

UZASADNIENIE

Powodowie T. K. i J. K. (1) w pozwie wniesionym przeciwko J. Ż. (1), J. Ż. (2), A. Ż. (1), B. Ż. i J. Ż. (3) domagali się uzgodnienia księgi wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Sosnowcu z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale II wpisu dokonanego na rzecz J. Ż. (1)

i J. Ż. (2) oraz dokonanie wpisu prawa własności na rzecz J. K. (1) w 31/180 częściach, T. K. w 31/180 częściach, B. K. w 4/180 częściach, J. Ż. (1) w 57/180 częściach i W. Ż. (1) w 57/180 częściach. Ponadto powodowie domagali się wykreślenia z działu II księgi wieczystej KW nr (...) tego samego Sądu wpisu na rzecz A. Ż. (1), B. Ż. i J. Ż. (3) oraz dokonania w dziale II księgi wieczystej wpisu prawa własności na rzecz J. K. (1) w 31/180 częściach, T. K. w 31/180 częściach, B. K. w 4/180 częściach, J. Ż. (1) w 57/180 częściach

i W. Ż. (1) w 57/180 częściach. W uzasadnieniu powodowie wskazali, że sporna nieruchomości wpisana jest do wskazanych ksiąg wieczystych, składają się na nią: budynek mieszkalny, budynki gospodarcze oraz grunt niezabudowany. Była ona własnością H.

i J. Ż. (4) we wspólności majątkowej małżeńskiej. Spadkobiercami J. Ż. (4) są dzieci: A. Ż. (2), J. Ż. (4) oraz W. Ż. (1), przy czym spadek po A. K. z domu Ż. nabyli: I. K., J. K. (1) oraz T. K., natomiast po I. K.: B. K., J. K. (1) i T. K.. Z kolei spadkobiercami H. K. są synowie: W. Ż. (1), J. Ż. (4) oraz wnukowie - powodowie J. K. (1)

i T. K.. Ujawniony w działach II ksiąg wieczystych stan nie odpowiada stanowi prawnemu i jest konsekwencją aktu administracyjnego - aktu własności ziemi z dnia 10 listopada 1975 r., wydanego na rzecz J. Ż. (1) przez Prezydenta Miasta S.

w sprawie R. O. 451/869/Z../75 bez podstawy prawnej i w warunkach nieważności postępowania. Nie zostały bowiem spełnione wobec pozwanego ustawowe przesłanki uprawniające go do nabycia prawa własności ziemi, gdyż nie był on samoistnym posiadaczem tej nieruchomości, która nie była nieruchomością rolną, a pozwany nie był rolnikiem.

Pozwani J. Ż. (1) i A. Ż. (1) wnieśli o oddalenie powództwa.

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2006 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych W. Ż. (1) oraz B. K..

Pozwany W. Ż. (1) podał, że pełnoprawnym właścicielem spornej nieruchomości jest jego brat J. Ż. (1), bowiem od śmierci ojca w 1947 r. utrzymywał nieruchomość, remontował ją, płacił od niej podatki. Przedmiotowa nieruchomość nigdy nie była nieruchomością rolną.

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2006 r. Sąd Rejonowy w Sosnowcu oddalił powództwo.

W uzasadnieniu powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2003 r. sygn. akt III CKN 962/00 uznając, że jest związany aktem własności ziemi, gdyż został on uznany przez właściwy organ administracyjny za ostateczny.

W wyniku rozpoznania apelacji powodów Sąd Okręgowy w Katowicach, wyrokiem z dnia 10 maja 2007 r., uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Sosnowcu. W uzasadnieniu wskazał, że konieczne jest ustalenie, czy istotnie zachodzi, pomiędzy ujawnionym w księgach wieczystych

a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości niezgodność uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów. Sąd ten wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy rozstrzygnie o zasadności żądania określonego w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Wskazał również, że deklaratoryjne decyzje administracyjne należy w postępowaniu sądowym traktować jako dokumenty urzędowe

w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., które podlegają zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. swobodnej ocenie dowodów.

Postanowieniem z dnia 17 lutego 2011 r. Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych J. M., S. M., P. M.

i G. M. jako następców prawnych zmarłej B. K., a postanowieniem z dnia 28 czerwca 2011 r. A. M. i małoletnią I. M. jako następców prawnych zmarłego G. M..

Z uwagi na zgon B. K. strona powodowa sprecyzowała roszczenie, wnosząc o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych opisanych w pozwie poprzez dokonanie w działach II wpisów udziałów w wysokości wynikających z faktu dziedziczenia po zmarłej B. K..

Pozwana J. K. (2) (z domu Ż.) domagała się oddalenia powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy w Sosnowcu, po ponownym rozpoznaniu sprawy, oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego J. Ż. (1) 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach.

Nieruchomość położona przy ul. (...) w S., oznaczona geodezyjnie jako działka nr (...), o powierzchni 0,3470 ha, stanowiła własność H. i J. Ż. (4).

