

**Sygn. akt III Ca 720/20**

Dnia 22 września 2021 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2021 r. w Nowym Sączu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. Ś. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - Wojewodzie (...), (...) S.A. w W., A. Ś., M. A., E. S., E. P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 12 sierpnia 2020 r., sygn. akt I C 566/19

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Wojewody (...) oraz na rzecz (...) S.A. w W. kwoty po 225 zł ( dwieście dwadzieścia pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego a w pozostałym zakresie nie obciąża powódki tymi kosztami.**

(...)

**Sygn. akt III Ca 720/20**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 12 sierpnia 2020 r. Sąd Rejonowy w Gorlicach oddalił powództwo J. Ś. (1) przeciwko Skarbowi Państwa - Wojewodzie (...), (...) S.A. w W., A. Ś., M. A., E. S., E. P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (punkt I), zasądził od powódki J. Ś. (1) na rzecz strony pozwanej: Skarbu Państwa - Wojewody (...) i (...) S.A. w W. po 467 zł tytułem zwrotu kosztów procesu - zastępstwa procesowego (punkt II), a w pozostałym zakresie zniósł pomiędzy stronami koszty procesu (punkt III).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że na podstawie zarządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z 6 września 1948 r., protokołu zdawczo odbiorczego z 1 sierpnia 1949 r. oraz orzeczenia Ministra Górnictwa i Energetyki z 3 maja 1960 r. – w ramach przyjęcia na własność Państwa Kopalni (...) w K. - została przejęta na rzecz Skarbu Państwa parcela gruntowa nr lkat. (...)położona w K., na podstawie § 75a rozporządzenia Rady Ministrów z 30 stycznia 1947 r. w sprawie trybu postępowania przy przejmowaniu przedsiębiorstw na własność Państwa. Równocześnie na podstawie planu sytuacyjnego podziału realności lwh (...)z 14 października 1948 r. pgr (...) uległa podziałowi na pgr (...) i (...).

Na wniosek (...) w K. z 5 października 1961 r. dla pgr (...) została założona księga wieczysta nr (...), w której prawo własności wpisano na rzecz Skarbu Państwa. Przedmiotowa parcela została wyłączona z księgi wieczystej nr (...), gdzie prawo własności było wpisane na rzecz Z. N.. Podstawą wyłączenia pgr (...), następnie założenia nowej księgi wieczystej i wpisania prawa własności na rzecz Skarbu Państwa były: orzeczenie Ministra Górnictwa i Energetyki z 3 maja 1960 r., protokół zdawczo odbiorczy z 1 sierpnia 1949 r. oraz plan sytuacyjny z 14 października 1948 r. Postanowienie o

założeniu księgi wieczystej i wpisie prawa własności zostało zaskarżone przez Z. N.. Postanowieniem z 11 lutego 1966 r., sygn. akt II Cr.518/65, Sąd Wojewódzki w Rzeszowie oddalił rewizję Z. N..

Na podstawie wykazu zmian gruntowych z 28 lipca 1973 r. z pgr (...) została wydzielona działka nr (...) o powierzchni 0,3227 ha. Natomiast pozostała część dawnej pgr (...) przyłączono do pgr (...) i oznaczono jako działka nr (...) o powierzchni 0,5873 ha. Zmiana konfiguracji została dokonana na wniosek (...) w K.. Zmiana konfiguracji i powierzchni nie została ujawniona w księdze wieczystej nr (...) (ówczesne oznaczenie).

Decyzją Urzędu Wojewódzkiego w K. z 3 listopada 1994 r., znak: (...), stwierdzono na podstawie art. 2 ust. 1-3 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, że Przedsiębiorstwo (...) Zakład (...) w K. z dniem 5 grudnia 1990 r. nabył prawo użytkowania wieczystego między innymi działki nr (...) o powierzchni 0,32 ha objętej księgą wieczystą nr (...) (dawna KW (...)). Następnie na wniosek (...) w K. wpisami z 24 kwietnia 1995 r. odłączono do księgi wieczystej nr (...) (obecnie KW nr (...)) działkę nr (...), gdzie prawo użytkowania wieczystego wpisano na rzecz wnioskodawcy. Jednocześnie ujawniono zmianę powierzchni i konfiguracji działki nr (...) z 1,0989 ha na 0,32 ha.

Pozwane (...) S.A. w W. jest następcą prawnym Przedsiębiorstwa (...) Zakład (...) w K..

Obecnie w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej między innymi dla działki nr (...) jako właściciel jest ujawniony Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty (...) S.A. w W..

J. Ś. (1) nabyła od Z. N. grunt o powierzchni 0,91 ha. Strony kontraktu sporządziły pisemną umowę z 14 maja 1970 r., w której wskazały, że J. Ś. (1) kupuje część działki położonej w K. o nr (...), o powierzchni 0,91 ha. W tym samym czasie J. Ś. (1) kupiła od państwa J. dom zlokalizowany na przedmiotowych gruntach. Powódka wraz z rodziną zamieszkała w zakupionym domu po przeprowadzeniu remontu. Na gruntach znajdowała się infrastruktura kopalni – kiwacze (zlikwidowane w 2019 r.) oraz tłocznie i zbiorniki na ropę, znajdujące się tam do chwili obecnej. Dom powódki jest usytuowany przy drodze. Zjazd na nieruchomość był wykonany przez kopalnię i wykorzystywany zarówno przez powódkę, jak i przez pracowników kopalni. Zarówno rodzina powódki, jak i pracownicy kopalni naprawiali wjazd w razie potrzeby. Powódka uprawiała nabyte grunty, obok terenu urządzeń kopalni uprawiała grządki. Nikt ze strony kopalni nie zgłaszał zastrzeżeń odnośnie upraw powódki.

