękojmi jest więc zapobieganie negatywnym dla nabywców w dobrej wierze skutkom czynności prawnych zdziałanych z nieuprawnionym zbywcą figurującym jako właściciel w księdze wieczystej wbrew rzeczywistemu stanowi rzeczy. W braku tej regulacji, umowa zawarta z osobą ujawnioną w księdze wieczystej jako uprawniony, której w rzeczywistości nie służy prawo do nieruchomości, byłaby bezskuteczna. Rękojmia dobrej wiary ksiąg wieczystych, zarówno na gruncie art. 22 ust. 1 pr. rzecz., jak i art. 5 u.k.w.h. działa zatem w chwili dokonania czynności z uprawnionym według księgi wieczystej, obezwładniając zarzut nieskuteczności nabycia prawa od osoby rzeczywiście nieuprawnionej, chociaż ujawnionej w księdze wieczystej. W praktyce oznacza to, że działaniem rękojmi można tłumaczyć swój tytuł prawny do nieruchomości w nieodległej perspektywie od czynności dokonanej z osobą ujawnioną w księdze wieczystej, lecz w rzeczywistości nieuprawnioną do dokonania czynności mającej za przedmiot nieruchomość, dla której prowadzona jest księga (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7.06.2019 r., I CSK 440/18).

Zasada ta, w przewidzianej ustawowo sytuacji istnienia jednej księgi wieczystej, rozstrzyga kwestię nabycia własności nieruchomości na korzyść starannego nabywcy, który sprawdził księgę wieczystą i nabył nieruchomość od osoby ujawnionej w niej jako właściciel. Jej stosowanie prowadzi do utraty własności przez osobę, która jest rzeczywistym właścicielem nieruchomości, ale na skutek na ogół własnych zaniedbań nie doprowadziła do wpisania swojego prawa do księgi wieczystej oraz do uzyskania własności przez osobę, która nabyła nieruchomość od osoby niebędącej właścicielem. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi zatem istotną ingerencję ustawodawcy w prawo własności, prowadzącą do jego utraty najczęściej bez możliwości uzyskania jakiegokolwiek rekompensaty.

Z treści przepisów art. 27 u.k.w.h. i art. 626¹³ § 2 k.p.c. wynika jawność działu I ksiąg wieczystych oraz domniemanie wiarygodności wpisów. Wprawdzie wpisy w dziale I – O księgi wieczystej nie tworzą stanu prawnego nieruchomości, jednak w wypadku, kiedy – na skutek nieujawnionych zmian stanu prawnego księga wieczysta obejmuje nieruchomość, do której wydzielonej części w rzeczywistości prawo przysługuje innej osobie niż wpisana, przez co część ta stanowi inną, odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. – wadliwość księgi wieczystej nie dotyczy danych zawartych w dziale I – O lecz błędnego wpisu w dziale II i zastosowanie w takim wypadku rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest wyłączone (postanowienie SN z 16.02.2012 r., IV CSK 272/11) .

W kwestii oceny dobrej i złej wiary wskazać należy, że jej ocena odnosi się do nabywcy prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej, a zatem istotna jest chwila nabywania prawa (postanowienie SN z 18.10.2018 r., IV CSK 185/18). W niniejszym postępowaniu domniemuje się istnienie dobrej wiary nabywców nieruchomości. Przeciwnie twierdzenia nie zostały wykazane ani nawet podniesione. Nie budzi to zatem wątpliwości sądu.

Przedmiotowe nieruchomości figurowały w księdze wieczystej jako własność zbywcy. Spełniona została przewidziana w art. 5 u.k.w.h. przesłanka niezgodności między stanem prawnym nieruchomości a rzeczywistym stanem prawnym. Pozwani nie mogli wiedzieć o tym, że nieruchomości te w rzeczywistości nie należą do sprzedającego.

Prawidłowy jest co do zasady pogląd Sądu Rejonowego, iż rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona i nie obowiązuje w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczystej, w których wpisani są różni właściciele (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03), jednakże jak już zostało to wskazane w niniejszych rozważaniach nie jest prawdą, że działka o numerze ewidencyjnym (...) widnieje w dwóch księgach wieczystych. Zważyć należy bowiem, że w dacie nabycia nieruchomości na rzecz skarżącej pozwanej nieruchomość ta była wyszczególniona wyłącznie w księdze wieczystej o numerze (...)/ (obecnie (...)). Nie

można się zgodzić zatem, iż ta sama nieruchomość widnieje w dwóch księgach wieczystych. W księdze wieczystej (...) pod numerem (...) widnieje inna nieruchomość, taka która już nie istnieje i nie można snuć twierdzeń, że skoro nieruchomość ta w przeszłości zajmowała teren w zasadzie identyczny z terenem działki o numerze (...), to są to dokładnie te same działki. Zatem w sytuacji, gdy ustalenie jakie działki są bądź były na danym obszarze wymagało opinii biegłego geodety, nie sposób jest uznać, że nabywcy nieruchomości działali w złej wierze, co wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. W konsekwencji odmiennie niż Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że pozwany (...) Spółka z o.o. nabył własność działki (...) w warunkach wynikających z art. 5 u.k.w.h.

Odnosząc się do zarzutów przedawnienia roszczenia czy kwestii zasiedzenia, wskazać należy, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest dopuszczalne ustalenie, że strony procesu, w tym pozwany, nabył własność spornej nieruchomości przez zasiedzenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001r., II CKN 413/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 kwietnia 2002r., III CKN 742/00).

Tym samym Sąd w niniejszej sprawie nie badał, czy wpisany w księdze wieczystej (...) właściciel tej działki istotnie nabył ją przez zasiedzenie.

W związku z powyższym, uwzględniając apelację pozwanego sąd odwoławczy na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, oddalając powództwo w całości, o czym orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku orzekając przy tym o kosztach procesu na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.

Wysokość kosztów procesu należnych pozwanemu (...) Spółce z o.o. Sąd ustalił w odniesieniu do wartości przedmiotu sporu wskazanej przez powoda w pozwie na 20 000,- zł (k – 2). Wartość ta nie była kwestionowana przez strony w toku procesu, tak więc nie może być zmieniona w postępowaniu apelacyjnym. Wysokość stawek wynagrodzenia należnych pozwanemu ustalono na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 roku, poz. 461) – w myśl § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie albowiem sprawa została wszczęta przed wejściem w życie tegoż rozporządzenia. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego ustalono na kwotę 1 200,- zł zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z § 8 pkt 8 rozporządzenia.

Apelacja powoda podlegała oddaleniu, o czym sąd na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego Sąd ustalił na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 5 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie na kwotę 900,- zł. Na koszty należne pozwanemu składa się również opłata uiszczona od apelacji w kwocie 1000,- zł.

Wynagrodzenie pełnomocnika powoda z urzędu ustalono na podstawie § 8 pkt 5 w zw. z § 11 pkt 8 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, powiększając je o podatek Vat zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia.

sędzia Marzena Ernest sędzia Tomasz Szaj sędzia Iwona Siuta

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...);

4. (...)

(...)