Na mocy aktu własności ziemi wydanego w dniu 10 listopada 1975 r. przez Prezydenta Miasta S., w sprawie RLg. (...)Z../75, J. Ż. (1) stał się

z mocy prawa właścicielem nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów obręb Z. nr (...), o powierzchni 0,3470 ha, położonych w S., poprzez ich samoistne posiadanie od ponad 10 lat. Gromadzeniem dokumentów dotyczących postępowania uwłaszczeniowego i formalnościami z tym związanymi zajmowała się H. Ż..

Dla wyżej opisanej nieruchomości założono księgę wieczystą w Sądzie Rejonowym w Sosnowcu o nr (...), w której w dziale II jako właściciele wpisano J. Ż. (1) i jego żonę J. Ż. (2). Podstawę wpisu prawa własności stanowił akt własności ziemi z 10 listopada 1975 r., w dacie wydania którego pozwany pozostawał w związku małżeńskim.

Następnie umową darowizny z 21 listopada 1994 r. J. Ż. (1) i J. Ż. (2) darowali A. i B. małżonkom Ż. do ich wspólności ustawowej udział wynoszący 2/3 części, a małoletniej wnuczce J. Ż. (3) - udział wynoszący 1/3 części z nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej KW nr (...), stanowiący działkę nr (...), o powierzchni 0,1832 ha wraz z zabudowaniami. Nieruchomość ta została wpisana do księgi wieczystej nr (...) - obecnie nr (...). Aktualnie w dziale II tejże księgi jako właściciele wpisani są małżonkowie A. Ż. (1) i B. Ż. w 2/3 częściach we wspólności ustawowej oraz J. Ż. (3) w 1/3 części.

Z kolei w księdze wieczystej nr (...) - obecnie nr (...) - pozostała niezabudowana działka nr (...) o powierzchni 0,1652 ha, w dziale II jako właściciele figurują małżonkowie J. Ż. (1) i J. Ż. (2) we wspólności ustawowej.

J. Ż. (4) zmarł 9 lipca 1947 r. a spadek po nim, na podstawie testamentu, nabyły dzieci: J. Ż. (1) w 3/10 częściach, W. Ż. (1) w 3/10 częściach i A. Ż. (2) w 4/10 częściach. Spadek po A. K. (z domu Ż.) zmarłej w dniu 28 grudnia 1971 r., na podstawie ustawy, nabyli: mąż I. K. oraz synowie – powodowie J. K. (1) i T. K. po 1/3 części każdy z nich.

H. Ż. zmarła 16 kwietnia 1993 r., spadek po niej, na podstawie ustawy, nabyli: syn W. Ż. (1) i syn J. Ż. (1) po 2/6 części każdy z nich oraz wnuki: J. K. (1) i T. K. po 1/6 części każdy z nich.

Spadek po I. K., zmarłym 26 października 2001 r., na podstawie ustawy, nabyła żona B. K. i dzieci: J. K. (1) i T. K. po 1/3 części każdy z nich.

B. K. zmarła w dniu 21 października 2006 r. Spadek po niej, na podstawie ustawy, nabyli zstępni rodzeństwa: G. M., J. M., S. M., P. M. po 1/4 części każdy z nich.

G. M. zmarł w dniu 26 listopada 2009 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyły jego żona A. M. i córka I. M. po 1/2 części każda z nich.

W dniu 22 sierpnia 2008 r. J. Ż. (3) zawarła związek małżeński i obecnie nosi nazwisko K..

W nakazie płatniczym podatku gruntowego, wystawionym przez Prezydium Rady Narodowej w Z. na podatnika J. Ż. (4), posiadane przez niego grunty w opisie gospodarstwa były określone jako grunty orne, została też wskazana powierzchnia gospodarstwa rolnego, a wysokość podatku została ustalona na podstawie tabeli przychodowości z 1 ha użytków rolnych. Wyżej wymieniony otrzymał również zawiadomienie z dnia 28 lipca 1951 r. o ustaleniu wysokości zobowiązania sprzedaży zboża w planowanym skupie zboża, ze zbiorów 1951 r. z objaśnieniem w sprawie uprawnień przysługujących posiadaczowi gospodarstwa rolnego.

W świadectwie zgonu J. Ż. (4) jako jego zawód został wskazany „przemysłowiec”.

Pismem Gminnej Rady Narodowej z dnia 20 marca 1952 r. H. Ż. została zaproszona na szkolenie w sprawie ochrony roślin. Natomiast w dniu 20 października 1957 r. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej zaświadczyło, że w rejestrze ewidencji gruntów osiedle (...) pod poz. 816 figuruje gospodarstwo rolne o pow. 0,35 ha na nazwisko Ż. J. i H., w tym powierzchnia zabudowana – 0,23 ha i niezabudowana – 0,12 ha. W dniu 2 grudnia 1975 r. zostało wydane przez Prezydium Osiedlowej Rady Narodowej w Z. zaświadczenie, że ob. Ż. J. i H. odrobiła świadczenie w naturze (tj. szarwark) za rok 1956 na łączną sumę 257,50 zł.

