

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2014 r.

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

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ryszard Marchwicki

Sędziowie: SO Marcin Miczke (spr.)

SO Michał Kuczkowski

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Nadolska

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko P. B. i E. B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej i wydanie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 30 października 2013 r.

sygn. akt I C 700/11

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a. w punkcie I w ten sposób, że oddała powództwo,

b. w punkcie II w ten sposób, że oddała powództwo,

c. w punkcie III w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanych 1.517 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych 780 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

/-/ M. Miczke /-/ R. Marchwicki /-/ M. Kuczkowski

## UZASADNIENIE

Powódka M. K. (1) w pozwie z 28 października 2011 r. domagała się: 1) usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej (...) a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z działu I tej księgi wieczystej części działki nr (...), stanowiącej własność pozwanych P. B. i E. B., w zakresie, w którym działka o nr (...) pokrywa się z działką nr (...), stanowiącą własność powódki; 2) dokonania rozgraniczenia i ustalenia powierzchni gruntu działki powódki nr (...), w zakresie w jakim pokrywa się ona z działką pozwanych poprzez ustalenie przebiegu granic, a mianowicie: granicy dzielącej działkę nr (...) z działką nr (...) (która faktycznie zapisana jest w dwóch księgach wieczystych (...)); 3) zobowiązania pozwanych do wydania powódce części działki oznaczonej obecnie numerem (...) w zakresie w którym

pokrywa się z działką oznaczoną obecnie nr (...), stanowiącą własność powódki w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że działki o nr (...) i (...) o łącznej powierzchni 7,5 ha stanowiły własność jej dziadka, T. W. i zostały mu nadane na własność na podstawie dokumentu nadania ziemi; działki te zostały zapisane w księdze wieczystej(...). Powódka podniosła, że w 1977 r. na podstawie błędnego wyciągu z wykazu zmian gruntowych w księdze wieczystej (...) (obecnie KW nr (...)) ujawnione zostały działki o nr (...) oraz bliżej niesprecyzowana część działki nr (...), a w ww. księdze w ogóle nie zostały ujawnione działki o nr (...) i (...), stanowiące własność T. W.. Powódka wskazała, że księga wieczysta (...) w dniu 31 marca 1983 r. została zamknięta do KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O., a następnie przeniesiona do Sądu Rejonowego w P. i przenieumerowana na KW (...) (obecnie (...)). Powódka zaznaczyła, że T. W. zmarł 8 marca 1982 r., a wchodzący w skład spadku udział we współwłasności gospodarstwa rolnego (obejmujący pierwotnie działki nr (...) i (...)) nabyła w całości żona W. W. (1), przy czym działki te stanowiły wkład w Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł.. Powódka wskazała nadto, że W. W. (1) wystąpiła do Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w P. o uregulowanie spraw związanych z własnością gruntów. Wniosek został przekazany Staroście (...), a wnioskodawczyni nie otrzymała żadnej odpowiedzi ze strony organu. Powódka wskazała, że W. W. (1) umową z 10 lipca 2009 r. darowała przedmiotowe nieruchomości powódce, zgodnie z numeracją widniejącą w księdze wieczystej nr (...), tj. działki nr (...) i cz. dz.(...). Ponadto powódka wskazała, że obecnie działka oznaczona nr (...) na planie parcelacji W. odpowiada działce oznaczonej nr (...) w obrębie Ł., wpisanej w księdze wieczystej nr (...) i stanowiącej własność pozwanych. Powódka podniosła, że z wyciągu zmian gruntowych dla księgi wieczystej nr (...) uzyskała wiadomość, że obecnie działka nr (...) stanowiąca własność pozwanych odpowiada działce (bądź części działki) o nr (...), będącej własnością powódki, ale nie widniejącej obecnie w żadnej księdze wieczystej; działka oznaczona nr (...) jest więc zapisana jednocześnie w dwóch księgach wieczystych ( (...) i (...)). Powódka podniosła, że w dniu 15 kwietnia 2011 r. złożyła w Gminie M. wniosek o rozgraniczenie działki nr (...) z działką nr (...), jednak Burmistrz Gminy M. odmówił wszczęcia postępowania ze wskazaniem, iż w operacie ewidencyjnym obrębu Ł. działka (...) nie sąsiaduje z działką nr (...). Powódka podkreśliła, że jest pełnoprawną właścicielką działki o nr (...). Odnośnie roszczenia o wydanie części działki nr (...) powódka podniosła, że jest spadkobiercą działki nr (...), która nie została ujawniona z żadnej księdze wieczystej, a ponadto nie znajduje się w posiadaniu powódki.

Pozwani P. B. i E. B. wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podnieśli, że nabyli sporną działkę od właściciela ujawnionego w księdze wieczystej, stąd chroni ich rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W replice na obronę pozwanych powódka wskazała, że pozwanych nie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż chroni ona również powódkę, a w przypadku kolizji rękojmi, nie ma ona zastosowania. Powódka podkreśliła, że ani RSP w Ł. (od której jakoby pozwani nabyli przedmiotową nieruchomość) ani sami pozwani, nie mogą twierdzić, że nie wiedzieli, iż sporne działki stanowią własność babci powódki, a obecnie powódki; nadto zaznaczyła, że w dniu 8 czerwca 2005 r. w odpowiedzi na wniosek babci powódki o wycofanie wkładu gruntowego stanowiącego sporne działki RSP zgodziła się na jego wycofanie. Powódka wskazała także, iż w dniu 11 sierpnia 2005 r. babcia powódki wydzierżawiła pozwany sporne działki, wskazując w umowie dzierżawy, że wydzierżawia pozwany działki objęte księgą wieczystą (...). Pozwani nie nabyli zatem nieruchomości w dobrej wierze, skoro zawarli z poprzednikiem prawnym powódki umowę dzierżawy i korzystali ze spornej działki jako dzierżawcy. Powódka zaznaczyła, że pozwani nie mogą powoływać się w stosunku do niej na rękojmię, ponieważ ta nie znajduje zastosowania w przypadku, w którym jedna nieruchomość jest wpisana do dwóch ksiąg wieczystych. Powódka wskazała też, iż pozwani nie kwestionowali skuteczności nabycia własności spornej nieruchomości przez dziadka powódki, babcie powódki i samą powódkę. Wskazała również, że sporna nieruchomość została błędnie przypisana RSP w Ł. na podstawie nieprawidłowego opracowania sporządzonego przez biuro geodezyjne w O..

