

Sygn. akt II Ca 209/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 5 czerwca 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Janusz Roszewski (spr.)                  |
| Sędziowie:      | SSO Marian Raszewski<br>SSO Paweł Szwedowski |
| Protokolant:    | st. sekr. sąd. Elżbieta Wajgielt             |

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2014 r. w Kaliszu

**na rozprawie**

sprawy z powództwa H. S., M. Ś., K. Ś., M. N.

przeciwko Gminie D., Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego Gminy D.

od wyroku Sądu Rejonowego w Kępnie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z/s w O.

z dnia 21 sierpnia 2013r. sygn. akt VI C 218/13

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygnatura akt II Ca 209/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2013r. Sąd Rejonowy w Kępnie uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w P. z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) wyłączył działkę nr (...) o powierzchni 0,16.00 ha i nakazał założenie nowej księgi wieczystej dla działki (...) i nakazał dokonanie w dziale II założonej księgi wieczystej wpisu prawa własności na rzecz H. S., M. N., M. Ś. i K. Ś. w 1/4 części każdego z nich oraz uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w

P. z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał wpisanie w dziale II tej księgi wieczystej prawa własności na rzecz H. S., M. N., M. Ś. i K. Ś. w 1/4 części każdego z nich w miejsce Gminy D..

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenia faktyczne, z których wynika, że działki będące przedmiotem żądania pozwów tj. (...) wchodziły w skład (...) obejmującego łącznie 585,29.01 ha. Ujawnioną właścicielką tych ziem była J. Ś., z domu (...). Została wpisana do księgi w dniu 26 października 1936 roku na podstawie testamentu z 27 lutego 1936 roku i protokołu otwarcia z dnia 22 kwietnia 1936 roku. W dniu 30 października 1946 roku ujawniono prawo własności nowego właściciela - Skarb Państwa Polskiego (Wojewódzki Urząd Ziemi w P.) na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 roku w sprawie wykonania dekretu (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej (D.U.R.P. Nr 10, póź. 51) i art. 1 (1) dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 roku o wpisaniu do ksiąg hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (D.U.R.P. Nr 39, póź. 233) oraz wniosku Wojewódzkiego (...) Ziemi z 17 października 1946 roku. We wniosku tym Wojewoda (...) stwierdził, że nieruchomość ta podpada pod działanie art. 2 ust. 1, lit. E dekretu z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. R.P. z 1945 Nr 3, póź. 13).

W skład (...) wchodził kompleks dworsko-parkowy, który znajduje się na działkach posiadających aktualne numery geodezyjne: (...). Działki o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni 0,24 ha i 332/14 o powierzchni 2,00.00 ha są własnością Gminy D. i są wpisane do księgi wieczystej (...). Podstawą wpisu działki nr (...) była decyzja komunalizacyjna (...) Urzędu Wojewódzkiego w P. z dnia 12 marca 1999 roku stwierdzająca nieodpłatne nabycie przez Gminę D. opisaną nieruchomości. Podstawę wpisu działki nr (...) stanowiła decyzja Wojewody (...) z dnia 8 sierpnia 2003 roku.

Działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,16 ha została wpisana do księgi wieczystej KZ 1 (...) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie z dnia 14 kwietnia 2009 roku w sprawie o zasiedzenie sygn. akt I Ns 641/08, stanowi drogę wewnętrzną jej właścicielem jest Skarb Państwa - Starosta (...), pozostaje we władaniu Gminy D..

W dniu 24 maja 2012 roku Wojewoda (...) wydał decyzję, w której stwierdził, iż działki o numerach (...) położone w P. nie podpadały pod działanie art. 2 ust. 1 lit. E dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. z 1945 r. Nr 3, póź. 13 ze zm.)

Spadkobiercami J. Ś. z domu (...) zmarłej 9 sierpnia 2006 roku są: M. N., H. S., M. Ś. i K. Ś. każdy w 1/4 części.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy zważył, że nie doszło do nabycia przez Skarb Państwa własności przedmiotowych nieruchomości, w tym działki nr (...) i w konsekwencji nie było również podstaw do komunalizacji działek (...), w związku z czym wpisy w księgach wieczystych, opiewające na Gminę D. jako właścicielkę, nie ujawniają rzeczywistego stanu prawnego tych nieruchomości. Wprawdzie Gmina D. nabyła własność nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnych, które nie zostały wzruszone i nadal obowiązują, jednak związanie Sądu w postępowaniu cywilnym decyzją administracyjną nie wyłącza dopuszczalności odmiennej oceny stanu faktycznego przyjętego za podstawę decyzji ani wnioskowania o skutkach prawnych innych niż te, dla których przewidziane zostało orzekanie na drodze administracyjnej. Tytuł prawny do przedmiotowych nieruchomości posiadają powodowie, a wynika on z postanowienia spadkowego wydanego przez Sąd Rejonowy w Poznań Grunwald i J. w P. z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie I Ns 1877/08 o stwierdzenie nabycia spadku po J. Ś.. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo.