W 1987 r. nieruchomość posiadana przez pozwanego J. Ż. (1) jako właściciela figurowała w ewidencji gruntów jako nieruchomość rolna z zaliczeniem rodzaju użytków do kategorii B/R i S/R.

Do lat 70-tych Z. miało charakter wiejski, były tam mniejsze i większe gospodarstwa rolne.

Po śmierci J. Ż. (4) na spornej nieruchomości był budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, garaże, ogród z drzewami i krzewami owocowymi (sad). Nie było tam stodoły czy obory, maszyn rolniczych, nie odbywały się żniwa. Natomiast za życia J. Ż. (4) była stajnia, gdyż ten po wojnie miał około 5 koni. Koło domu był ogródek warzywny, który był orany przy pomocy konia sąsiada – ojca W. J.. Część pomieszczeń znajdujących się na posesji była dzierżawiona m.in. przez rozlewnię piwa i oranżady, rzemieślników, a w budynku mieszkalnym byli także lokatorzy zakwaterowani na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w S.. J. Ż. (1) prowadził firmę budowlaną i na potrzeby swojej działalności wykorzystywał częściowo przedmiotową nieruchomość. Nie prowadził tam produkcji roślinnej czy zwierzęcej. Przez pewien okres na nieruchomości hodowano kilka królików, drób, przepiórki, J. Ż. (1) hodował gołębie pocztowe w liczbie ok. 40 sztuk.

Z wykształcenia J. Ż. (1) był technikiem hutnikiem.

Czynsze od przydzielonych lokatorów pobierała H. Ż., załatwiała też kwestie meldunkowe ich dotyczące. Natomiast remonty wykonywał J. Ż. (1) z pomocą swoich pracowników. Pozwany J. Ż. (1) z matką wspólnie zajmowali się nieruchomością. Natomiast A. K. była stroną, jako wynajmujący, umowy najmu zawartej w dniu 1 sierpnia 1971 r. z (...) K. dotyczącej lokalu położonego w budynku na spornej nieruchomości.

H. Ż. w 1987 r. w swojej ostatniej woli wskazała, że w razie jej śmierci mieszkanie, które zajmuje we własnym budynku przeznacza dla wnuka J. K. (1). Na dokumencie tym widnieje podpis pozwanego J. Ż. (1).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, zdaniem Sądu Rejonowego, żądanie powodów nie zasługiwało na uwzględnienie. Ustawodawca, poprzez regulację zawartą w art. 63 ustawy z dnia 10 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, wyłączył możliwość stwierdzenia nieważności aktów własności ziemi w trybie postępowania administracyjnego.

W przedmiotowej sprawie nie zostały wydane dwa akty własności ziemi dotyczące tej samej nieruchomości. Powodowie natomiast kwestionowali ważność decyzji administracyjnej wydanej na rzecz J. Ż. (1), podnosząc zarzuty, że sporna nieruchomość nie miała charakteru gospodarstwa rolnego, J. Ż. (1) nie był rolnikiem ani samoistnym posiadaczem tej nieruchomości, a tym samym że nie zostały spełnione przesłanki materialnoprawne do wydania

przedmiotowej decyzji. Nadto zarzucili, że nie wszyscy uczestnicy zostali powiadomieni o toczącym się postępowaniu administracyjnym, które zakończyło się wydaniem aktu własności. Ostatecznie powodowie twierdzili, że zachodzi bezwzględna nieważność spornej decyzji administracyjnej.

Stanowiska powodów nie sposób podzielić. Prawu administracyjnemu nie jest znana konstrukcja bezwzględnej nieważności (nieważności z mocy prawa) decyzji dotkniętych nawet kwalifikowanymi wadami prawnymi. Zaistnienie wadliwości rodzi konieczność wzruszenia decyzji w trybie stwierdzenia jej nieważności (art. 156 kpa). Natomiast w orzecznictwie sądów pojawiła się koncepcja decyzji bezwzględnie nieważnych tj. takich, które nie wiążą w ogóle od momentu ich wydania i którym nie przysługuje domniemanie ważności. Przed sądem można powoływać się na nieważność aktu administracyjnego tylko wówczas, gdy zachodzi tzw. nieważność bezwzględna, tj. gdy akt lub orzeczenie administracyjne wydane zostały przez władzę całkowicie nie powołaną do wydawania aktów lub orzeczeń tego rodzaju, albo gdy wydane one zostały z całkowitym pominięciem jakiejkolwiek procedury. Stwierdzenie takiej wady następuje jednak tylko dla celów postępowania cywilnego i ze skutkami dla tego tylko postępowania.