Ustosunkowując się do twierdzeń powódki pozwani podtrzymali stanowisko, iż chroni ich rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wyjaśnili, że nabyli nieruchomość będącą przedmiotem postępowania od podmiotu ujawnionego jako właściciel w księdze wieczystej. Pozwani podkreślili, że nie mieli żadnej wiedzy co do tego, że nabywana przez nich działka może nie być własnością RSP w Ł.. Dalej pozwani podnieśli, że powódki nie chroni rękojmia wiary

publicznej ksiąg wieczystych, gdyż na mocy art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rękojmia nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych, a powódka nabyła nieruchomości w wyniku darowizny. Pozwani wskazali też, że z umowy dzierżawy nie wynika w żaden sposób, że dotyczy ona działki nr (...), którą pozwani nabyli od RSP w Ł.. Pozwani zakwestionowali złożone do akt pismo Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej z 5 listopada 2012 r. zwracając uwagę, że zawiera ono jedynie ogólne i wyrwane z kontekstu strzępy informacji, które nie zostały poparte stosowną dokumentacją, gdyż dokumentacja na którą powołał się Starosta (...) nie znajduje się w aktach sprawy. Ponadto pozwani zaprzeczyli by powódka nabyła nieruchomości w dobrej wierze wskazując, iż jak powódka wskazała w treści pozwu „mimo niezgodności w oznaczeniu działek W. W. (1) umową darowizny z dnia 10 lipca 2009 r. przekazała przedmiotowe nieruchomości powódce”, zatem z uwagi na brak dobrej wiary u powódki oraz niestosowanie instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przy rozporządzeniach nieodpłatnych podkreślić należy, że powódka nie może powoływać się na tę instytucję. Pozwani zaznaczyli również, że brak jest podstaw aby samo istnienie drugiej księgi wieczystej o odmiennej treści przesądzało o wyłączeniu działania rękojmi ze względu na złą wiarę nabywcy, wskazując, że poprzednik prawny powódki – W. W. (1) już w połowie 2005 r. z całą pewnością wiedziała, że istnieją niezgodności w oznaczeniu działek, jednakże dnia 10 lipca 2009 r. mimo niezgodności darowała powódce działki nr (...) i część działki nr (...). (k. 163-166)

Powódka ostatecznie wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...), poprzez usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, polegające na wykreśleniu z działu I księgi wieczystej (...) działki oznaczonej numerem (...), stanowiącej własność powódki.

Wyrokiem z 30 października 2013 r., sygn. akt I C 700/11 Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu (I) wykreślił z działu I księgi wieczystej (...) działkę oznaczoną numerem (...) w obrębie Ł. o powierzchni 7 ha, (II) nakazał pozwanym wydać powódce nieruchomości określoną numerem działki (...) w obrębie Ł. o powierzchni 7 ha oraz (III) zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 5.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę tego wyroku stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

T. W. na podstawie Dokumentu Nadania Ziemi nr (...) z 23 grudnia 1946 r. w wykonaniu dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego o wprowadzeniu Reformy Rolnej z dnia 6 września 1944 r. otrzymał na własność nieruchomości o powierzchni 7,5 ha, składającą się z działek nr (...) i (...), z majątku Ł., w gminie M.. Działka nr (...) została odłączona z księgi wieczystej (...). Następnie dla nieruchomości objętej ww. aktem nadania ziemi Sąd Grodzki w R. prowadził księgę wieczystą (...).

Nieruchomość, na którą składały się działki nr (...) i (...) weszła do majątku wspólnego T. W. i W. W. (1), którzy w tym czasie pozostawali w związku małżeńskim z ustrojem ustawowej wspólności majątkowej.

T. W. wniósł powyższe działki do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł. jako wkład gruntowy.

Przedmiotowe grunty były uprawiane przez T. i W. W. (1) do czasu objęcia ich przez RSP, później były użytkowane przez RSP.

W 1983 r. księga wieczysta (...) została zamknięta i przepisana do założonej księgi wieczystej nr (...), następnie przenumerowanej na KW nr (...) – obecnie nr (...).

W 1977 r. (...)Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w P. sporządziło błędny wykaz zmian gruntowych. Nowo wydzielone działki zamienne były przyrównywane do działek stanowiących grunty wkładowe do RSP; przy czym księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości stanowiących własność członków RSP (tj. gruntów wkładowych) przed włączeniem gruntów do RSP, nie były zamykane. Na podstawie tego wyciągu nieprawidłowo przyrównano działki nr (...) i (...) (nadane na własność T. W.) oznaczone na planie parcelacyjnym do działki nr (...) i bliżej nieokreślonej części działki nr (...). Do księgi wieczystej (...) złożono błędny wyciąg z wykazu zmian gruntowych z dnia 9 sierpnia 1977 r. sporządzony przez (...)Biuro Geodezji i Terenów Rolnych (...), z którego błędnie wynikało, iż T. W. według nowego stanu przysługują działki o nr (...) (o powierzchni 0,10 ha) i część bliżej nieokreślonej działki nr (...) (o powierzchni 7,40 ha). Do tego

wyciągu została dołączona jedynie opis i mapa działki nr (...), która nie sąsiadowała z działką nr (...). Na podstawie tego wyciągu, Państwowe Biuro Notarialne w dziale I księgi wieczystej (...) wpisało w dziale I: Ł. działkę nr (...) i część działki nr (...) o łącznym obszar 7,50 ha. O wpisie zawiadomiono Biuro Geodezji w O. i T. W..

T. W. zmarł w dniu 8 marca 1982 r.; wchodzący w skład spadku udział we współwłasności gospodarstwa rolnego o powierzchni 7,50 ha, które stanowiło wkład gruntowy Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł. nabyła jego żona W. W. (1) w całości.