Na wniosek J. i J. Ś. (2) przeprowadzono postępowanie uwłaszczeniowe, w którego rezultacie został wydany akt własności ziemi z 9 stycznia 1975 r., nr (...). W przedmiotowym akcie stwierdzono, że J. Ś. (2) i jego żona J. Ś. (1) stali się z mocy samego prawa właścicielami na prawach wspólności ustawowej działek położonych w K., oznaczonych nr (...) i (...) o powierzchni 0,91 ha. W protokole z postępowania uwłaszczeniowego wskazano, że przedmiotowe działki kwalifikują się do uregulowania własności, gdyż zostały nabyte w drodze nieformalnej umowy zawartej w 1970 r. Powódka nie składała wniosku o założenie księgi wieczystej na podstawie aktu własności ziemi.

Archiwum Państwowe w R. Oddział w S., a także Archiwum Narodowe w K. nie posiadają materiałów archiwalnych związanych z postępowaniem odwoławczym co do wydania aktu własności ziemi z 9 stycznia 1975 r. nr (...). Materiałami takimi nie dysponuje również Urząd Wojewódzki w K..

Spadek po J. Ś. (2), zmarłym (...), nabyli: żona J. Ś. (1) w 6/12 części, siostra E. D. w 2/12 części, siostrzenica E. S. w 2/12 części, bratanek A. Ś. w 1/12 części, bratanica E. P. w 1/12 części.

Spadek po E. D., zmarłej(...) nabyła córka M. A. w całości.

(...) S.A. uiszcza roczną opłatę w wysokości 54,80 zł z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) oraz opłaca podatek od nieruchomości.

(...) S.A. zawarło 1 października 2018 r. z K. L. (wnukiem J. Ś. (1)) umowę najmu nr (...), która dotyczy działki nr (...) zajętej w części – 580 m<sup>(2)</sup> w związku z odwiertami (...), liniami transmisyjnymi oraz drogą dojazdową do odwiertów. Umowa została zawarta na 2 lata, za jednorazowym czynszem w wysokości 1100 zł.

J. Ś. (1) w 2011 r. złożyła wniosek odłączenie z księgi wieczystej nr (...) działki ewidencyjnej nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpisanie w dziale II tej księgi jako właścicieli J. Ś. (1) w 18/24 części, E. S. w 2/24 części, A. Ś. w 1/24 części, E. P. w 1/24 części - na podstawie Aktu Własności Ziemi nr (...) oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Gorlicach z 2 lipca 2009 r. o sygn. akt I Ns 278/09. Referendarz sądowy wpisem do sygn. akt Dz.Kw. (...) z 20 maja 2011 r. odłączył z księgi wieczystej nr (...) działkę nr (...) i założył dla niej nową księgę wieczystą nr (...) i wpisał w dziale II tej księgi wieczystej współwłasność według wniosku. Na ten wpis skargę złożyło (...) S.A. z siedzibą w W.. Postanowieniem z 29 czerwca 2011 r., sygn. akt (...), Sąd Rejonowy w Gorlicach uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek J. Ś. (1), wskazując, iż decyzja Wojewodę (...) z 3 listopada 1994 r., znak (...) na podstawie której Przedsiębiorstwo (...) nabyło wieczyste użytkowanie działki nr (...) z dniem 5 grudnia 1990 r. - stanowi przeszkodę do wpisu według wniosku J. Ś. (1). Postanowieniem Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z 29 listopada 2011 r., sygn. III Ca 519/11 apelacja wnioskodawczyni została oddalona.

Powódka J. Ś. (1) wystąpiła do Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) z 3 listopada 1994 r., znak: (...). Minister Infrastruktury i Rozwoju postanowieniem z 19 września 2014 r. zawiesił postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności przedmiotowej decyzji do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego, tj. uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w odniesieniu do działki nr (...).

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy powołując się na art. 10 u.k.w.h. oraz wskazując istotę i cel postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stwierdził, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił w szczególności, że przyczyna niezgodności pomiędzy stanem prawnym zapisanym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wpływać na sposób usunięcia tej niezgodności, a więc na to, czy znajdzie zastosowanie art. 10 ust. 1. Przyczyna niezgodności może bowiem decydować o tym, czy sąd powszechny może ustalić rzeczywisty stan prawny nieruchomości, tj. czy usunięcia niezgodności można żądać na podstawie art. 10 ust. 1, czy musi to nastąpić w innym postępowaniu. Jeśli podstawą wpisu prawa własności w księdze wieczystej była błędna decyzja administracyjna występuje tzw. niezgodność pierwotna. Z uwagi na przyjętą w określonych kwestiach drogę postępowania administracyjnego oraz rozdzielenie kompetencji między sądami i organami administracji sądy powszechne nie są jednak uprawnione do dokonywania kontroli prawidłowości wydanych w tych postępowaniach decyzji administracyjnych. Oznacza to, że sąd w postępowaniu cywilnym jest związany ostateczną decyzją administracyjną, i to niezależnie od jej deklaratywnego czy konstytutywnego charakteru oraz od charakteru sprawy, w której została wydana. Oznacza to, że sąd jest obowiązany uwzględnić stan prawny wynikający z osnowy ostatecznej decyzji. Przyjmuje się wprawdzie, że w postępowaniu przed sądem powszechnym można powoływać się na nieważność decyzji administracyjnej, ale tylko wyjątkowo, gdy decyzja jest dotknięta poważną wadą, kwalifikującą ją do kategorii decyzji bezwzględnie nieważnych, określanych też mianem nieistniejących. Ściśle, chodzi o decyzje wydane przez organ oczywiście niewłaściwy lub z pominięciem wszelkiej procedury. Możliwość kwestionowania decyzji administracyjnej w tak ograniczonym zakresie stanowi przy tym jedynie odstępstwo od zasady związania sądu cywilnego decyzją administracyjną.