Powodowie nie wykazali, aby w okolicznościach przedmiotowej sprawy nastąpiło przy wydaniu aktu własności ziemi takie naruszenie przepisów, które dyskwalifikowałoby sporną decyzją jako akt nieistniejący. Natomiast pierwsza grupa zarzutów powodów dotycząca braku charakteru rolnego nieruchomości oraz braku statusu rolnika i samoistnego posiadacza po stronie nabywcy J. Ż. (1) sprowadza się do naruszenia prawa materialnego poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego nie odpowiadające dyspozycji art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Tymczasem z pism i zaświadczeń prezydium odpowiednich rad narodowych oraz z opisu nieruchomości z 1987 r. jednoznacznie wynika, że nieruchomość posiadana przez H.

i J. Ż. (4), a następnie przez J. Ż. (1) miała formalnie charakter gospodarstwa rolnego, a grunty wchodzące w jego skład miały status gruntów ornych, o czym świadczy zakwalifikowanie ich do użytków typu: B/R, czyli użytków rolnych zasadzonych krzewami i drzewami. Przedmiotowa nieruchomość mogła być traktowana jako gospodarstwo rolne. Sporny akt własności ziemi w tym zakresie nie narusza zatem art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. Z kolei przymiot rolnika ma również osoba bez wykształcenia rolniczego, ale wykazująca się stałą pracą w gospodarstwie rolnym przez okres co najmniej roku, co ma miejsce w przypadku pozwanego J. Ż. (1). Okoliczność zaś, że J. Ż. (4) z zawodu był przemysłowcem, pozostaje bez znaczenia dla kwestii związanych z uwłaszczeniem na rzecz J. Ż. (1). Nie można zatem podzielić twierdzeń powodów, że w ogóle nie było jakichkolwiek przesłanek wynikających z prawa materialnego do wydania spornego aktu własności ziemi.

Przedmiotowy akt własności ziemi wydany na rzecz J. Ż. (1) jest decyzją ostateczną, co jednoznacznie wynika z decyzji z dnia 22 marca 2005r. Wojewody (...) o umorzeniu postępowania wywołanego wnioskiem powoda T. K. o stwierdzenie nieważności spornego aktu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyli powodowie, którzy zaskarżyli go w całości oraz domagali się jego zmiany i uwzględnienia powództwa, jak również zasądzenia kosztów postępowania, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucali naruszenie przepisów prawa procesowego,

a to:

- art. 321 § 1 k.p.c. poprzez wyrokowanie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem,

- art 386 § 6 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie oceny prawnej i wskazań sądu II-instancji co do dalszego postępowania,

- art. 365 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie i nie uwzględnienie zasady prawomocności materialnej orzeczeń, a w szczególności związania sądu rozstrzygnięciami w poprzednich sprawach o zasiedzenie między tymi samymi stronami, w których zaprzeczono samoistności posiadania nieruchomości przez pozwanego Ż..

Ponadto zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez błędną wykładnię i uznanie, że powództwo takie powodom nie przysługuje w sytuacji, gdy decyzja administracyjna stanowiąca podstawę wpisu ma charakter deklaratoryjny,

- art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że niedopuszczalne jest wykazywanie bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej - aktu własności ziemi w sytuacji, kiedy nieruchomość nią objęta nie stanowiła nigdy gospodarstwa rolnego a osoba, na której rzecz została wydana nie była samoistnym posiadaczem i nie miała uprawnień rolniczych, natomiast sama decyzja została wydana bez zachowania jakiegokolwiek procedury,

- art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez niezastosowanie polegające na uznaniu, że podstawą wpisu może być decyzja, co do której brak stwierdzenia prawomocności.

Z ostrożności procesowej powodowie zarzucili również sprzeczność istotnych ustaleń sądu z zebrany materiał dowodowy, polegającą na uznaniu, że istniały jakiegokolwiek przesłanki do wydania aktu własności ziemi.

Pozwany A. Ż. (1) domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Apelacja pozwanych nie jest zasadna i nie mogła skutkować zmianą, ani też uchyleniem zaskarżonego wyroku z następujących powodów.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że powodowie, reprezentowani przez fachowego pełnomocnika w pozwie domagali się wykreślenia z księgi wieczystej KW nr (...)974 J. Ż. (1) oraz J. Ż. (2), ujawnionych w niej w ustawowej wspólności, natomiast z księgi wieczystej A. Ż. (1) i B. Ż. ujawnionych w ustawowej wspólności do 2/3 części i J. Ż. (3) ujawnionej do 1/3 części oraz wpisanie w obydwu księgach wieczystych, w miejsce wykreślonych osób, J. K. (1) w 31/180 częściach, T. K. w 31/180 częściach, B. K. w 4/180 częściach, J. Ż. (1) w 57/180 częściach i W. Ż. (1) w 57/180 częściach.

Jak wynika z prawidłowych i niekwestionowanych w tej części ustaleń Sądu Rejonowego B. K. zmarła w toku postępowania tj. 21 października 2006 r.