Działki nr (...) i (...) o powierzchni 7,45 ha były własnością J. B. na podstawie dokumentu nadania ziemi, a odłączone zostały z księgi wieczystej (...) do księgi wieczystej (...). Księga wieczysta (...) została następnie zamknięta do księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O.; w księdze tej jako właściciel figurowała H. B. będąca jedyną spadkobierczynią J. B. w zakresie wchodzącego w skład spadku wkładu gruntowego w RSP (...) w Ł.. W dniu 17 grudnia 1987 r. H. B. zawarła z RSP (...) w Ł. umowę sprzedaży nieruchomości, na którą składały się działki nr (...) i (...).

Księga wieczysta nr (...) po przeniesieniu do Sądu Rejonowego w P. została przenieumerowana na księgę wieczystą nr (...).

Na podstawie opisu i mapy wydanego przez Starostę (...) w 2004 r. w z księgi wieczystej nr (...) wykreślono działki nr (...) i (...) i wpisano działki oznaczone nr (...), które nie odpowiadały wcześniej ujawnionym w księdze wieczystej działkom nr (...) i (...). Działka nr (...) powstała z podziału działki nr (...).

Działce nr (...) z planu parcelacji obecnie odpowiadają części działek nr (...), a działce nr (...) odpowiada działka nr (...).

W dniu 18 lipca 2006 r. pozwani zawarli z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną w Ł. warunkową umowę sprzedaży, na podstawie której RSP sprzedała pozwanym z nieruchomości gruntowej położonej w Ł., a objętej księgą wieczystą nr (...) działkę gruntów ornych o powierzchni 7,00 ha oznaczoną nr geodezyjnym (...). Następnie w dniu 2 listopada 2006 r. RSP przeniosła na pozwanych prawo własności ww. działki nr (...) o powierzchni 7,00 ha. Dla nieruchomości, którą stanowi działka nr (...) została następnie założona księga wieczysta nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy P..

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 12 marca 1991 r. wykreślono dotychczasową nazwę spółdzielni Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł. i wpisano nową – Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Ł..

W RSP w Ł. podczas wykonywania zwrotu gruntów członkom spółdzielni często zdarzało się, że występujący członek spółdzielni nie otrzymywał tych gruntów, które wniósł, ale grunty zamienne. Takie grunty zamienne były przypisywane spółdzielcom przez spółdzielnię, na podstawie wskazań organów geodezyjnych, przy czym pierwotne księgi wieczyste nie były zamykane.

W. W. (1) w 2005 r. wypowiedziała członkostwo w RSP w Ł. i wniosła o wycofanie wkładu gruntowego w spółdzielni. Spółdzielnia wyraziła zgodę na wycofanie wkładu gruntowego, którego zwrot miał nastąpić po żniwach 2005 r.

W dniu 11 sierpnia 2005 r. W. W. (1) zawarła z P. B. umowę dzierżawy gruntu rolnego. Jako przedmiot umowy wskazano działki nr (...) o powierzchni 6,48 ha i 0,5 ha, a jako właściwą dla tej nieruchomości księgę wieczystą wskazano księgę wieczystą nr (...).

W dniu 29 sierpnia 2005 r. W. W. (1) wystąpiła do (...) Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego o uregulowanie rozbieżności między numeracją działek w ewidencji gruntów a numeracją działek ujawnioną w księgach wieczystych; powyższy wniosek został przekazany zgodnie z właściwością Staroście (...).

Burmistrz Miasta i Gminy M., w odpowiedzi na wniosek z dnia 15 kwietnia 2011 r., wskazał, że nie ma podstaw do wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego z uwagi na fakt, iż działka nr (...) nie sąsiaduje z działką (...).

W dniu 10 lipca 2009 r. W. W. (1) zawarła z M. K. (1) umowę darowizny, której przedmiotem była nieruchomość, zapisana w księdze wieczystej KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy P., która została oznaczona jako

nieruchomość położona w Ł., W. i S., na którą składały się działka nr (...) i część działki (...), o łącznej powierzchni 7,50 ha.

W księdze wieczystej (...) ujawniono, iż w skład nieruchomości należącej do M. K. (1) wchodzi działka nr (...) oraz część działki nr (...) o łącznej powierzchni 7,50 ha.

W wykazie ewidencji gruntów, według stanu na dzień 15 lutego 2011 r., wskazano, że w skład nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...), należącej do M. K. (1), wchodziły działka nr (...) o powierzchni 7,00 ha, działka nr (...) o powierzchni 0,5 ha i działka nr (...) o powierzchni 0,1 ha.

W wypisie z rejestru gruntów i wyrzysie z mapy ewidencyjnej dla działki nr (...), według stanu na dzień 18 lutego 2011 r., wskazano, że nieruchomość objęta tą działką stanowi współwłasność E. B. i P. B., a wpisana jest do ksiąg wieczystych nr (...) i (...).

Działce nr (...) wskazanej w dokumencie nadania ziemi T. W. z dnia 23 grudnia 1946 r. odpowiada obecnie działka nr (...) o powierzchni 7,00 ha, a działce nr (...) - działka nr (...) o powierzchni 0,5 ha.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, akt ksiąg wieczystych: (...), (...), (...), (...), a także na podstawie zeznań świadków M. P. i D. Z. oraz zeznań pozwanego i powódki. Zebrane w sprawie dokumenty uznał za wiarygodne wskazując, że ich prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania, jak również i Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Także kopie dokumentów, niekwestionowane przez strony, uznał Sąd Rejonowy za przydatne w ustaleniach faktycznych. Zaznaczył, że nie dotyczyło to jednak wykazu zmian gruntowych z dnia 9 sierpnia 1977 r. sporządzonego przez (...) Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w P.; temu dokumentowi nie dał wiary z uwagi na to, iż jak wynikało ze zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, w szczególności zeznań świadka D. Z., dokument ten został sporządzony nieprawidłowo, a dane w nim zawarte nie odpowiadały rzeczywistym numerom działek. Dowód z tego dokumentu został przeprowadzony jedynie na okoliczność faktu jego sporządzenia oraz wpływu na błędne zapisy powstałe w następstwie stosowania tego dokumentu.