Kolejno Sąd Rejonowy zauważył, że odnośnie nieruchomości objętej żądaniem pozwu zostały wydane dwie decyzje administracyjne odnoszące się do prawa własności. W księdze wieczystej nr (...) jako właściciel działki nr (...) jest bowiem ujawniony Skarb Państwa na podstawie orzeczenia Ministra Górnictwa i Energetyki z 3 maja 1960 r., zaś jako użytkownik wieczysty (...) S.A. w W., którego poprzednik prawny nabył prawo użytkowania wieczystego na podstawie decyzji Wojewody (...) z 3 listopada 1994 r., znak: (...) wydanej na podstawie art. 2 ust. 1-3 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Nadto w stanie faktyczne działka nr (...)

jest jednocześnie objęta aktem własności ziemi z 9 stycznia 1975 r., nr (...), w którym J. Ś. (2) i jego żona J. Ś. (1) ujawnieni zostali jako właściciele na prawach wspólności ustawowej działek położonych w K., oznaczonych nr (...) i (...) o powierzchni 0,91 ha.

W toku postępowania nie zostało wykazane aby ww. decyzje administracyjne zostały zaskarżone albo wzruszone, zatem nadal one obowiązują. W sprawie istnieje zatem spór o własność nieruchomości pomiędzy dwoma podmiotami legitymującymi się tytułami administracyjnymi stwierdzającymi prawo własności każdego z nich, tj. zarówno Skarbu Państwa, jak i powódki z następcami prawnymi po J. Ś. (2).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że na podobnym tle stanu faktycznego (w sprawie były wydane dwa akty własności ziemi dotyczące tej samej nieruchomości na rzecz różnych osób fizycznych) wypowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do uchwały z 11 marca 1994 r., sygn. III CZP 18/94. Sąd Rejonowy podzielił wyrażony tam pogląd, że wobec stwierdzenia w decyzjach administracyjnych tej samej okoliczności w sposób wykluczający się wzajemnie, nie ma podstaw do przyjęcia, że kwestię własności rozstrzygnął organ administracyjny decyzją nie podlegającą kontroli sądowej. W takiej sytuacji przedłożone dokumenty nie mogą być uznane za dowody wystarczające do przyjęcia, że sprawa została wyjaśniona do stanowczego rozstrzygnięcia. Dalej wskazano, że sąd musi przeprowadzić dalsze dowody, ustalić rzeczywisty stan faktyczny i dopiero na jego podstawie rozstrzygnąć o własności - przy zastosowaniu właściwych przepisów prawnych, nie wyłączając przepisów ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Sąd Najwyższy podkreślił jednocześnie, że przeprowadzenie takiego rozszerzonego postępowania dowodowego (przy wzięciu pod uwagę wykluczających się decyzji administracyjnych i nie stwierdzających przez to, kto jest właścicielem nieruchomości) umożliwi w każdym wypadku sądowi ustalenie kwestii własności, istotnej dla załatwienia sprawy.

Powódka wywodziła prawo własności do działki nr (...) z aktu własności ziemi z 9 stycznia 1975 r. nr (...), który został wydany w trybie uwłaszczenia nieformalnych posiadaczy gospodarstw rolnych na podstawie przepisów ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

W protokole z postępowania uwłaszczeniowego wskazano, że przedmiotowe działki kwalifikują się do uregulowania własności, gdyż zostały nabyte w drodze nieformalnej umowy zawartej w 1970 r. Powódka istotnie zawarła z Z. N. pisemną umowę z 14 maja 1970 r., w której wskazano, że J. Ś. (1) kupuje część działki położonej w K. o nr (...), o powierzchni 0,91 ha.

W dacie ww. nieformalnej umowy w ewidencji nie figurowała już parcela nr (...), gdyż ta na podstawie planu sytuacyjnego podziału realności lwh (...) z 14 października 1948 r. pgr (...) uległa podziałowi na pgr (...) i (...). Z kolei pgr (...) w dacie umowy stanowiła już własność Skarbu Państwa na podstawie orzeczenia Ministra Górnictwa i Energetyki z 3 maja 1960 r., co było ujawnione w księdze wieczystej nr (...). Co więcej Z. N. skarżyła wpis prawa własności, jednakże jej rewizja została oddalona postanowieniem z 11 lutego 1966 r., sygn. akt II Cr.518/65 Sądu Wojewódzkiego w Rzeszowie. Zdaniem sądu pierwszej instancji uprawniony jest wniosek, że Z. N. nie mogła sprzedać działki, czy też nawet części działki (...), gdyż jej właścicielem był Skarb Państwa. Sąd zwrócił też uwagę, że ww. nieformalna umowa nieprecyzyjnie wskazywała przedmiot kontraktu (część działki nr (...) o pow. 0,91 ha), a w postępowaniu uwłaszczeniowym arbitralnie przyjęto, że umowa dotyczyła działek nr (...).

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że jeżeli zbywca, tj. osoba, od której rolnik lub jego poprzednik prawny nabył nieformalnie nieruchomość w chwili zbycia nie był jej właścicielem a jedynie posiadaczem to podstawą stwierdzenia nabycia własności mógł być wyłącznie art. 1 ust. 2 w/w ustawy uwłaszczeniowej, o ile spełnione zostały wszystkie przesłanki. Uznał, że w stanie faktycznym sprawy nie można jednakże stwierdzić, że powódka i jej mąż w dacie 4 listopada 1971 r. byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowego gruntu. Na gruntach znajdowała się infrastruktura kopalni – kładki oraz tłocznie i zbiorniki na ropę. Powódka nie zawierała z kopalnią żadnej umowy, nie dążyła do uregulowania kwestii posadowienia i korzystania z tych urządzeń. Z zeznań świadka M. L. wynika, że grunty te były traktowane jako kopalniane, a więc nie sposób mówić o samoistności posiadania, które prowadziłyby do możliwości uwłaszczenia.