W związku z powyższym w piśmie procesowym z dnia 1 września 2011 r. (k.581) pełnomocnik powoda T. K., działając w jego imieniu, zmienił żądanie pozwu domagając się wykreślenia z księgi wieczystej (...) J. Ż. (1) i J. Ż. (2), natomiast z księgi wieczystej (...) A. Ż. (1), B. Ż.

i J. Ż. (3) oraz dokonania w obydwu księgach wieczystych wpisu na rzecz J. K. (1) w 31/180 częściach, T. K. w 31/180 częściach, J. Ż. (1) w 57/180 częściach

i W. Ż. (1) w 57/180 częściach. Tak sformułowany wniosek zawierał żądanie wykreślenie wszystkich dotychczas ujawnionych właścicieli i wpis tylko niektórych, żyjących wówczas, współwłaścicieli – łącznie do 176/180 części. Na rozprawie w dniu 5 września 2011 r. pełnomocnik T. K., na wezwanie sądu, sprecyzował żądanie zawarte w tym piśmie procesowym w ten sposób, że domagał się wpisu na rzecz T. K., J. K. (1), J. Ż. (1), W. Ż. (1) oraz spadkobierców B. K., wskazanych w uzasadnieniu pisma, w odpowiednich udziałach stosownie do dziedziczenia.

Na podstawie uzupełniającego postępowania dowodowego przeprowadzonego

w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany W. Ż. (1) zmarł 30 sierpnia 2012 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona M. Ż. oraz dzieci G. Ż. i J. S. po 1/3 części. Pozwana J. Ż. (2) zmarła również w dniu 30 sierpnia 2012 r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyli mąż J. Ż. (1) i syn A. Ż. (1) po 1/2 części. Natomiast pozwany J. Ż. (1) zmarł 23 grudnia 2012 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabył syn A. Ż. (1) w całości.

(dowody: postanowienie Sądu Rejonowego w Sosnowcu z dnia 14.10.2013 r., sygn. akt II Ns 595/13, o stwierdzeniu nabycia spadku po W. Ż. (1) k. 1011, akty poświadczenia dziedziczenia po J. Ż. (1) i J. Ż. (2), sporządzone w Kancelarii Notarialnej notariusza W. M. w K. z dnia 14.02.2013 r., Nr Rep. (...) i (...) k. 1012 i 1015).

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. DZ. U. z 2013 r., poz. 707) księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Oczywistym zatem jest, że ich głównym celem jest, w przypadku wpisów o charakterze deklaratoryjnym (wpis prawa własności zawsze ma taki charakter), odzwierciedlanie aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Temu celowi służy wiele rozwiązań procesowych zawartych w przepisach normujących postępowanie wieczystoksięgowe oraz roszczenie z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywisty stanem prawnym). Zgodnie z tą regulacją w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym każdy kto twierdzi, że jego prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie może żądać usunięcia niezgodności w trybie procesu.

W tym postępowaniu znajdują zastosowanie wszystkie kodeksowe zasady regulujące postępowanie procesowe, w tym także art. 321 § 1 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c. Stosowanie tych przepisów jest wynikiem prostego odesłania na drogę procesu dochodzenia roszczeń z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Z pierwszego z powołanych przepisów (art. 321 § 1 k.p.c.) wynika związanie sądu treścią żądania i zakaz orzekania ponad to żądanie. Z drugiego natomiast nakaz wzięcia pod uwagę w chwili wyrokowania stanu rzeczy (stan faktyczny i prawny) istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy.

Także z ugruntowanego orzecnictwa Sądu Najwyższego wynika jednoznacznie związanie żądaniem pozwu sądu rozstrzygającego o roszczeniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131 Sąd ten wyraźnie przesądził, że w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu. Podobne stanowisko zajął w wyroku z dnia 21 marca 2001 r., III CKN 1214/98, OSNC 2001, Nr 11, poz. 165). W wyroku z 5 kwietnia 2013 r., III CSK 236/12, LEX nr 1341682, wyraźnie natomiast wskazał, że żądanie pozwu w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym powinno być skonkretyzowane jednoznacznie i precyzyjnie, w zasadzie tak, aby mogło być przeniesione w postaci gotowej do sentencji orzeczenia.

Zgodnie zatem z przytoczonymi przepisami oraz poglądami orzecnictwa, akceptowanymi przez przedstawicieli doktryny, sąd orzekający o roszczeniu z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece uwzględni powództwo, jeżeli niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zostanie wykazana, a żądanie pozwu zmierza do ujawnienia aktualnego ustalonego stanu prawnego nieruchomości. Nie może natomiast orzekać z urzędu, ponad żądanie pozwu, o stanie prawnym ustalonym na podstawie zebranego w toku postępowania materiału dowodowego, ale niezgodnym ze zgłoszonym żądaniem. Nie może również orzekać o stanie prawnym, który jest już nieaktualny w chwili orzekania albowiem jak wskazano wyżej celem prowadzenia ksiąg wieczystych jest ustalenie aktualnego stanu prawnego nieruchomości, a roszczenie wynikające z powołanego art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ma zmierzać do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Nie może zatem prowadzić do zastąpienia wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym innym stanem, również niezgodnym z rzeczywistym stanem prawnym.

