

Sygn. akt III Ca 2116/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Roman Troll (spr.)

Sędzia SO Magdalena Hupa - Dębska

SO Leszek Dąbek

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2018 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa F. S. (S.)

przeciwko F. J. (J.)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 21 września 2017 r., sygn. akt I C 934/16

oddala apelację.

SSO Leszek Dąbek SSO Roman Troll SSO Magdalena Hupa - Dębska

Sygn. akt III Ca 2116/17

UZASADNIENIE

Pozwem z 24 sierpnia 2016 r., sprecyzowanym pismem z 8 września 2016 r., powód F. S. wniósł przeciwko pozwanemu F. J. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z aktualnym stanem prawnym w ten sposób, aby wykreślić z działu I-go tej księgi działkę nr (...) km 7, jeżeli w tej księdze są wpisane również inne działki pozwanego i wpisać ją do nowej księgi wieczystej, w której dziale II wpisać jako właściciela powoda, a w przypadku, gdy działka ta ma jedną księgę wieczystą to uzgodnienie ma nastąpić w ten sposób, aby nakazać wykreślić z niej pozwanego, a w jego miejsce wpisać powoda jako właściciela. W uzasadnieniu podniósł, że pozwany nigdy nie mógł stać się właścicielem tej działki i nie mógł być stroną umowy z Agencją Nieruchomości Rolnych, ponieważ Skarb Państwa nigdy nie był jej właścicielem. Powód podał, że od 15 lat domaga się w postępowaniu administracyjnym stwierdzenia nieważności decyzji przejęcia przez państwo jego działki. Zdaniem powoda Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R., w sprawie o sygn. akt II C 6/15, stwierdził, że jego zarzuty, że jest właścicielem działki są zasadne, lecz musi on wytoczyć powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że zarzuty powoda, iż Skarb Państwa bezprawnie stał się właścicielem działki nr (...) są bezpodstawne, gdyż Samorządowe Kolegium Odwoławcze odmówiło stwierdzenia nieważności decyzji z 18 września 1963 r., na mocy której

Skarb Państwa nabył tę działkę. Powód nie wykazał z czego wynika jego prawo własności do tej działki. Z ostrożności procesowej pozwany podniósł, że chroni go rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż nabył nieruchomości na podstawie umowy odpłatnej i nie wiedział, ani nie mógł z łatwością się dowiedzieć, że treść księgi może być niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Na rozprawie 3 sierpnia 2017 r. pełnomocnik powoda podał, że powód - jako spadkobierca P. S. - nie był uczestnikiem postępowania o wymianie gruntów z 1963 r. na podstawie dekretu z 16 sierpnia 1949 r. o wymianie gruntów w związku z tym nie otrzymał żadnych gruntów stosownie do art. 2 tego dekretu. Nadto zarzucił, że spadkobiercom P. S. przysługiwało ustawowe prawo nabycia tych gruntów, a w związku z tym nie mogło ono być przedmiotem wymiany. Oświadczył, że wnuk P. S. złożył wniosek o nabycie gruntów jednak jego wniosek nie został uwzględniony zgodnie z obowiązującym prawem.

Wyrokiem z 21 września 2017 r. Sąd Rejonowy w Raciborzu oddalił powództwo.

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: postanowieniem z 31 maja 1962 r. Sąd Powiatowy w R. stwierdził, że spadek po P. S. nabyli jego żona J. S. (1) oraz dzieci J. S. (2), A. S. (1), F. S. i M. S., a wcześniej postanowieniem z 29 kwietnia 1959 r. tenże Sąd stwierdził prawa do spadku po J. S. (1) na rzecz F. S., J. S. (2), A. S. (1) i M. S..