**Apelację** od wyroku Sądu Rejonowego wniósł pozwany. Zarzucając wyrokowi temu niezgodność ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodnego poprzez nieuzasadnione i błędne uznanie, iż w sprawie istnieją podstawy do uzgodnienia treści księgi wieczystej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym i wpisania w niej prawa własności powodów przy jednoczesnym wykreśleniu prawa pozwanego, wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji

**W odpowiedzi na apelację** pozwanego, powodowie wnieśli o jej oddalenie

i zasądzenie od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego.

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

Apelacja powoda jest bezzasadna.

Podniesione w apelacji zarzuty są nietrafne.

Wbrew pierwszemu podniesionych przez skarżącego z zarzutów w ocenie sądu drugiej instancji Sąd R. prawidłowych ustaleń faktycznych zgodnych ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a wnioski wyprowadzone na jego podstawie nie są z nim sprzeczne. Sąd Okręgowy w całości aprobuje dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne, tym bardziej że zarzucana przez apelującego sprzeczność nie tyle dotyczy tych ustaleń, lecz wniosków wyprowadzonych na podstawie zastosowanego prawa materialnego, w tym oceny skutków wydanej decyzji komunalizacyjnej przy ustalaniu stanu prawnego nieruchomości podlegającej ujawnieniu w spornej księdze wieczystej.

Istota przedstawionego przez apelującego problemu sprowadza się do kwestii charakteru i wpływu decyzji komunalizacyjnej wojewody stwierdzającej nabycie prawa własności nieruchomości na rzecz gminy, bowiem stwierdzenie, że decyzją z dnia 24 maja 2012r., działki o numerach (...) położone w P. nie podpadały pod działanie art. 2 ust. 1 lit. E dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej, a tym samym, że wpis ujawniający jako właściciela Skarb Państwa od samego początku był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, nie zostało przez skarżącego podważone. Trzeba jednak pamiętać, iż kryterium niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stwarza ten problem, że oceniać go należy według stanu prawnego w chwili orzekania, a nie stanu istniejącego w przeszłości, czyli w chwili dokonania wpisu na podstawie wadliwego wniosku i zaświadczenia Wojewódzkiego (...) Ziemińskiego. (por. Rudnicki S., Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Warszawa 1993, s.51) Wymaga zatem zawsze ustalenia, jaki jest obecny stan prawny nieruchomości.

Wpis w księdze wieczystej ujawniający jako właściciela Skarb Państwa stanowił dowód, na podstawie którego wojewoda wydał decyzję trybie art 5 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. stwierdzającą nabycie przez gminę własności nieruchomości stanowiącej działki nr (...). Zgodnie z instrukcją stanowiącą załącznik do uchwały nr 104 Rady Ministrów z dnia 9 lipca 1990 r. w sprawie sposobu dokonywania inwentaryzacji mienia komunalnego (M.P. Nr 30, poz. 235), „przekazaniu podlega mienie państwowe, do którego Skarb Państwa posiada udokumentowaną własność. Na podstawie decyzji komunalizacyjnej gmina ujawniła się jako właściciel przedmiotowej nieruchomości w miejsce Skarbu Państwa. Decyzja ta wywołując bezpośrednio skutki prawnorzeczowe, stanowiła podstawę do dokonania stosownych wpisów w księdze wieczystej (art. 20 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 r.).

Pozostaje obecnie rozważyć znaczenie oraz wpływ decyzji komunalizacyjnej, jako podstawy wpisu ujawniającego w księdze wieczystej gminę jako właściciela nieruchomości, na roszczenia cywilnoprawne osób przeciwko którym wpis ten został dokonany skoro, jak wywodzi apelująca Gmina D., decyzje komunalizacyjne pozostają nadal prawomocne i ostateczne.

Należy najpierw zważyć, że zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. roszczenia cywilnoprawne związane z nabyciem mienia komunalnego mogą być dochodzone przed sądem powszechnym. W piśmiennictwie podnosi się, iż z brzmienia tego przepisu jednoznacznie wynika, że ma on zastosowanie dopiero po dokonaniu przekształceń własnościowych na rzecz gminy. Komunalizacja dokonuje się w relacji Skarb Państwa-gmina i każda inna osoba poza tymi podmiotami jest osobą trzecią (wyjątek z art. 7 ust. 1 ustawy nie ma w niniejszym przypadku znaczenia). Przepis art. 19 tej ustawy nadał funkcję ochrony własności niepaństwowej, którą bezpodstawnie skomunalizowano. Może to mieć miejsce, kiedy przedmiot objęty postępowaniem komunalizacyjnym nie stanowił własności państwowej, a wpis prawa własności w księdze wieczystej nie był zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Osoby trzecie zagrożone utratą własności w wyniku bezpodstawnego skomunalizowania ich mienia mogą dochodzić swoich roszczeń tylko na drodze procesu sądowego. Nie mogą uzyskać ochrony swoich praw w postępowaniu komunalizacyjnym drogą wzruszenia decyzji komunalizacyjnej, gdyż organy orzekające są związane treścią wpisu w księdze wieczystej. Pogląd taki wyraziła

Krajowa Komisja U. niowa w decyzji z dnia 25 X 1993 r. (...). (tak J. Szachulowicz [w:] A. Jaroszyński, K. Pietrzykowski, J. Szachulowicz, I. Wiktorowska, Komentarze do ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, Prawo samorządu terytorialnego. Przepisy z komentarzem, red. P. Czechowski, S. Piątek, Warszawa 1994, s. 65-66.)