W przedmiotowej sprawie w chwili orzekania przez Sąd Rejonowy i Sąd Okręgowy żądania obydwu powodów różniły się. Żądanie ostatecznie sprecyzowane przez pełnomocnika powoda T. K. w ogóle zostało źle sformułowane, nie nadawało się do uwzględnienia albowiem nie zawierało wskazania osób na rzecz których wpis miał nastąpić oraz wielkości ich ewentualnych udziałów w prawie współwłasności nieruchomości objętych żądaniem pozwu. W części ponadto pozew zawierał żądanie ujawnienia prawa własności na rzecz osób nieżyjących tj. J. Ż. (1) i W. Ż. (2). Żądanie

zgłoszone przez powoda J. K. (1) zawierało natomiast żądanie wpisu prawa własności na rzecz nieżyjących J. Ż. (1), W. Ż. (2) i B. K.. W tej sytuacji niezależnie od zasadności lub niezasadności twierdzenia powodów, że decyzja stanowiąca podstawę wpisu na rzecz aktualnie ujawnionych w księgach osób jest nieważna, czy też nie jest ostateczna, żądanie pozwu nie było możliwe do uwzględnienia albowiem zmierzało do ujawnienia prawa osób nieżyjących, zatem zmierzało także do ujawnienia stanu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym.

Dodatkowo należy wskazać, że nawet przy założeniu zasadności dochodzonego roszczenia, żądanie nie mogło zostać uwzględnione w części na rzecz żyjących powodów albowiem zawierało ono żądanie wykreślenia wszystkich ujawnionych w księgach wieczystych osób, natomiast uzgodnienie treści ksiąg wieczystych na rzecz powodów miało nastąpić jedynie w ułamkowych częściach. W tej sytuacji sąd rozpoznający sprawę nie byłby uprawniony do ustalania w czyje miejsce powodowie mieliby zostać wpisani, czyje prawa i w jakich częściach winny zostać w księgach w wieczystych wykreślone, albowiem orzekałby ponad zgłoszone żądanie. Poza tym nadal byłby to stan niezgody z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

W tej sytuacji niezależnie od przyczyn wskazanych przez Sąd Rejonowy powództwo nie mogło zostać uwzględnione. Dążenie – w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym – do ujawnienia w księgach wieczystych stanu niezgodnego ze stanem rzeczywistym, niezależnie od innych okoliczności, musiało skutkować oddaleniem tego powództwa. Tym samym apelacja i zawarte w niej zarzuty nie były zasadne.

Ponadto, zdaniem Sądu Okręgowego, w toku całego postępowania powodowie nie zdołali wykazać niezgodności przedmiotowych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, wynikającym z nieważności, bądź też braku ostateczności decyzji stanowiącej podstawę wpisu, co legło u podstaw orzeczenia Sądu Rejonowego, chociaż być może w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie znalazło się takie stwierdzenie wyrażone w wprost. Jednakże z jego treści, rozważań dotyczących braku podstaw do kwestionowania decyzji oraz jej ostateczności, można wywnioskować taką właśnie przyczynę oddalenia powództwa.

Nie budzi wątpliwości, że to na powodach, jako kwestionujących zgodność z rzeczywistym stanem prawnym wpisu dokonanego na podstawie aktu własności ziemi, zaopatrzonego przez uprawniony organ w klauzulę ostateczności, spoczywało wykazanie tej niezgodności. Co do podnoszonego przez powodów braku ostateczności decyzji, to faktu tego nie wykazali, a jedynie twierdzili, że nie brali udziału w postępowaniu administracyjnym i nie otrzymali decyzji. Tymczasem podstawę wpisu stanowiła decyzja zaopatrzona w klauzulę wykonalności. Także w toku postępowania przedłożono kopię takiej decyzji. Powodowie nie wykazali przed Sądem Rejonowym, aby decyzja ta ostateczna nie była. Już po wydaniu wyroku przez ten Sąd Rejonowy powód T. K. złożył odwołanie od aktu własności ziemi, stanowiącego podstawę wpisu w przedmiotowych księgach wieczystych. O. to w dniu 11 września 2014 r. zostało przez Sąd Okręgowy zwrócone organowi administracyjnemu celem stwierdzenia dopuszczalności jego złożenia z uwagi na to, że

w myśl art. 8 § 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 11, poz. 81