Ponadto przewidziane w art. 1 ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego nie dotyczyło nieruchomości stanowiących własność Państwa. Wynikało to bowiem wyraźnie z brzmienia art. 3 tej ustawy. Tymczasem na dzień 4 listopada 1971 r. wpis prawna własności na rzecz Skarbu Państwa w księdze wieczystej nr (...) był skuteczny, aktualny, ważny i prawidłowy, gdyż rewizja Z. N. od tegoż wpisu została prawomocnie oddalona.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że o ile jest związany decyzją administracyjną, w tym przypadku aktem własności ziemi, o tyle w niniejszym postępowaniu nie dokonywał oceny ważności tego aktu, lecz badał, czy wywołał on skutki prawne. Na podstawie przeprowadzonej analizy sąd ustalił, że akt własności ziemi z 9 stycznia 1975 r. nr (...) nie doprowadził do uzyskania prawa własności przez J. Ś. (1) i J. Ś. (2), ponieważ nie zostały wypełnione przesłanki, na jakich orzeczenie zostało wydane. Z kolei wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa nie został skutecznie podważony. Podstawy wpisu nie były w toku procesu kwestionowane.

Powyższy stan doprowadził sąd pierwszej instancji do wniosku, że treść księgi wieczystej jest zgodna ze rzeczywistym stanem prawnym.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy stwierdził, że nawet przy przyjęciu, że J. Ś. (1) nabyła skutecznie działkę nr (...) na podstawie Aktu Własności Ziemi, to brak podstaw do uzgodnienia treści księgi wieczystej zgodnie z jej wnioskiem, a to z uwagi na podniesiony przez stronę pozwaną zarzut zasiedzenia. Zarówno przed jak i po wydaniu (...) przedsiębiorstwo państwowe korzystało z działki i znajdującej się tam infrastruktury kopalnianej jak ze swojej nieruchomości. Powódka nie sprzeciwiała się powyższemu, nie była także pytana o zezwolenie na korzystanie. Dopiero w 2011 r. wystąpiła z wnioskiem o odłączenie działki z księgi wieczystej, w której ujawniony był Skarb Państwa, a w 2014 r. o ustalenie nieważności decyzji dotyczącej prawa użytkowania wieczystego. Nawet zatem przy przyjęciu złej wiary nieruchomości zostałyby nabyte przez Skarb Państwa około 2005 r.

O kosztach procesu poniesionych przez pozwanych Skarb Państwa – (...) S.A. w W. Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od powódki na ich rzecz po 467 zł. W pozostałym zakresie, tj. w stosunku do pozwanych M. A., E. S., A. Ś., E. P. sąd koszty zniósł, ponieważ nie wykazali, by je ponieśli.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją powódka zarzucając mu naruszenie:

- 1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego i uznania, że powódka J. Ś. (1) oraz jej mąż J. Ś. (2) nie posiadali działki nr (...) położonej w K. tak jak właściciele;
- 2) art. 336 k.c. i art. 339 k.c. polegające na ich niewłaściwym zastosowaniu wskutek uznania, że J. Ś. (1) i jej mąż J. Ś. (2) nie byli samoistnymi posiadaczami działki nr (...) położonej w K.;
- 3) art. 63 ust. 2 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu wskutek uznania, że sąd powszechny uprawniony jest do rozstrzygnięcia o zasadności wydania ostatecznego aktu własności ziemi oraz dokonywania oceny jego skutków prawnych;
- 4) art. 172 § 1 i 2 k.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu wskutek uznania za skuteczny podniesionego przez pozwanego (...) S.A. zarzutu zasiedzenia;
- 5) art. 10 u.k.w.h. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu wskutek uznania, że okoliczności faktyczne sprawy nie uzasadniają orzeczenia o usunięciu niezgodności pomiędzy stanem prawnym działki nr (...) ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym tej działki.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej nr (...) zgodnie z żądaniem pozwu oraz o zasądzenie

kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego w taryfowej wysokości wraz z kwotą 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W odpowiedziach na apelację powódki pozwani (...) S.A. oraz Skarb Państwa- Wojewoda (...) wnieśli o jej oddalenie jako oczywiście bezzasadnej oraz zasądzenie od skarżącej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, choć zarzuty w niej podniesione okazały się częściowo uzasadnione.

Wyrok Sądu Rejonowego, pomimo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu.

Na wstępie należy przypomnieć, że sąd odwoławczy przy rozpoznawaniu apelacji jest związany granicami apelacji, przy czym w polskiej procedurze cywilnej realizowana jest zasada apelacji pełnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 21 maja 2014 r., sygn. akt II CZ 8/14). Przyjmuje się w związku z tym, że rzeczą sądu odwoławczego jest nie tylko rozpoznanie podniesionych zarzutów, lecz szerzej rozpoznanie sprawy, niemniej tylko w granicach zaskarżenia. Stosownie do treści art. 382 k.p.c., sąd drugiej instancji ma zatem nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej jego oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów. Sąd odwoławczy nie ogranicza się jedynie do kontroli sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę. Nie jest przy tym związany przedstawionymi w apelacji zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (art. 378 § 1 k.p.c.).

W rozpoznawanej sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania wymienione w art. 379 k.p.c.

Sąd Okręgowy zasadniczo podziela ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia. Nie zgadza się natomiast z oceną prawną powództwa, pomimo że ostatecznie doprowadziła ona Sąd Rejonowy do prawidłowego rozstrzygnięcia.