Decyzją z 18 września 1963 r. Wydział (...) i Leśnictwa-Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w sprawie zatwierdzenia projektów wymiany gruntów na obszarze wsi B. postanowił: pozostawić bez zmian projekt wymiany gruntów na obszarze wsi B. gromada T. obejmujący obszar uwidoczniony na mapach i dowodach pomiarowych sporządzonych w 1963 r. przez geodetę Powiatowego Biura Geodezji w R. mgr Z. S., jak również warunki objęcia w posiadanie nowowydzielonych gruntów ustalonych w protokole z 5 sierpnia 1963 r. uznać za zgodne z obowiązującymi przepisami i zatwierdzić, ponadto postanowił pozostawić bez zmian skargi obywateli F. S., A. S. (2) i M. P. oraz w pkt. 1. nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. W uzasadnieniu wskazano, że projekt wymiany gruntów został sporządzony zgodnie z przepisami i instrukcją techniczną, warunki objęcia w posiadanie zostały ustalone w protokole, zaś projekt wymiany gruntów został wniesiony na grunt w 1960 r. oraz okazany na zebraniu 27 lipca 1963 r., na którym byli obecni wszyscy zainteresowani, jednakże nie wyrazili oni zgody na przyjęcie projektu. Działka nr (...) km 7 została wymieniona pomiędzy spadkobiercami P. S. a P.G.R. T., za co w zamian spadkobiercy otrzymali inne działki.

Postanowieniem Państwowego Biura Notarialnego w R. z 6 czerwca 1977 r. założono dla nieruchomości składającej się z działek nr (...) księgę wieczystą nr (...) i wpisano w dziale I tej księgi te dwie działki, a w dziale II jako właściciela ujawniono J. S. (2), a to na podstawie decyzji Wydziału (...) i Leśnictwa-Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w R. z 18 września 1963 r. w sprawie zatwierdzenia projektów wymiany gruntów na obszarze wsi B. oraz aktu własności ziemi z 20 lutego 1975 r. i wyciągu z wykazu zmian gruntowych. W wyniku wymiany gruntów przeprowadzonych w B. P. S. otrzymał w zamian za część nieruchomości objętej wykazem liczba 821 B., tj. za działki nr (...) działkę nr (...). Poprzednia księga wieczysta utraciła moc, a dla nabytych z wymiany gruntów należało założyć nową księgę wieczystą.

Pismem z 3 lipca 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. ogłosiła o zamiarze zamiany nieruchomości rolnej nr 35 km 7 wpisanej do KW nr (...). Pismem z 4 lipca 2012 r. powód zgłosił prawo wykupu tej działki za cenę podaną w ogłoszeniu na rzecz R. K. i F. S. po połowie. W piśmie tym powód wskazał, że właścicielką działki nr (...) była J. S. (1), której spadkobiercami byli F. S. i J. S. (2), zaś działki wchodzące w skład spadku zostały zabrane dla byłego PGR, natomiast F. S. nie otrzymał działki zamiennej. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. wezwała F. S. do uzupełnienia dokumentów. Do pism z 8 sierpnia 2012 r. i 29 sierpnia 2012 r. powód dołączył dalsze dokumenty, a pismem z 29 września 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. odmówiła sprzedaży tej działki w trybie pierwszeństwa nabycia. Pismem z 24 września 2012 r. powód złożył wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji b. Kierownika Wydziału (...) i Leśnictwa P. (...) w R. z 18 września 1963 r., ponieważ

w momencie jej wydania P. S. nie żył, jednocześnie wnosząc o zawieszenie postępowania zamiennego. Agencja Nieruchomości Rolnych odmówiła zawieszenia postępowania. Następnie powód pismem z 10 kwietnia 2013 r. wniósł do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O., aby nakazał Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziałowi Terenowemu

w O. rozpoznać wniosek o wykup działki nr (...). Pismem z 8 sierpnia 2013 r. Agencja Nieruchomości Rolnych wskazała, że nie doszło do beczynności organu. Sąd Rejonowy

w R. oddalił wniosek F. S. o wpisanie w KW nr (...) „żądania prawa wykupu” działki nr (...) km 7, następnie postanowieniem z 21 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Raciborzu, w wyniku skargi na orzeczenie referendarza, oddalił wniosek

o wpisanie w księdze wieczystej nr (...) „żądania prawa wykupu działki nr (...) k.m. 7, a Sąd Okręgowy w Gliwicach postanowieniem z 14 marca 2013 r. oddalił apelację powoda od powyższego orzeczenia.

Aktem notarialnym z 3 października 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. zawarła z pozwanym umowę zamiany działki nr (...), której właścicielem była Agencja oraz działek nr (...), których właścicielem był pozwany w ten sposób, że właścicielem działki nr (...) stał się pozwany.