Zeznaniom świadka M. P. (k. 125-126) Sąd Rejonowy dał wiarę w bardzo ograniczonym zakresie. Zauważył, że świadek ten zeznawał w sposób niekonsekwentny, momentami wewnętrznie sprzeczny. Z jednej strony wskazywał, że działka nr (...) o powierzchni 7,0 ha była własnością RSP w Ł., podkreślając, że RSP była co do tego przekonana, by dalej zeznać, iż działka nr (...) mająca w tej chwili nr (...) należy do W. W. (1). Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, iż pewność o przysługującym RSP prawie własności działki nr (...) świadek wywodził z faktu, iż takie były wskazania geodezji: „byliśmy pewni, że ta działka jest nasza, tym bardziej, że geodezja zrobiła oznaczenie działek na zlecenie spółdzielni”. Niemniej świadek wskazywał, iż ma świadomość, że na obszarze, na którym RSP posiadała grunty sytuacja z oznaczeniem nieruchomości była co najmniej niejasna: „tam jest dość dużo problemów na naszym terenie z numerami działek”; świadek zeznał również, że RSP wiedziała, że trudności z oznaczeniem gruntów mają swoje źródło w niejasnych, wręcz zagmatwanych działaniach organów geodezyjnych: „geodezja wtedy [w 1990 r.] zaordynowała inne działki [na rzecz W. W. (1)]; nie wiem dlaczego geodezja tak zaordynowała, wyobraźnia geodezji jest szeroka; dużo błędów zostało popełnionych”. W ocenie Sądu Rejonowego, takie zeznania ewidentnie wskazują, że RSP miała świadomość, iż działka nr (...) o powierzchni 7 ha jest własnością W. W. (1), nie przeszkodziło to jednak RSP w sprzedaży tej działki pozwanym. Zeznania świadka M. P. Sąd Rejonowy ocenił również jako niejasne w zakresie wydawania działek byłym członkom spółdzielni; świadek raz wskazywał, że RSP zwracała wkłady gruntowe występującym z niej spółdzielcom, by zaraz dodać, że W. W. (1) fizycznie żadne działki nie były wydawane. Sąd pierwszej instancji dał natomiast wiarę zeznaniom świadka w zakresie przydzielania członkom spółdzielni gruntów zamiennych zauważając, że ta okoliczność korespondowała z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami świadka D. Z..

Oceniając zeznania świadka D. Z. (k. 181-184) Sąd Rejonowy wziął pod uwagę, że zeznawała ona spójnie, rzeczowo przedstawiając okoliczności, w jakich kształtował się ustrój przedmiotowych nieruchomości. Sąd pierwszej instancji uznał te zeznania za wiarygodne i przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie. Wskazał, że

zeznania te wyjaśniły, jak objęte sporem działki były wpisywane do rejestru gruntów, w tym szczególnie istotne było wskazanie, w jaki sposób nowopowstałe działki były przyrównywane do działek stanowiących grunty wkładowe do RSP w Ł.. W ocenie Sądu Rejonowego, istotne było również wyjaśnienie, iż szereg nieprawidłowości, w tym te, które dotyczyły spornych nieruchomości, było następstwem błędnie sporządzonego, a mimo tego stosowanego, wykazu zmian gruntowych z 1977 r. Przede wszystkim świadek wyjaśniła okoliczności w jakich doszło do wpisów do ksiąg wieczystych w odniesieniu do spornych nieruchomości wskazując, iż w księdze (...) działka jest wpisana wprost, a w księdze (...) jest wpisana przy uwzględnieniu dokumentów księgi wieczystej, czyli odpowiada działkom nr (...) i (...). Zeznania te korespondujące z dokumentami znajdującymi się aktach sprawy oraz aktach ww. ksiąg wieczystych Sąd Rejonowy w konsekwencji ocenił jako przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Zeznania pozwanego P. B. (k. 127, 192-193) Sąd pierwszej instancji ocenił ostrożnie mając na uwadze, iż był on stroną zainteresowaną korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem sprawy. Za niewiarygodne uznał Sąd Rejonowy zeznania pozwanego, jakoby nie pamiętał W. W. (1), czy też nie wiedział, czy znał ją wcześniej. Zeznania te w ocenie Sądu Rejonowego stanowiły linię obrony pozwanego, jednak obaloną m.in. przez fakt, iż pozwany sam potwierdził złożenie podpisu na umowie dzierżawy zawartej z W. W. (1). Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany jest właścicielem gruntów rolnych o powierzchni ok. 180 ha a dodatkowo dzierżawi ok. 80 ha; nadto, w rejonie, w którym znajduje się też działka nr (...), zawierał wiele umów, których przedmiotem były właśnie nieruchomości rolne; w konsekwencji trudno było dać wiarę świadkowi, iż nie wiedział, jaki jest stan prawny nabywanej działki nr (...). Ponadto w zeznaniach pozwanego wystąpiła sprzeczność co do jego wiedzy o spornej działce - zeznał on, iż z posiadanej przez niego wiedzy wynikało, że właścicielem działki, która była w umowie dzierżawy była W. W. (1), dalej twierdząc, że nie wie, jak ta działka wygląda fizycznie, by zaraz zeznać, że jest to grunt rolny niezabudowany, gdzieś indziej położony. Co więcej, sprzeczność w zeznaniach pozwanego występowała także na ich dalszym etapie; pozwany zeznał, że nie studiował historii działki nr (...); jednakże dalej wskazał, że wiedział, iż był tam problem, że były hipoteki – banków, urzędów skarbowych. W sytuacji, gdy pozwany z jednej strony podkreślał brak wiedzy co do spornej działki, a z drugiej wskazywał, że interesował się obciążeniami tej nieruchomości, nie można było mu dać wiary. Powyższe zeznania w ocenie Sądu Rejonowego wskazywały, że pozwany dokładnie wiedział, jaką nieruchomość wydzierżawił od W. W. (1), a zaprzeczenia zawarte w jego zeznaniach miały na celu jedynie przekonanie sądu o tym, iż było przeciwnie i stanowiły przyjętą w niniejszym postępowaniu linię obrony. Ostatecznie Sąd dał im wiarę w zakresie samego faktu zawarcia umowy sprzedaży przez pozwanego z RSP co do działki nr (...). Ponadto Sąd ten wskazał, że zeznania pozwanego w zakresie wiedzy o niezgodnościach w kwestii numeracji działek w zasadzie sprowadzały się do zasłaniania się niepamięcią, względnie niewiedzą.