z zm.) odwołania od decyzji terenowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego w sprawach, o których mowa w § 1, przekazuje się właściwym sądom jako drugiej instancji, jednakże do postępowania przed przekazaniem odwołania właściwemu sądowi, do terminu jego wniesienia, podstawy oraz formy stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Do chwili orzekania przez Sąd Okręgowy organ administracyjny nie orzekł o dopuszczalności tego odwołania. Sąd Okręgowy z uwagi na przyczynę oddalenia apelacji, jaką było wadliwe sformułowanie żądania, uniemożliwiające ewentualne uwzględnienie zgłoszonego powództwa uznał, że postępowanie zainicjowane tym odwołaniem nie ma znaczenia prejudycjalnego dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy przez sąd powszechny. Dlatego też na rozprawie w dniu 12 września 2014 r. oddalił wniosek o zawieszenie postępowania do czasu rozpoznania złożonego przez powoda T. K. odwołania od decyzji administracyjnej – aktu własności ziemi i merytorycznie rozpoznał sprawę.

Podniesiony zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. nie był zasadny. Sąd Rejonowy, zgodnie z wiążącymi zaleceniami Sądu Okręgowego orzekającego poprzednio w przedmiotowej sprawie, badał czy zachodzi niezgodność treści wskazanych w pozwie ksiąg wieczystych

z rzeczywistym stanem prawnym tj. czy istniały przesłanki wydania przedmiotowego aktu własności ziemi i ewentualnie czy nie jest on „bezwzględnie nieważny”.

Zarzut orzekania co do przedmiotu nie objętego żądaniem pozwu jest zatem chybiony i nie zrozumiały.

Pojęcie bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnych jest pojęciem wypracowanym przez orzecznictwo, zwłaszcza Sądu Najwyższego w latach wcześniejszych. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela pogląd prawny wyrażony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Jak wielokrotnie podkreślał bowiem Sąd Najwyższy o tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnych można mówić wyłącznie wtedy, gdy decyzja dotknięta jest wadami tego rodzaju, że godzą w jej istotę i mogą prowadzić do stwierdzenia, że dokument w istocie nie stanowi decyzji administracyjnej, w związku z czym nie może wywoływać skutków prawnych w sferze prawa cywilnego. Do tego rodzaju wad zalicza się brak organu powołanego do orzekania w określonej materii, wydanie decyzji przez organ oczywiście niewłaściwy (nie dotyczy niewłaściwości miejscowej), wydanie decyzji bez jakiegokolwiek podstawy w obowiązującym prawie materialnym, czy bez zachowania jakiegokolwiek procedury.

Decyzja – akt własności ziemi – stanowiąca podstawy wpisów w przedmiotowych księgach wieczystych, została wydana przez organ uprawniony, na podstawie przepisów obowiązującej wówczas ustawy z dnia z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250). Powodowie natomiast, na których

z mocy art. 6 k.c. ciążył obowiązek dowodzenia, nie wykazali, aby decyzja została wydana

z tak oczywistym naruszeniem przepisów i bez jakiegokolwiek procedury, że można stwierdzić nieistnienie decyzji administracyjnej.

Jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, na podstawie dokumentów geodezyjnych oraz innych zaoferowanych przez pozwanych, nieruchomości objęta aktem własności ziemi co najmniej do połowy lat 70-tych ubiegłego wieku miała charakter rolny. W latach 50-tych figurowała w dokumentach jako gospodarstwo rolne. W latach późniejszych, w tym do lat 70-tych, na jej części rósł sad oraz sadzono na niej warzywa na własne potrzeby, niewielka część nieruchomości była orana przez sąsiada. Hodowano na niej również drób, króliki.

Zgodnie z art. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych do nabycia własności nieruchomości konieczne było min. aby była to nieruchomość rolna wchodząca

w skład gospodarstwa rolnego oraz by w dniu wejścia w życie ustawy była w samoistnym posiadaniu rolnika. Ponieważ ustawa ta nie definiowała, ani pojęcia gospodarstwa rolnego, ani też rolnika do pojęć tych należało stosować obowiązujące wówczas regulacje dotyczące dziedziczenia gospodarstw rolnych. Pojęcie gospodarstwa rolnego było zdefiniowane

w wydanym na podstawie art. 1064 k.c. rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (tj. Dz. U. z 1970 r. Nr 24, poz. 199). Zgodnie z przepisami powołanego rozporządzenia gospodarstwem rolnym były wszystkie należące do tej samej osoby nieruchomości rolne, jeżeli stanowiły lub mogły stanowić zorganizowaną całość gospodarczą wraz z budynkami, urządzeniami, inwentarzem żywym i martwym, zapasami oraz prawami i obowiązkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Przymiot rolnika należało natomiast oceniać w świetle obowiązującego wówczas art. 1059 k.c. W postanowieniu z dnia 29 maja 2008 r. II CSK 72/08 Sąd Najwyższy stwierdził, że rolnikiem w rozumieniu ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych jest także osoba, która w dniu 4 listopada 1971 r. legitymowała się kwalifikacjami rolniczymi także o charakterze praktycznym, z tym nawet zastrzeżeniem, że praca w tym gospodarstwie nie musiała stanowić dla niej stałego zatrudnienia i wyłącznego źródła utrzymania.