Decyzją z 7 stycznia 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. odmówiło stwierdzenia nieważności decyzji wydanej 18 września 1963 r. (nr (...)) przez Kierownika Wydziału (...) i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w R. w przedmiocie zatwierdzenia projektu wymiany gruntów.

Działka nr (...) stanowiąca grunt orny jest częścią nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), której właścicielem jest pozwany. Na nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) składają się działki nr (...), a jej właścicielem jest Skarb Państwa-Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach Wydziału II Zamiejscowego w R.

z 10 czerwca 2015 r. oddalono powództwo F. S. przeciwko Skarbowi Państwa-Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziałowi Terenowemu w O. i F. J.. Z uzasadnienia wyroku wynika, że powództwo zostało oddalone co do zasady ze względu na przysługujący F. S. dalej idący środek ochrony tj. powództwo z art. 10 u.k.w.h.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulacje art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.), art. 5 tej ustawy i art. 6 k.c. uznał powództwo za bezzasadne. Wskazał, że to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia okoliczności faktycznych uzasadniających stwierdzenie występującej niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, a nie sprostował on temu obowiązkowi, gdyż nie wykazał tej niezgodności i nie wykazał, że przysługuje mu prawo własności działki nr (...) km 7 położonej w B.. Jak wynika z treści księgi wieczystej nr (...) nie widnieje tam już działka nr (...). Ponadto żądanie wymagało wykazania i udowodnienia przez powoda, że jest właścicielem działki nr (...), a temu nie sprostował. Powód kwestionował w istocie fakt nabycia prawa własności działki nr (...) przez Agencję Nieruchomości Rolnych, ale nie wykazał należytej inicjatywy dowodowej dla ustalenia, że decyzja administracyjna, będąca podstawą wpisu prawa własności na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych, nie była ostateczna, była nieważna lub wydana z naruszeniem prawa. W stosunku do decyzji z 18 września 1963 r. SKO w K. odmówiło stwierdzenia jej nieważności; głównym zarzutem powoda w stosunku do tej decyzji z 18 września 1963 r. był fakt, że nie był stroną postępowania, ale zarzut ten jest gołosłowny i sprzeczny z treścią samej decyzji, która w pkt. 2. wymienia F. S. i zawiera rozstrzygnięcie jego skarg, co oznacza, że powód brał udział jako strona w postępowaniu zakończonym tą decyzją, gdyż składał skargi, które jednak nie zostały uwzględnione. Za całkowicie dowolne i nieuprawnione uznał Sąd Rejonowy twierdzenia powoda, że już Sąd Okręgowy w Gliwicach Osrodek (...) w R. (w sprawie II C 6/15) stwierdził, iż jego zarzuty, że jest właścicielem działki są zasadne, lecz musi on wytoczyć przedmiotowe powództwo; żadne tego typu stwierdzenia

i ustalenia nie znajdują się w wydanym wyroku ani jego uzasadnieniu. W postępowaniu sądowym o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie można podważyć mocy prawnej ostatecznej decyzji administracyjnej, gdy na jej podstawie ukształtowano (i wpisano w księdze wieczystej) stan prawny nieruchomości, a powód nie przedstawił