Sąd pierwszej instancji poddał analizie dwie decyzje administracyjne odnoszące się do prawa własności spornej nieruchomości, tj. orzeczenie Ministra Górnictwa i Energetyki z 3 maja 1960 r. oraz akt własności ziemi z 9 stycznia 1975 r., nr (...). Uznał, że w sprawie zachodzi spór o własność pomiędzy dwoma podmiotami legitymującymi się tytułami administracyjnymi stwierdzającymi własność każdego z nich. Dalej powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z 11 marca 1994 r., sygn. III CZP 18/94 podjętą w sprawie, w której na rzecz dwóch różnych osób fizycznych zostały wydane dwa akty własności ziemi dotyczące tej nieruchomości, stwierdził, że wobec istnienia wzajemnie wykluczających się decyzji, rozstrzygnięcie o własności należy do sądu. Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalił, że akt własności ziemi z 9 stycznia 1975 r. nie doprowadził do uzyskania prawa własności przez J. Ś. (1) i J. Ś. (2), ponieważ nie zostały wypełnione przesłanki, na których orzeczenie zostało wydane, gdyż w dacie 4 listopada 1971 r. nie byli oni samoistnymi posiadaczami spornego gruntu, a nadto nabycie własności w trybie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych nie dotyczyło nieruchomości stanowiących własność Państwa. W konsekwencji sąd stwierdził, że treść księgi wieczystej, w której prawo własności jest wpisane na rzecz Skarbu Państwa, jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Niezależnie od tego Sąd Rejonowy podkreślił, że nawet przy przyjęciu, że J. Ś. (1) nabyła skutecznie działkę nr (...) na podstawie aktu własności ziemi, to i tak nie ma podstaw do uzgodnienia treści księgi wieczystej zgodnie z jej wnioskiem, a to z uwagi na podniesiony skutecznie przez stronę pozwaną zarzut zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii zarzutu zasiedzenia i jego oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, wokół której koncentrowała się znaczna część zarzutów apelacji, to warto zauważyć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest dopuszczalne ustalenie, że strona nabyła własność przez zasiedzenie. Na uzasadnienie tego poglądu podnosi się, że ustalenie zasiedzenia w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadziłyby do niedopuszczalnego

zastąpienia postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia wydawanego w specjalnym trybie określonym w art. 609 i 610 k.p.c. Ustalenie faktu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia jest zaś dopuszczalne tylko wtedy, gdy ustalenie to nie należy do samego rozstrzygnięcia w danej sprawie, lecz stanowi jedynie jego przesłankę. Wynika z tego niedopuszczalność zastępowania postępowania o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie takim postępowaniem, w którym rozstrzygnięcie sprowadza się do samego tylko ustalenia zasiedzenia. Dotyczy to w szczególności sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i to bez względu na to, czy to powód opiera powództwo na twierdzeniu, że rozbieżność między treścią księgi a rzeczywistym stanem prawnym spowodowana została nabyciem przez niego własności nieruchomości przez zasiedzenie, czy też pozwany zarzuca, że rozbieżności takiej nie ma, gdyż mimo iż został wpisany jako właściciel na innej podstawie, wpis w księdze jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym wskutek zasiedzenia przez niego przedmiotowej nieruchomości.

W konsekwencji w razie wytoczenia powództwa przez posiadacza samoistnego domagającego się zmiany wpisu w dziale II księgi wieczystej z powołaniem się na nabycie własności wskutek zasiedzenia sąd powinien oddalić powództwo (powód może uzyskać ochronę składając wniosek o zasiedzenie). Gdyby natomiast pozwany w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powoływał się na fakt nabycia własności przez zasiedzenie, to powinien zainicjować odrębne postępowanie nieprocesowe o zasiedzenie, a następnie wnosić o zawieszenie procesu o uzgodnienie do czasu rozpoznania wniosku o zasiedzenie. (por. np. wyrok z 14 grudnia 1999r., sygn. II CKN 316/98, wyrok z 27 czerwca 2001 r., sygn. II CKN 413/00).

Częściowo odmienne stanowisko od przedstawionego zostało wyrażone w wyroku z 7 czerwca 2019 r., sygn. I CSK 440/18. Sąd Najwyższy stwierdził w nim, że skoro ustawodawca przyjął, że żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym podlega rozpoznaniu w postępowaniu procesowym i nie przewidział możliwości odstąpienia przy jego rozpoznaniu od wynikającej z art. 316 § 1 k.p.c. zasady aktualności, to obowiązkiem sądu w postępowaniu zmierzającym do oceny takiego roszczenia jest rozważenie wszystkich zarzutów, które mają znaczenie dla odpowiedzi na pytanie, czy stan prawny nieruchomości, który zgodnie z żądaniem pozwu ma podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej jest aktualny w dacie zamknięcia rozprawy. Zdaniem Sądu Najwyższego, jeśli na stan prawny nieruchomości wpływa nabycie prawa do niej przez zasiedzenie, na które powołuje się przeciwnik powoda żądającego uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to tego rodzaju zarzut, jako niweczący zasadność żądania, musi być zbadany w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż jego zasadne podniesienie czyni żądanie powoda niemożliwym do uwzględnienia