Zeznania powódki (k. 191-192) Sąd Rejonowy ocenił jako wiarygodne zauważając, że były składane przez powódkę w sposób spontaniczny, powódka starała się przekazać możliwie duży zakres informacji, przy czym jej zeznania nie miały cech celowego kształtowania rzeczywistości na korzyść powódki. Powódka przedstawiła w jaki sposób jej rodzina nabyła własność działki nr (...) o powierzchni 7 ha (uprzednio oznaczonej nr (...)); nadto z jej zeznań jasno wynikało, że W. W. (1) była właścicielką jednej nieruchomości rolnej.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny pod względem prawnym Sąd Rejonowy wskazał, że 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. Powództwo z art. 10 u.k.w.h. jest zasadniczym sposobem obalenia domniemania z art. 3 u.k.w.h., tj. domniemania, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Powód w takiej sprawie powinien wypełnić obowiązek procesowy polegający na udowodnieniu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a więc stanu prawdziwego. Natomiast sąd jest zobowiązany ustalić rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Sąd powinien zbadać, czy wadliwość podstawy wpisu nie spowodowała wpisania prawa nie przysługującego i ustalić kto jest rzeczywistym właścicielem nieruchomości.

W niniejszym postępowaniu powódka domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) poprzez usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem

prawnym, polegające na wykreśleniu z działu I księgi wieczystej (...) działki nr (...), stanowiącej własność powódki. Zatem wypełniając obowiązek procesowy, polegający na wykazaniu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, powódka jako osoba roszcząca sobie prawo do działki nr (...) o powierzchni 7 ha powinna dowieść, że pozwani nie mają tytułu do tej nieruchomości, co zdaniem Sądu pierwszej instancji, powódka uczyniła. Sąd Rejonowy zaznaczył, że to na powodzie domagającym się uzgodnienia treści księgi wieczystej spoczywa ciężar udowodnienia dwóch elementów – po pierwsze tego, że dotychczasowy wpis jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, po drugie – tego, że to właśnie powód ma określone prawa – w całości, bądź w odpowiedniej części. Sąd rozpatrując żądanie zgłoszone w pozwie jest związany tym żądaniem i w razie ustalenia, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, nie może uwzględnić żądania pozwu, jeśli powód twierdzący, iż jest właścicielem nieruchomości, nie wykaże tego faktu (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 146/09 oraz w uchwale z 28 sierpnia 2008 r., III CZP 76/08).

W ocenie Sądu pierwszej instancji, powódka udowodniła wystąpienie obu przesłanek uzasadniających rozstrzygnięcie sprawy zgodnie z jej żądaniem.

Sąd Rejonowy wskazał, że dotychczasowy wpis w zakresie własności działki nr (...) ujawnionej w księdze wieczystej nr (...) jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Działka nr (...) oraz działka nr (...) zostały ujawnione w powyższej księdze wieczystej w oparciu o dokumenty wydane przez Starostę (...) w 2004 r., pomimo tego, iż nie odpowiadały ani działce nr (...) ani (...) z oznaczenia na planie parcelacyjnym. Tymczasem to właśnie działki nr (...) i (...) stanowiące uprzednio własność J. B., a następnie H. B. zostały nabyte przez Rolniczą Spółdzielnię w Ł., i te działki, a następnie działki o innej numeracji, ale odpowiadające pierwotnie, mogły być zbywane przez RSP jako ich właściciela.

Powódka udowodniła także, iż to właśnie ona jest obecnie właścicielem spornej działki. Powyższe wynikało z tego, że T. W. zostały nadane na własność w 1946 r. działki nr (...) i (...), którym dziś odpowiadają działki o nr (...) (o powierzchni 7,00 ha) i nr (...) (o powierzchni 0,5 ha). Od dnia, w którym T. W. stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości przez jej nadanie - do chwili obecnej nieruchomości te w żadnej części nie przeszły na własność RSP w Ł., ani też żadnego innego podmiotu. Od 1946 r. były własnością rodziny W., przy czym od 2009 r. ich tabularną właścicielką jest powódka. Przyczyną wpisania w księdze wieczystej(...) działek nr (...) i bliżej nieokreślonej części działki nr (...) było oparcie się na błędnym wykazie zmian gruntowych z 1977 r., w którym nowopowstałe działki nieprawidłowo przyrównywano do działek już istniejących. Co istotne, o tym, że w obrębie Ł. funkcjonują błędne oznaczenia nieruchomości wiedziały zarówno organy geodezyjne, jak i w niniejszej sprawie RSP w Ł.. Taki stan rzeczy, nie spowodował po stronie RSP w Ł., należytej staranności przy zbywaniu nieruchomości gruntowych, doprowadzając do sprzedawania przez spółdzielnię gruntów, co do których nie miała prawa własności. Należy przy tym podkreślić, że W. W. (1) była na przedmiotowym obszarze obrębu Ł. właścicielką jednej nieruchomości rolnej o łącznym obszarze 7,50 ha, w skład której wchodziła sporna działka. Sąd Rejonowy wskazał, że właśnie ta nieruchomość była przedmiotem umowy dzierżawy zawartej przez W. W. (1) z pozwanym, który w niniejszej sprawie powoływał się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwani wskazywali przy tym, iż nabyli przedmiotową działkę od właściciela ujawnionego w księdze wieczystej. Pozwani podkreślili, że nie mieli żadnej wiedzy co do tego, że nabywana przez nich działka może nie być własnością Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Ł..

Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że z zeznań świadka D. Z. wynikało jednoznacznie że w księdze (...) działka nr (...) jest wpisana wprost, a w księdze (...) jest wpisana przy uwzględnieniu dokumentów księgi wieczystej, czyli odpowiada działkom nr (...) i (...); w konsekwencji działka nr (...) była w jednej księdze wpisana wprost, podczas gdy w drugiej księdze był wpisany obszar tej działki.