żadnych dowodów na to, że decyzja ta nie jest ostateczna. Sąd Rejonowy zaznaczył, że nawet gdyby uznać, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie nabyła własności nieruchomości działki nr (...), to powód był tylko jednym ze spadkobierców P. S., a w żaden sposób nie wykazał, aby obecnie tylko on miał zostać wpisany w dziale II jako jedyny właściciel, natomiast pozwanego chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, ponieważ nabył własność na podstawie odpłatnej umowy zamiany w dobrej wierze, a nie doszło do obalenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Apelację od tego wyroku złożył powód, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego uchylenie do ponownego rozpoznania i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o jego zmianę i wydanie wyroku zgodnie z żądaniem pozwu. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił przyjęcie przez sąd, że powód nie był właścicielem działki będącej przedmiotem sprawy, co pozostaje sprzeczności z treścią odpowiedzi na pozew pozwanego, który w nim nie zakwestionował tego faktu, a także pominięcie w rozważaniach dokumentów znajdujących się w aktach sprawy: wykazu zmian gruntowych z 15 lutego 1971 r., z którego wynika, że działka nr (...) km 7 stanowiła własność spadkobierców P. S., a wymiany gruntów sporządzonego przez inż. S. nie zakończono i zaświadczenia z 6 września 2012 r., z którego wynika, że działka objęta sporem od czasu założenia operatu ewidencyjnego, czyli od 1965 r., figurowała ze wskazanymi właścicielami jako spadkobiercami P. S. (F. S., s. P. oraz S. J. i K. A.). Zaznaczył, że w 1971 r., na podstawie wykazu zmian gruntowych sporządzonego na podstawie wymiany z 1962 r., ta działka przeszła na własność Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Rolnego T.. W operacie ewidencyjnym brak operatu prawnego z wyżej wymienionej wymiany gruntów.

Zarzucił również nieznaną przepisy prawa polegającą na uznaniu za trafne stanowiska SKO w K. odmawiającego żądania powoda o stwierdzeniu nieważności decyzji 18 września 1963 r., na mocy, której Skarb Państwa nabył działkę nr (...) km 7 na podstawie dekretu z 1949 r. o wymianie gruntów, gdyż w tym czasie obowiązywała już ustawa z 22 czerwca 1962 r. zmieniająca dekret o wymianie gruntów - aktualnie decyzja ta znajduje się ze skargą kasacyjną w NSA w W..

Zaznaczył, że działka nr (...) km 7 nie mogła stać się własnością Skarbu Państwa w 1971 r., zwłaszcza, iż jak to wynika z powołanego wykazu zmian gruntowych, nie mógł on być podstawą ustalenia własności kogokolwiek tak jak to było w dekrecie z 1949 roku.

Żądanie opierał na twierdzeniu, że nabył, na podstawie umowy zamiany ze Skarbem Państwa, działkę na 35 i miał ustawowe prawo na wykup tej działki, jednakże z przyczyn dla niego niewiadomych jego prawo nie zostało rozpoznane w sposób należyty zaś tenże zarzut jest wystarczającą podstawą żądania, gdyż powodowi przysługiwało ustawowe prawo wykupu tej działki

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktycznie dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne.

W czasie wydawania decyzji z 18 września 1963 r. obowiązywał dekret z 16 sierpnia 1949 r. o wymianie gruntów, ale w zmienionej postaci. Dekret ten został zmieniony ustawą z 29 czerwca 1962 r. zmieniającą dekret o wymianie gruntów (Dz. U. Nr 39, poz. 169), a następnie, w tymże samym roku, został opublikowany jako tekst jednolity. Ustawa z 29 czerwca 1962 r. zmieniająca dekret o zmianie gruntów została opublikowana 6 lipca 1962 r. i wówczas weszła w życie, zgodnie z jej art. 4. Dekret utracił moc 27 stycznia 1968 r., a to na podstawie art. 25 pkt 4 ustawy z 24 stycznia 1968 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. Nr 3, poz. 13 ze zm.). To wskazuje, że w chwili wydawania decyzji z 18 września 1963 r. dekret z 1949 r. obowiązywał w ujednoliconym brzmieniu.

W dekrecie, jak i w ustawach go zmieniających, nie było mowy o tym, że przysługuje jakieś prawo pierwokupu z mocy ustawy obciążające nieruchomość objętą sporem.

Powszechnie przyjmuje się zasadę uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń organów administracyjnych, która ma swoje źródło w prawnym rozgraniczeniu drogi sądowej i drogi administracyjnej, czego wyrazem są przepisy art. 2 § 3 k.p.c.

i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 k.p.a. i art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a, a pod rządami Konstytucji RP z 1997 r. także w idei podziału władz (art. 10) oraz działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7) – por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego

z 9 października 2007 r., sygn. akt II CZP 46/07, OSNC 2008/3/30. Zasadności wydanej decyzji administracyjnej nie sposób więc było podważać w rozpoznawanej sprawie.