Nawet gdyby podzielić pogląd o dopuszczalności podniesienia zarzutu zasiedzenia przez stronę pozwaną w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to i tak nie zasługiwałby na aprobatę wniosek Sądu Rejonowego o skuteczności tego zarzutu zgłoszonego przez (...) S.A. w niniejszej sprawie. Wynika to z faktu, że poczynione przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne w zakresie dotyczącym podmiotów władających przedmiotem sporu oraz zakresu, czasookresu i charakteru ich posiadania są bardzo lakoniczne i nieprecyzyjne, a w konsekwencji nie pozwalają na należyłą ocenę zasadności zarzutu zasiedzenia. Podobnie argumentacja prawna Sądu Rejonowego jest w tej kwestii bardzo skrótowa i ogólnikowa, a nadto odrywa się od poczynionych przez sąd ustaleń faktycznych. Uznając zarzut zasiedzenia za skuteczny Sąd Rejonowy stwierdził, że zarówno przed jak i po wydaniu AWZ przedsiębiorstwo państwowe korzystało z działki i znajdującej się tam infrastruktury kopalnianej jak ze swoje nieruchomości, a powódka nie sprzeciwiła się temu i nie była pytana o zezwolenie na korzystanie. Z drugiej strony w ustaleniach faktycznych sąd wskazał, że powódka uprawiała grunty nabyte na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży, obok terenu urządzeń kopalni uprawiała grządki i nikt ze strony kopalni nie zgłaszał zastrzeżeń odnośnie jej upraw. Takie ustalenia wskazują na to, że sporny grunt, a przynajmniej jakaś jego część, znajdował się w faktycznym władaniu powódki, a więc w tym zakresie nie została ona wyzuta z posiadania przez przedsiębiorstwo państwowe. Sąd uznając za wiarygodne zeznania jedynej przesłuchanej w sprawie osoby, tj. świadka M. L. nie odniósł się do jej twierdzeń, że „Rodzice uważali się za właścicieli całego arealu 91 arów i nikt nie kwestionował ich prawa. [...] Nikt się nie pytał o zgodę na urządzenie grządek, bo rodzice byli pewni, że to jest ich. Jak przyjeżdżali robotnicy do urządzeń kopalni to pytali matki, gdzie mogą stanąć”. Sam fakt usytuowania na działce urządzeń kopalnianych, a

nawet korzystania z nich przez przedsiębiorstwo państwowe nie jest równoznaczny z tym, że było ono posiadaczem samoistnym całej działki.

Pomimo opisanych wadliwości Sąd Okręgowy uznał jednak, że nie zachodzi potrzeba uzupełniania postępowania dowodowego w powyższym zakresie, gdyż w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie jest to kwestia, która mogłaby mieć wpływ na jej rozstrzygnięcie.

Jak już wyżej wskazano Sąd Rejonowy uznał, że w sprawie istnieje spór o własność pomiędzy pozwanym Skarbem Państwa legitymującym się orzeczeniem Ministra Górnictwa i Energetyki z 3 maja 1960 r. a powódką, która swoje prawo do nieruchomości wywodzi z aktu własności ziemi z 9 stycznia 1975 r., nr (...), i powołując się na pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale III CZP 18/94 ustalił, że AWZ nie wywołał skutków prawnych. Apelująca ma rację, że uchwała Sądu Najwyższego wydana w sprawie III CZP 18/94 dotyczy innego stanu faktycznego, niż występujący w niniejszej sprawie i nie może mieć zastosowania. Uchwała ta dotyczy bowiem sytuacji, gdy odnośnie tej samej nieruchomości wydano dwa Akty Własności Ziemi na różne osoby, a więc sytuacji istnienia w obrocie prawnym takich samych ( tj. wydanych na podstawie tego samego aktu prawnego) decyzji stwierdzających różny stan własności na tę samą datę. W niniejszej sprawie jest jeden Akt Własności Ziemi i stwierdza nabycie własności z dniem 4 listopada 1971r. Decyzja ta korzysta z waloru ostateczności i nie może być badana przez sąd pod względem merytorycznej poprawności. W tym miejscu warto podkreślić, że Sąd Najwyższy na przestrzeni ostatnich lat odstępował od poglądu wyrażonego w uchwale z dnia 13 maja 1993 r., III CZP 57/93, iż wydanie decyzji stwierdzającej nabycie własności nieruchomości w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. nr 27,poz.250 ze zm.) nie stanowi przeszkody do stwierdzenia, że inna osoba nabyła własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia przy uwzględnieniu okresu posiadania poprzedzającego wejście w życie ustawy. Obecnie uznaje się, że akt własności ziemi jest decyzją, a zatem władczym, jednostronnym oświadczeniem woli organu państwa, wydanym na podstawie powszechnie obowiązującego prawa, po przeprowadzeniu sformalizowanego postępowania i w celu wywołania przez ustawodawcę skutków w sferze prawnej indywidualnego adresata. W uchwale z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07 przyjęto, że kwalifikacja decyzji administracyjnych jako dokumentu urzędowego, podlegającego w postępowaniu cywilnym ocenie jak każdy inny dowód, jest błędna. Akt własności ziemi to decyzja nie tylko stwierdzająca, że wskazana w nim osoba, będąca posiadaczem samoistnym nieruchomości rolnej w dniu 4 listopada 1971 r. z tą datą nabyła jej własność ale i potwierdzająca, że w tej dacie była ona posiadaczem samoistnym nieruchomości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 213/10, nie publ., z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 4/13, nie publ., z dnia 6 listopada 2013 r., V CSK 125/13, nie publ.). Stanowisko to podziela także tut. Sąd Okręgowy.