Sąd Rejonowy zauważył, że zgodnie z art. 5 u.k.w.h. w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Z kolei w myśl art. 6 ust. 1 u.k.w.h. rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, a zgodnie z ust. 2 tego artykułu w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem

prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Działanie rękopis jest uzależnione od jednoczesnego spełnienia pozytywnych przesłanek: 1) niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym; 2) nabycie własności lub innych praw rzeczowych ujawnionych w księdze w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby uprawnionej według księgi; 3) dobra wiara nabywcy. W ocenie Sądu pierwszej instancji, w niniejszej sprawie spełnione zostały dwie powyższe przesłanki; konieczne było jednak dodatkowo zbadanie, czy po stronie pozwanych zaistniała przesłanka dobrej wiary.

W ocenie Sądu Rejonowego przesłanka ta w przypadku pozwanych w niniejszej sprawie nie została spełniona. Sporny grunt rolny był jedynym będącym własnością W. W. (1); co więcej od 11 sierpnia 2005 r. nieruchomość ta objęta była umową dzierżawy, którą podpisał sam pozwany, potwierdzając to osobiście na rozprawie w dniu 17 października 2013 r. Grunt ten był zatem w posiadaniu pozwanego, który z niego faktycznie korzystał. Pozwany wskazywał, iż W. W. (1) nie pamięta. Sąd Rejonowy miał na uwadze, że w zeznaniach pozwanego wystąpiły liczne sprzeczności w zakresie jego wiedzy o spornej działce. W jednym momencie zeznań wskazywał, że miał wiedzę na temat spornej działki i jej właścicielki, by w innym wskazywać, że jednak jego świadomość w tym zakresie jest co najwyżej ogólna. Taka chwiejność wzbudziła uzasadnione wątpliwości co do wiarygodności zeznań pozwanego. Zastrzeżenia Sądu pierwszej instancji co do braku dobrej wiary po stronie pozwanych opierały się również na dokumentach zgromadzonych w sprawie, w tym umowy dzierżawy, z której jednoznacznie wynikało, iż pozwani dzierżawili od W. W. (1) przedmiotową nieruchomość rolną (w umowie tej grunt będący jej przedmiotem oznaczono poprzez: 1) wskazanie numerów działek, 2) powierzchni gruntu, 3) numerów ksiąg wieczystych – już w tym momencie pozwani winni dokładnie sprawdzić stan dzierżawionej nieruchomości, a tym bardziej gdy nabywali działkę nr (...)). Co istotne, w sytuacji, gdy pozwani od lat zajmują się prowadzeniem działalności jako współwłaściciele gospodarstwa rolnego (będąc właścicielami lub dzierżawcami nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni około 260 ha) i to na obszarze, na którym znajduje się sporna działka, to w ocenie Sądu Rejonowego mieli oni przynajmniej świadomość niejasności co do stanu prawnego znajdujących się tam nieruchomości rolnych, w szczególności będących we władaniu RSP. Pozwany zeznał, że nie badał historii działki nr (...). Jednakże, jak wskazał Sąd Rejonowy, jego zeznania cechowała daleka niekonsekwencja, a momentami wręcz sprzeczność. Podkreślał on bowiem, iż znane mu były obciążenia nabywanej nieruchomości (zarówno prywatne jak i publicznoprawne), co oznaczało, że jednak interesował się stanem prawnym nabywanej nieruchomości. Ostatecznie Sąd Rejonowy uznał, że pozwani nie wykazali, że w chwili zawarcia umowy sprzedaży z RSP co do działki nr (...) byli w dobrej wierze.

W niniejszej sprawie powódka wносиła także o zobowiązanie pozwanych do wydania jej części działki oznaczonej obecnie numerem (...)w zakresie, w którym pokrywa się z działką oznaczoną obecnie nr (...) stanowiącą własność powódki i to w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia w niniejszej sprawie. Jak ustalił Sąd Rejonowy, w niniejszej sprawie działka nr (...)o powierzchni 7,00 ha stanowi własność powódki, a skoro pozwany nie przysługuje tytuł prawny do jej zajmowania, to powódka jako jego właścicielka mogła skutecznie żądać wydania tej nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił zarówno powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jak i o wydanie nieruchomości.

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

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżący zarzucili:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. w zw. z art. 7 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że po stronie pozwanych nie zaistniała przesłanka dobrej wiary,



- 2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 10 ust. 1 u.k.w.h. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż powódka udowodniła, że to ona jest właścicielem spornej działki oraz że u pozwanych nie zachodzi przesłanka dobrej wiary,
- 3) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania w odniesieniu do dowodu z wyjaśnień pozwanego,
- 4) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania w odniesieniu do dowodu z wyjaśnień powódki,
- 5) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez brak ustalenia istotnych okoliczności sprawy, tj. położenia „części działki nr (...)”,
- 6) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, które miało wpływ na wynik sprawy, poprzez uznanie, że:
  - a) z umowy dzierżawy z 11 sierpnia 2005 r. jednoznacznie wynika, iż pozwani dzierżawili od W. W. (1) przedmiotową nieruchomość rolną czyli działkę (...),
  - b) pozwani mieli świadomość niejasności co do stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości rolnej
  - c) powódka, ani jej poprzednicy prawni nie mieli wątpliwości co do stanu prawnego spornej nieruchomości,

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu za instancję odwoławczą.

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

Apelacja pozwanych zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje za własne (art.382 kpc), za wyjątkiem ustaleń dotyczących tego, że dawne działki nr (...) i (...) to aktualnie odpowiednio działki (...) oraz, że działki (...) i (...) nie odpowiadają działkom odpowiednio (...) i (...)

Sąd Okręgowy na podstawie art. 381 k.p.c. oddalił wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji. Były one spóźnione, gdyż potrzeba powołania twierdzeń i dowodów, dotyczących położenia działki nr (...) w stosunku do działek nr (...) (wydzierżawionych pozwanym przez poprzedniczkę powódki) oraz działki oznaczonej jako „część działki nr (...)” (ujawnionej w księdze wieczystej nr (...) wraz z działką (...) w miejsce dawnych działek (...) i (...), jak również dowodów dotyczących scalenia i wymiany gruntów, które miało być przeprowadzone w 1950 r. na terenie Ł., istniała już w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Nie było żadnych przeszkód, aby wspomniane dowody złożyć już w toku tego postępowania - znajdowały się one w zasobach PODGiK w P., więc pozwani mogli o nie wystąpić i przedłożyć je wcześniej. Sami skarżący nie wskazali na jakiegokolwiek usprawiedliwione powody złożenia ich dopiero na etapie postępowania apelacyjnego.