Powyzsza zasada doznaje ograniczenia jedynie w myśl koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej. Koncepcja ta nie ma normatywnego umocowania, ale znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, które od kilkudziesięciu lat wyraża niezmienny pogląd, że decyzja administracyjna nie może być uznawana za wywołującą skutki prawne pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeśli jest dotknięta wadami, które godzą w samą jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich wad zalicza się brak organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiegokolwiek procedury, oczywiste naruszenie zasad postępowania administracyjnego lub brak prawa materialnego administracyjnego regulującego przedmiot decyzji. Sąd powszechny może być uprawniony do uznania decyzji administracyjnej za pozbawioną skuteczności tylko w przypadkach kwalifikujących taką decyzję jako akt nieistniejący (pozorny). Kompetencja sądu cywilnego nie obejmuje kontroli decyzji pod kątem innych wad, ponieważ ocena dokonywana przez sąd cywilny nie może utożsamiać się z czynnością instancji odwoławczej. Decyzja SKO w K. została przez powoda zaskarżona, natomiast poniżej wskazane okoliczności prowadzą do wniosku, że w obecnie rozpoznawanej sprawie nie ma to istotnego znaczenia. Podnoszenie nieważności decyzji z 1963 r. nie może być rozpoznane w obecnej sprawie, gdyż to organy administracyjne, w trybie kontroli mogą dokonać tego rodzaju ocen (F. S. był bowiem uczestnikiem tamtego postępowania, co wyraźnie wynika z odniesienia się do jego skargi)). Obecnie jednak nawet stwierdzenie nieważności tej decyzji nie ma istotnego znaczenia dla rozpoznawanej sprawy, o czym niżej. Trzeba także mieć na uwadze, że z dokumentu urzędowego wynika, iż J. S. (2) została wpisana jako właścicielka objętej po zamianie z działkami nr (...) działki nr (...), o czym poniżej, a to prowadzi do wniosku, że spadkobiercy P. S. za działki o numerach (...) otrzymali działkę nr (...).

W odpowiedzi na pozew pozwany wyraźnie zazaczył, że powód nie wykazał, aby nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa w 1963 r. było niezgodne z prawem.

Z tego wynika, że zakwestionował tezę powoda o tym, że po 1963 r. właścicielem nieruchomości był, kto inny niż Skarb Państwa. W tym wypadku zakwestionował tezy powoda o tym, że to powód był wtedy właścicielem tej nieruchomości, czy też spadkobiercy P. S., co do działki nr (...). Jest to więc objęte sporem.

Na podstawie decyzji z 18 września 1963 r. Wydziału (...) i Leśnictwa - Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w R. doszło do wymiany gruntów, a w jej ramach spadkobiercy P. S. otrzymali w zamian za część nieruchomości - w szczególności za działki nr (...) działkę nr (...), zaś z poprzedniej nieruchomości pozostała im działka nr (...). Tylko, więc te działki mogły wchodzić w skład spadku po P. S.. Dlatego też działka nr (...) nie może już wchodzić w skład spadku po nim, bo w zamian za nią i działkę nr (...) otrzymali oni działkę nr (...). Dodatkowo, co do tych działek nr (...), w księdze wieczystej została wpisana, postanowieniem Państwowego Biura Notarialnego w R.

z 6 czerwca 1977 r., jako właścicielka J. S. (2) - córka P. S., a to na podstawie decyzji z 18 września 1963 r. Wydziału (...) i Leśnictwa - Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w R., wyciągu z wykazu zmian gruntowych, mapy z 12 stycznia 1976 r. oraz aktu własności ziemi z 20 lutego 1975 r. /k. 45-46 akt Sądu Okręgowego w Gliwicach Oddział (...) w R. o sygn. II C 6/15/.

Ponadto z wykazu zmian gruntowych, znajdującego się na kartach 43-44 akt Sądu Okręgowego w Gliwicach Oddział (...) w R. o sygn. II C 6/15, wynika, że nabywcą działek nr (...) jest PGR T., a co za tym idzie Skarb Państwa. Pozostaje to w zgodzie z następującym w 1994 r. wpisem Skarbu Państwa jako właściciela do księgi wieczystej nr (...). Na tym wykazie widnieje informacja z 15 stycznia 1971 r., że wymiana ostatecznie nie została zakończona, zaś spadkobiercy P. S. otrzymali po wymianie działki (...) wcześniej należące do (...) B. oraz osób fizycznych tamże wymienionych.