Powyższe nie oznacza, że apelacja może być uwzględniona. W obrocie prawnym istnieje bowiem jeszcze jedna istotna dla sprawy decyzja administracyjna. Sąd pierwszej instancji w ogóle nie rozważył, czy i jakie znaczenie w niniejszej sprawie ma decyzja Wojewody (...) z 3 listopada 1994 r., znak (...) na podstawie której Przedsiębiorstwo (...) Zakład (...) w K. (poprzednik strony pozwanej) nabyło wieczyste użytkowanie działki nr (...) z dniem 5 grudnia 1990 r. i która stanowi podstawę wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że powódka J. Ś. (1) wystąpiła do Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej o stwierdzenie nieważności powyższej decyzji podnosząc, że jej adresat nie mógł nabyć prawa użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości niebędącej własnością Skarbu Państwa. Postępowanie w tym przedmiocie zostało jednak zawieszono postanowieniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 19 września 2014 r. do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego, tj. uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w odniesieniu do działki nr (...). W uzasadnieniu tego postanowienia wskazano, że w świetle art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości jedną z przesłanek uwłaszczenia przedsiębiorstwa państwowego było przysługiwanie Skarbowi Państwa własności gruntu w dacie 5 grudnia 1990 r. Dalej organ stwierdził, że skoro w księdze wieczystej jako właściciel figuruje Skarb Państwa, a skarżąca powołuje się na wydany na jej rzecz akt własności ziemi, to uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinno nastąpić w postępowaniu sądowym. W ocenie organu rozstrzygnięcie w tej sprawie stanowi



zagadnienie wstępne, o którym mowa w art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., ponieważ ustalenie podmiotu, któremu przysługiwało prawo własności nieruchomości ma znaczenie dla oceny prawidłowości decyzji uwłaszczeniowej.

W związku z powyższym wyjaśnienia wymaga istota i cel postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Stan prawny nieruchomości obejmuje własność tej nieruchomości oraz ustanowione na niej użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe: użytkowanie, służebność (gruntową, osobistą, przesyłu), hipotekę oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (por. T. Czech [w:] Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, Warszawa 2014, art. 10; LEX).

Celem postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest doprowadzenie do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z aktualnym stanem prawnym nieruchomości istniejącym w dacie orzekania przez sąd (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 23 grudnia 1988 r., sygn. III CRN 434/88; z 11 września 2003 r., sygn. III CKN 471/2000; z 4 października 2006 r., sygn. II CSK 108/2006; z 21 lutego 2013 r., sygn. I CSK 586/12; postanowienie z 12 czerwca 2002 r., sygn. III CKN 978/2000). Żądanie z art. 10 u.k.w.h. polega na doprowadzeniu treści księgi wieczystej do jej rzeczywistego, a więc aktualnego stanu prawnego, a nie do stanu prawnego, który wprawdzie istniał w przeszłości, lecz w chwili żądania uzgodnienia nie odpowiadał już rzeczywistości. Dlatego w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym uwzględnia się stan faktyczny i prawny na datę rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu, a więc zamknięcia rozprawy- art. 316 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 marca 2017 r., sygn. II CSK 248/16).

Oddaleniu podlega więc powództwo zawierające żądanie nakazania sądowi wieczystoksięgowemu dokonania wpisu odmiennego wprawdzie od dotychczasowej treści księgi wieczystej, lecz nadal nieaktualnego wobec pomijanych w pozwie dalszych zmian stanu prawnego nieruchomości. Procesowy tryb uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym służy bowiem ujawnieniu stanu prawnego nieruchomości (stanu bieżącego), a nie tylko podważeniu (uzasadnionemu) dotychczasowego wpisu (por. Prawo rzeczowe, System prawa prywatnego Tom IV, red. E. Gniewek).

W procesie prowadzonym w trybie art. 10 ust. 1 postępowanie dowodowe zmierzać powinno zatem przede wszystkim do ustalenia, czy aktualnie występuje niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Istotny jest w tym zakresie jedynie stan prawny istniejący w trakcie procesu, nie zaś stan prawny, który istniał w przeszłości. Sąd nie bierze pod uwagę niezgodności, która - z dowolnych przyczyn - przestała istnieć.

Ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej, spoczywa na stronie powodowej, która obalić musi domniemanie wynikające z wpisu lub wykreślenia (art. 3 u.k.w.h.).

Wyrok zapadły w przedmiotowej sprawie przesądza jedynie o tym, czy stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym (aktualnym) stanem prawnym. Nie rozstrzyga natomiast, jak ten stan kształtował się w przeszłości, a w szczególności, czy w dacie uwłaszczenia Skarbowi Państwa przysługiwało prawo własności, co stanowiło przesłankę wydania decyzji Wojewody (...) z 3 listopada 1994 r., znak (...), na podstawie której Przedsiębiorstwo (...) Zakład (...) w K. (poprzednik strony pozwanej) nabyło wieczyste użytkowanie działki nr (...) z dniem 5 grudnia 1990 r.

Przechodząc dalej nie budzi wątpliwości, że podstawę wpisu do księgi wieczystej prawa własności czy użytkowania wieczystego może stanowić decyzja administracyjna. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalone należy uznać

stanowisko, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany decyzją administracyjną, która była podstawą wpisu do księgi wieczystej, a więc obowiązany jest uwzględnić stan prawny wynikający z osnowy ostatecznej decyzji administracyjnej (por. wyroki z 17 stycznia 2013 r., sygn. III CSK 76/12 i z 29 czerwca 2012 r., sygn. I CSK 541/11; uchwała z 9 października 2007 r., sygn. III CZP 46/07). Przyjmuje się, że zasada trwałości decyzji administracyjnej (art. 16 k.p.a.), doznająca ograniczenia jedynie w sytuacjach określonych w art. 145 § 1 w zw. z art. 151 § 1 pkt 2, art. 145, art. 155, art. 156 § 1, art. 161, art. 162 § 1 i 2 k.p.a. powinna skutkować uwzględnieniem stanu prawnego wynikającego z ostatecznej decyzji. Zapatrywanie to ma swoje źródło w prawnym rozgraniczeniu drogi sądowej i drogi administracyjnej, czego wyrazem są art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 i art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., a także w konstytucyjnej zasadzie podziału władz (art. 10) oraz działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7).

Sąd w postępowaniu cywilnym nie jest zatem uprawniony do kwestionowania decyzji administracyjnej, w szczególności pod względem jej merytorycznej zasadności, i jest nią związany także wówczas, gdy w ocenie sądu decyzja jest wadliwa.