Trafny był zarzut błędnej oceny dowodów w części, w jakiej podważał wiarygodność i moc przekonywania informacji (...) Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w P. z 5 listopada 2012 r. (k. 149). W piśmie tym organ geodezyjny podał, że obecne działki nr (...) odpowiadają dawnym działkom odpowiednio: nr (...) i (...) z planu parcelacji z 1946 r., które nadane zostały poprzednikowi powódki T. W. na podstawie dokumentu nadania ziemi i wykonalnej decyzji z 23 grudnia 1946 r., (...) w przedmiocie klasyfikacji i szacunku działki oraz wydzielone z księgi wieczystej (...) i wpisane w księdze wieczystej (...), która po zamknięciu w dniu 31 marca 1983 r. została przepisana do księgi wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w O., a następnie przeniesiona do Sądu Rejonowego w P., gdzie została przenieumerowana na KW nr (...) (obecnie KW nr (...)). Pismo z 5 listopada 2012 r. stanowiło dokument urzędowy, gdyż zostało sporządzone przez organ administracji geodezyjnej i kartograficznej (art. 6a ust. 2 lit. b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) w zakresie

jego działania, jakim jest m.in. prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków (art. 7d pkt 1 Pr. geod. i kart.). Co do zasady, zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c., stanowiło więc dowód tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Domniemanie zgodności dokumentu urzędowego z prawdą jest jednak wzruszalne (art. 252 k.p.c.). W niniejszej sprawie pismo PODGiK w P. z 5 listopada 2012 r., wbrew ocenie Sądu pierwszej instancji, nie mogło stanowić podstawy do poczynienia ustalenia, że działka nr (...) ujawniona obecnie w księdze wieczystej KW nr (...), prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność pozwanych, jest - gdy chodzi o obszar powierzchni ziemskiej - tożsama z dawną działką nr (...), która została pierwotnie ujawniona w księdze wieczystej (...). Jakkolwiek treść pisma z 5 listopada 2012 r. częściowo popierały zeznania świadka D. Z. (k. 181-184), (...) to jednak informacje w nim zawarte były sprzeczne z innymi dokumentami sporządzanymi przez ten organ administracji, w szczególności opisem i mapą z 7 października 2004 r. (k. 15 akt księgi wieczystej (...)).

Z tego ostatniego dokumentu urzędowego, złożonego przez pozwanych przy wniosku o sprostowanie działu I-O księgi wieczystej KW nr (...) i odłączenie z niej działki nr (...) oraz założenie dla niej nowej księgi wieczystej (po nabyciu przez pozwanych działki nr (...) od RSP w Ł. na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości z 2 listopada 2006 r., rep. A (...) not. E. zawartej w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z 18 lipca 2006 r., rep. A (...) not. E.), wynika jednoznacznie, że działka nr (...) o powierzchni 7 ha stanowiła część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w P. (księga ta była wcześniej prowadzona przez Sąd Rejonowy w O. pod Kw nr (...)). Księga ta pierwotnie była prowadzona dla dawnych działek nr (...) i (...) o łącznej powierzchni 7,5 ha. Z opisu i mapy z 7 października 2004 r. wynika, że działka nr (...) stanowi część (obok działki (...) - jej opis i mapa na k. 14 akt księgi wieczystej (...)) zupełnie innej nieruchomości, niż nieruchomość powódki, tj. część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w P.; nie ma w nim żadnej wzmianki o tym, aby była również ujawniona w innej księdze wieczystej, bądź też aby ten sam fragment powierzchni ziemskiej, który wyznacza, był ujawniony w innej księdze wieczystej. Należy przy tym zauważyć, że choć łączna powierzchnia obecnych działek (...) i dawnych działek nr (...) i (...) jest tożsama (7,5 ha), to brak jest wykazu zmian gruntowych, który wskazywałby wprost na zmianę numeracji, czy też nowe wytyczenie granic działek geodezyjnych wchodzących w skład nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) i zastąpienie dotychczasowych działek nr (...) i (...) przez działki nr (...). Wniosek taki wynika jedynie z informacji zawartej w opisie i mapie z 7 października 2004 r., iż działki nr (...) stanowią część nieruchomości zapisanej w księdze wieczyste KW nr (...). Tym niemniej nie zmienia to faktu, iż wspomniany dokument wyraźnie wskazuje, że działka nr (...) jest elementem nieruchomości zapisanej w księdze wieczyste Kw nr (...); nie wspomina też, aby obszar ten był ujawniony równolegle w innej księdze wieczystej.

Informacji PODGIK w P. z 5 listopada 2012 r. przeczy również treść wyciągu z wykazu zmian gruntowych z 9 sierpnia 1977 r. (k. 10 akt gruntowych (...)) w aktach księgi wieczystej nr (...), sporządzonego przez (...) Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w P. Rejonowy Oddział w O.. Ze wspomnianego dokumentu urzędowego wynika, że dotychczasowy obszar gruntu (który nie został bliżej oznaczony przez odwołanie do numerów dotychczasowych działek geodezyjnych), ujawniony w księdze wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność poprzednika powódki T. W., po zmianach stanowi działkę nr (...) i „część działki nr (...)”. Należy przy tym zaznaczyć, że do wyciągu dołączono jedynie opis i mapę działki nr (...), brak jest zaś opisu i mapy „części działki nr (...)”. Wspomniany dokument ma walor dokumentu urzędowego, nie został wyeliminowany z obrotu prawnego, tymczasem nie wynika z niego, aby nieruchomość zapisana w księdze wieczystej (...) (następnie Kw nr (...) Sądu Rejonowego w O. a kolejno Kw nr (...) Sądu Rejonowego w P.) stanowiła działkę nr (...), czy też by pod względem położenia odpowiadała w całości albo części temu samemu obszarowi powierzchni ziemskiej, co aktualna działka nr (...).