W tej sytuacji ustalenia sądu I-instancji nie są sprzeczne zebranym materiałem dowodowym. Przedmiotowa nieruchomość co najmniej mogła być przeznaczona na prowadzenie działalności rolnej (sadowniczej), J. Ż. (1) mieszkał w tej nieruchomości pracował na niej i gospodarował nią, zdobył lub mógł zdobyć praktyczne kwalifikacje pomimo, iż wykonywał również inny zawód. Taka sytuacja nie była zresztą wyjątkiem w tamtych latach, kiedy posiadacze gospodarstw rolnych, produkujący na własne potrzeby, wykonywali również inne zawody.

Nie można zatem uznać, że decyzja – przedmiotowy akt własności ziemi – została wydana z oczywistym naruszeniem przepisów prawa i w związku z tym dotknięta jest bezwzględną nieważnością.

W przedmiotowej sprawie z uwagi na zamiar powodów podważenia zarówno domniemania zgodności wpisów w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), jak i mocy dowodowej decyzji administracyjnej, powodowie zobowiązani byli wykazać, że J. Ż. (1) w dniu 4 listopada 1971 r. nie posiadał jakichkolwiek kwalifikacji, w tym kwalifikacji praktycznych, do prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz, że przedmiotowa nieruchomość nie była i nie mogła być wykorzystana do prowadzenia produkcji rolnej, sadowniczej, leśnej. Tego powodowie nie wykazali, skupili się na innych obowiązkach zawodowych J. Ż. (1), prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz wynajmie pomieszczeń, które wcześniej były min. stajnią i innymi pomieszczeniami gospodarczymi. Do obalenia domniemań z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 244 k.p.c. to za mało. Podobnie próby wykazania, że J. Ż. (1) nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości w dniu 4 listopada 1971 r. i okresie wcześniejszym nie powiodły się. Zeznający świadkowie nie potrafili precyzyjnie wskazać kto posiadał w sposób samoistny nieruchomość w tym okresie. Nie mieli nawet wiedzy na temat jej własności, ich zeznania dotyczyły różnych okresów, wskazywały na różne funkcje i aktywności poszczególnych osób zamieszkujących nieruchomość, ale tak naprawdę nie mieli szczegółowej wiedzy na ten temat. Zeznania na temat posiadania oparte były na ich domysłach a nie wiedzy.

Zarzut naruszenia art. 365 k.p.c. także był niezasadny albowiem z powołanych w apelacji orzeczeń sądów powszechnych wynika jedynie, że żądania stwierdzenia nabycia własności w drodze zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości oddalono. Związanie tymi orzeczeniami sądów orzekających w przedmiotowej sprawie dotyczy orzeczenia, zatem wiążące jest to, że wnioskodawcy w tamtych sprawach nie nabyli własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, co nie uniemożliwiało nabycia własności tych nieruchomości w trybie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Zarzut naruszenia art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych nie jest zasadny albowiem zgodnie z tą regulacją do ostatecznych decyzji wydanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych nie stosuje się przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących wznowienia postępowania, stwierdzenia nieważności i uchylenia lub zmiany decyzji. Sąd Rejonowy nie badał ważności decyzji w trybie kodeksu postępowania administracyjnego, badał jedynie istnienie tzw. „bezwzględnej nieważności decyzji”, jej skuteczności w sferze prawa cywilnego, o czym była mowa wyżej.

Sąd Rejonowy nie mógł natomiast naruszyć art. 15 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa albowiem przepis ten został uchylony z dniem 6 lutego 2003 r. i w ogóle nie był stosowany przez Sąd Rejonowy. Jeżeli natomiast zarzut apelacji dotyczył art. 15 ust. 1 uchylonej ustawy o uregulowaniu własności gospodarstwa rolnych, to z przepisu tego wynikało, że ostateczna decyzja stwierdzająca nabycie własności nieruchomości stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że podstawą wpisu w przedmiotowej księdze wieczystej był akt własności ziemi zaopatrzonej w klauzulę ostateczności.

Reasumując wobec błędnego sformułowania żądania pozwu zmierzającego do ujawnienia nieaktualnego stanu prawnego nieruchomości apelacja powodów nie była zasadna. Niezależnie od tego także pozostałe zarzuty apelacji nie znajdują potwierdzenia w zebranych materiałach dowodowych.

Dlatego też Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł, stosownie do jego wyniku, na mocy art. 98 k.p.c. w zw.

z art. 391 § 1 k.p.c. Za podstawę obliczenia wynagrodzenia pełnomocnika przyjęto stawki minimalne określone w § 6 pkt 5 w zw. z § 8 pkt 8 w zw. z § 13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).