Dla uzgodnienia księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w sytuacji, gdy podstawę wpisu stanowiła ostateczna decyzja administracyjna, niezbędne jest wzruszenie tej decyzji we właściwym postępowaniu administracyjnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 stycznia 2013 r., sygn. III CSK 76/12).

Stanowiącą podstawę wpisu prawa użytkownika wieczystego decyzja Wojewody z 3 listopada 1994 r. została wydana na podstawie art. 2 ust. 1-3 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Przepis ten regulował tzw. uwłaszczenie państwowych osób prawnych. Powyższa ustawa wprawdzie utraciła moc obowiązującą 1 stycznia 1998 r. na podstawie art. 241 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ale nawiązuje do niej wprost art. 200 tej ostatniej ustawy. Określa on zasady postępowania w sprawach niezakończonych przed 1 stycznia 1998 r. o stwierdzenie nabycia z mocy prawa, na podstawie ustawy z 29 września 1990 r., z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkownika wieczystego gruntów oraz własności budynków, lokali i innych urządzeń na tym gruncie posadowionych, przez państwowe osoby prawne, które posiadały te grunty w zarządzie. Przyjmuje się zaś, że decyzja wydana na podstawie art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami (a więc i również na podstawie art. 2 ust. 1-3 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości) stanowi tzew. kwalifikowany dowód własności. Taki charakter ma również m.in. decyzja wojewody, wydana na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, poświadczająca, że gmina stała się z mocy prawa z dniem 17 maja 1990 r. właścicielem określonego składnika mienia ogólnonarodowego (państwowego) wymienionego w art. 5 ust. 1 i 2 tej ustawy (por. J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki [w:] J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, Warszawa 2016, art. 222, art. 223).

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z 9 października 2007 r., sygn. III CZP 46/07, w sprawie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości - ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej wydanej zgodnie z art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 1 ww. ustawy z 10 maja 1990 r. z rzeczywistym stanem prawnym, sąd jest związany tą decyzją.

Stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale znajduje zastosowanie również do okoliczności niniejszej sprawy, ponieważ decyzja administracyjna wydana na mocy przepisów powołanych w tej uchwale jest tego samego rodzaju decyzją, co decyzja na podstawie której poprzednik prawny pozwanej (...) S.A. uzyskał prawo wieczystego użytkownika nieruchomości. Zarówno przepis art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, jak i przepis art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości stanowią podstawę prawną do wydawania szczególnego rodzaju decyzji administracyjnych nazywanych w doktrynie decyzjami deklaratoryjnymi ze skutkiem konstytutywnym. Cechą szczególną tych decyzji jest to, że stwierdzają fakt nabycia przez określony podmiot z mocy ustawy prawa własności lub wieczystego użytkownika mienia państwowego i

stanowią wyłączny dowód nabycia własności. Dopóki więc tego rodzaju decyzja nie zostanie wydana nabywca mienia państwowego nie może udowodnić nabycia prawa i nie może ujawnić tego prawa w księdze wieczystej. Z uwagi na to, że ustawodawca zastrzegł wyłączność drogi administracyjnej sąd nie jest uprawniony do dokonywania kontroli prawidłowości tego rodzaju decyzji. Dopóki decyzje wydane w trybie ww. przepisów nie zostaną wyeliminowane z obrotu sąd jest związany ich treścią.

Jeżeli organ administracji jest władny stwierdzić nabycie prawa użytkowania wieczystego i własności budynków na podstawie art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami (czy art. 2 ustawy z 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości przez państwową lub samorządową osobę prawną), to sąd w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości nie może stwierdzić, że nie doszło do nabycia takiego prawa przez osobę wpisaną w księdze wieczystej na podstawie wydanej przez właściwy organ decyzji administracyjnej (por. J. Pisuliński [w:] B. Jelonek-Jarco, M. Kućka, Ł. Przyborowski, B. Swaczyna, J. Zawadzka, J. Pisuliński, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz, Warszawa 2014, art. 10; LEX).

Decyzja Wojewody (...) z 3 listopada 1994 r., znak (...) dotychczas nie została w żaden sposób wzruszona, dlatego też sąd jest nią związany, co z kolei prowadzi do wniosku, że dokonany na jej podstawie wpis w księdze wieczystej odzwierciedla rzeczywisty, tj. aktualny stan prawny nieruchomości.

Dopiero wyeliminowanie powyższej decyzji z obrotu w drodze właściwego postępowania administracyjnego otworzy drogę do ewentualnego kwestionowania wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa.

W takim stanie rzeczy brak było podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku, a apelacja jako bezzasadna podlegać musiała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 99 k.p.c. oraz art. 102 k.p.c. Powódka przegrała postępowanie apelacyjne, dlatego też zgodnie z obowiązującą w procesie cywilnym zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy powinna zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty postępowania. Sąd drugiej instancji doszedł jednak do przekonania, że w sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek uzasadniający obciążenie powódki jedynie połową kosztów należnych stronie przeciwnej. Sąd miał na uwadze, że zarzuty podniesione w apelacji były częściowo uzasadnione, zaś jej oddalenie wynikało z innych przyczyn. Nadto powódka dysponując aktem własności ziemi mogła być w pewnym stopniu subiektywnie przekonana o zasadności wytoczonego powództwa. Po stronie pozwanej występowały zaś podmioty korzystające ze stałej obsługi prawnej.

Pozwani ponieśli koszty zastępstwa prawnego w wysokości po 450 zł ustalonej stosownie do § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynność radców prawnych. Od powódki zasądzono połowę tych kosztów, a więc po 225 zł na rzecz każdego z pozwanych.

(...)