Dopuszczenie powództwa z art. 10 u.k.w.h. z żądaniem wykreślenia gminy jako właściciela wymaga ustosunkowania się do „związania” sądu nie tylko decyzją administracyjną w ogólności, ale decyzją, której przedmiotem rozstrzygnięcia jest komunalizacja nieruchomości. Uznając za prawidłowe stanowisko Sądu Rejonowego, wraz z przytoczonym na jego poparcie licznym i nadal aktualnym orzecnictwem Sądu Najwyższego, należy potwierdzić, że związanie sądu decyzją administracyjną nie oznacza, że sąd pozbawiony jest możliwości zbadania, jakie prawne znaczenie ma decyzja administracyjna dla przedmiotu i celu postępowania, a w konsekwencji — dla rozstrzygnięcia sprawy. Przeciwnie, przeprowadzenie oceny prawnej istotnych okoliczności związanych z przedmiotem mającego nastąpić rozstrzygnięcia, a więc także faktu zapadnięcia określonej decyzji administracyjnej, należy do obowiązku sądu ze względu na zasady orzekania. Wpis do księgi wieczystej wiąże się z reguły ze zdarzeniami prawnymi, których zaistnienie wywiera wpływ na byt praw i obowiązków w niej ujawnionych. Wówczas ocena prawna w zakresie podstawy wpisu podejmowana jest na podstawie przepisów prawa materialnego.

Zważyć również należy, że załączona do wniosku gminy o wpis własności ostateczna decyzja wojewody, wydana na podstawie art. 18 ust. 1 cyt. wyżej ustawy z dnia 10 maja 1990 r., pozwalała przyjąć, że stanowi ona ustawowe poświadczenie, iż gmina stała się z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. (por. art. 40 cyt. ustawy) właścicielem określonego składnika mienia ogólnonarodowego (państwowego), które zostało wyczerpująco wymienione w art. 5 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Poświadczenie takie ma charakter stanowczy. Chociaż nabycie własności następuje z mocy prawa, jednak w obrocie prawnym gmina w celu wykazania swojego tytułu do nieruchomości nie może skutecznie powoływać się jedynie na brzmienie art. 5 cyt. ustawy. Do tego celu niezbędne jest uzyskanie odpowiedniej decyzji wojewody. (tak w uchwale SN z dnia 30.12.1992r., III CZP 157/92, OSNCP 5/93, poz. 84). Nie może zatem ująć uwadze ta istotna okoliczność, że komunalizacja polega na nabyciu z mocy prawa lub w drodze przekazania przez Państwo (por. art. 5 ust. 3 cyt. ustawy) mienia pochodzącego od ustawowo określonego właściciela, którym jest Skarb Państwa. Nie jest możliwe skomunalizowanie, w trybie omawianej ustawy, nieruchomości należącej do innego niż Skarb Państwa podmiotu.

W sprawach o wpis własności gminy na podstawie decyzji komunalizacyjnej także obowiązuje reguła wynikająca z art. 34 u.k.w.h., która w odniesieniu do ujawnienia właściciela stanowi, że następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel powinno zostać wykazane odpowiednimi dokumentami. Ma ona na uwadze wskazanie ustalonej przez prawo materialnej kolejności w przebiegu nabywania własności ujawnionej w księdze wieczystej. Wgania art. 34 zd. 2 u.k.w.h. nie należy rozumieć li tylko w znaczeniu bezpośredniego następstwa (np. przez spadkobranie, nabycie na podstawie umowy, komunalizacja).

W kontekście powyższy stwierdzeń należy uznać, że skoro Skarb Państwa utracił przymiot właściciela ze skutkiem na chwilę dokonania jego wpisu, to wobec wykazania braku własności skomunalizowanej nieruchomości po stronie Skarbu Państwa, także decyzja wojewody stwierdzająca nabycie przez gminę nieruchomości nie należącej do mienia państwowego została wydana bez podstawy prawnej, zatem jest nieważna z konsekwencjami przewidzianymi w art. 156 §1 k.p.a. Jeżeli Skarb Państwa nie stał się właścicielem nieruchomości, gmina również nie mogła nabyć tego gruntu w drodze komunalizacji.

Powodowie mieli zatem interes prawny w wykazaniu, iż jako spadkobiercy wpisanej przed Skarbem Państwa właścicielki, są (z uwagi na aktualny stan prawny oraz decyzję stwierdzającą nieważność wywłaszczenia) współwłaścicielami w 1/4 części w miejsce gminy. Należało powództwo uwzględnić i wpisać w to miejsce powodów jako aktualnych właścicieli nieruchomości.

W związku z powyższym apelacja jako niezasadna winna zostać oddalona i dlatego na zasadzie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w wyroku. Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania znajduje uzasadnienie w art. 98 i art. 108 §1 k.p.c.