Skorelowanie tej informacji z przytoczonym powyżej dokumentem urzędowym z Państwowego Biura Notarialnego z 6 czerwca 1977 r. i przywołanymi w nim dokumentami wskazuje, że ostatecznie do wymiany gruntów doszło, ale na inne działki. Sama zaś okoliczność, że z przedłożonego przez powoda do księgi wieczystej nr (...) zaświadczenia Starosty (...) z 6 sierpnia 2012 r. /k. 81 akt księgi wieczystej/ wynika, że działka nr (...) km 7 od 1965 r. figurowała w operacie ewidencyjnym jako własność spadkobierców P. S., nie może prowadzić do uwzględnienia jego twierdzeń, gdyż to samo zaświadczenie wskazuje, iż następnie od 1971 r., na podstawie wymiany z 1962 r., działka ta przeszła na własność Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Rolnego T. - wskazuje więc na przeniesienie własności tej działki na skutek wymiany.

Nie mają istotnego znaczenia dla rozpoznania obecnej sprawy wykaz zmian gruntowych z 15 lutego 1971 r., czy też wymiana gruntów sporządzona przez inż. S. w latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku i zaświadczenie z 6 września 2012 r., albowiem w nowoutworzonej księdze wieczystej w 1994 r. Skarb Państwa został wpisany jako właściciel nieruchomości będącej przedmiotem postępowania (działki nr (...)). Zaś zgodnie z art. 5 ustawy

z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.)

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 osoba uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (por. art. 6 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych

i hipotece); chroni więc odpłatne rozporządzenia nieruchomością dokonane z osobą uprawnioną według treści księgi.

Pozwany nabył nieruchomość odpłatnie, albowiem wskutek zamiany z inną działką, a różnicę w wartości dopłacił /k. 56-58 akt Sądu Okręgowego w Gliwicach Oddział (...) w R. o sygn. II C 6/15/. Ponadto pozwany nabył nieruchomość od Skarbu Państwa, który był wpisany w księdze wieczystej jako właściciel tej nieruchomości (działki nr (...)), a nie wykazano, aby wiedział o tym, że - wg twierdzeń powoda - ujawnione wpisy prawa własności w księdze wieczystej są nieprawidłowe. Na tę okoliczność nie przedstawiono żadnego dowodu poza tezą apelującego, a to jego obciąża ciężar dowodowy w tym zakresie (por. art. 6 k.c.). Obowiązuje zaś domniemanie dobrej wiary (por. art.

7 k.c.). W 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 (art. 6 ust.

2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). Rękojnię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza więc rażące niedbalstwo (por. M. Pyziak-Szafnicka: [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. LEX 2014, pod red. P. Księżaka i M. Pyziak-Szafnickiej, teza 9 do art. 7). Takiego rażącego niedbalstwa po stronie pozwanego powód nie wykazał, nie wykazał, aby pozwany wiedział o nieprawidłowych wpisach w księdze wieczystej. Dodać należy, że znajdujący się w aktach księgi wieczystej nr (...) wyciąg z wykazu zmian gruntowych z 30 października 1992 r. /k. 4-5/ wskazuje, że właścicielem działek (...) jest Skarb Państwa.

Z powyższych względów powód nie przedstawił materiału dowodowego, który wskazywałby na nieprawidłowe oznaczenie właściciela nieruchomości (działki nr (...)) w postaci Skarbu Państwa, który następnie dokonał zamiany tej nieruchomości z pozwanym, będącym obecnie jej właścicielem. Pozwanego chroni rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych, co powoduje, że nie ma żadnych podstaw do tego, aby w chwili obecnej stwierdzić, że ujawniony w księdze wieczystej stan prawa własności nieruchomości jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Zastosowana przez Sąd Rejonowy regulacja prawna jest prawidłowa.

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., należało orzec jak w sentencji.

SSO Leszek Dąbek SSO Roman Troll SSO Magdalena Hupa-Dębska