Jak wynika z powyższych uwag, pismo PODGiK w P. z 5 listopada 2012 r. oraz opis i mapa z 7 października 2004 r., sporządzony przez Starostę (...), jak i wyciąg z wykazu zmian gruntowych z 9 sierpnia 1977 r., sporządzony przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i (...) w P., są ze sobą sprzeczne. Organ administracji w poszczególnych dokumentach wydanych w różnym czasie przedstawił zatem zupełnie różne oraz sprzeczne ze sobą dane dotyczące podziału geodezyjnego nieruchomości. Nie ma natomiast reguły dowodowej, która nakazywałaby w razie kolizji treści kilku dokumentów urzędowych dać wiarę i decydujące znaczenie temu z nich, który został sporządzony później. Nie można też uznać pisma PODGiK w P. z 5 listopada 2012 r. za bardziej wiarygodne, czy też przekonujące, niż opis

i mapa z 7 października 2004 r., czy wyciąg z wykazu zmian gruntowych z 9 sierpnia 1977 r. Należy podkreślić, że w informacji w piśmie z 5 listopada 2012 r. PODGiK w P. nie wyjaśnił, na jakiej konkretnie podstawie i w oparciu o jakie konkretnie dokumenty wyprowadził wniosek, że dawna działka nr (...) odpowiada obecnie pod względem obszaru i położenia działce nr (...), a dawna działka nr (...) odpowiada aktualnie działce nr (...). Wypada w tym kontekście zauważyć, że jak wskazała świadek D. Z. (k. 182), plan parcelacyjny (w którym ujawniono działki nr (...) i (...), a także działki nr (...) i (...) wpisane następnie w księdze wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w O., a po przeniesieniu tej księgi do Sądu Rejonowego w P.w KW nr (...)) jest niekartometryczny, dlatego bardzo trudno jest dzisiaj stwierdzić, czy na pewno konkretne, obecne działki odpowiadają poszczególnym działkom z planu parcelacji. Jak zeznała świadek, w zależności od przyłożenia planu parcelacji mogą być różnice w oznaczeniu nowych działek, a właściwe przyrównanie może być dokonane wyłącznie z rozgraniczeniem (k. 182). Kartometryczność jako cecha mapy oznacza, że jej obraz może być wykorzystywany do przeprowadzania pomiarów w celu określenia cech ilościowych prezentowanych obiektów (rozmiar, odległość, powierzchnia itd.); uwzględnia ona - przez zastosowanie ścisłych formuł matematycznych - nieregularną bryłę Ziemi na płaszczyźnie mapy, co odróżnia mapę od planów, które w ogólności nie posiadają tej właściwości. Z powyższego wynika, że w istocie świadek D. Z. sama podważyła wartość dowodową sporządzonego przez siebie pisma z 5 listopada 2012 r. Skoro bowiem właściwe przyrównanie może być dokonane wyłącznie z rozgraniczeniem, to oznacza, że poczynienie ustaleń faktycznych odnośnie obszaru i położenia dawnej działki nr (...) z planu parcelacji oraz ewentualne ustalenie, że jest to obszar tożsamy z obecną działką nr (...), w sposób oczywisty wymagało nie tylko analizy dokumentów z zasobu geodezyjnego, ale przede wszystkim pomiarów w terenie z uwzględnieniem znajdujących się tam znaków granicznych obecnych i ewentualnie badania i ustalenia śladów dawnych granic działek z planu parcelacji.

Konkludując, pisma PODGiK w P. z 5 listopada 2012 r. nie można uznać za dowód pozwalający poczynić wiążące ustalenia faktyczne w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Z tego samego względu odrzucić należało również wypis i wyrys z rejestru gruntów z 18 lutego 2011 r. (k. 36) oraz wyciąg z wykazu zmian gruntowych (k. 37-38), których treść w istocie była tożsama z informacjami zawartymi w piśmie PODGiK w P. z 5 listopada 2012 r.

Powoduje to, że nie ma wystarczającej podstawy dowodowej ustalenie Sądu pierwszej instancji, iż działka nr (...) (ujawniona obecnie w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność pozwanych) jest - gdy chodzi o obszar powierzchni ziemskiej - tożsama z dawną działką nr (...) (która została nadana poprzednikowi powódki T. W. i pierwotnie ujawniona w księdze wieczystej (...)).

W tym stanie rzeczy, nie sposób odmówić słuszności podniesionemu w apelacji zarzutowi naruszenia art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.), powoływanej poniżej jako „u.k.w.h.”. W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym zasadniczym ciężarem dowodowym spoczywającym na powodzie jest wykazanie istnienia wspomnianej niezgodności. Dopiero na dalszym etapie można rozważać, w jaki sposób niezgodność ta winna zostać usunięta, tj. czy powodowi przysługuje prawo, którego wpisu żąda. W niniejszej sprawie oznaczało to konieczność udowodnienia, że obszar powierzchni ziemskiej, jaki wyznacza obecnie działka geodezyjna nr (...), ujawniona w księdze wieczystej KW nr (...), jest w całości lub części tożsamy z obszarem, jaki wyznaczała dawna działka nr (...), zapisana w księdze wieczystej (...) (aktualnie jest to księga KW nr (...)). Temu ciężarowi powódka nie sprostała. Wykazanie tej okoliczności nie mogło nastąpić za pomocą informacji PODGiK w P. z 5 listopada 2012 r. i zgodnego z nią wypisu i wyrysu z rejestru gruntów z 18 lutego 2011 r. (k. 36), czy też wyciągu z wykazu zmian gruntowych (k. 37-38), gdyż dokumentom tym przeczyły opis i mapa z 7 października 2004 r., sporządzony przez Starostę (...), jak i wyciąg z wykazu zmian gruntowych z 9 sierpnia 1977 r., sporządzony przez (...)Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w P.. Dla dokonania tych ustaleń nie były też wystarczające zeznania świadka D. Z., gdyż ograniczały się one głównie do powielenia informacji wskazanych w piśmie z 5 listopada 2012 r. Ponadto świadek ta, o czym była już wyżej mowa, sama podważyła wartość dowodową zarówno informacji z 5 listopada 2012 r., jak i własnych zeznań, wskazując na niekartometryczność planu parcelacji z 1946 r. i możliwość przyrównania dawnych działek (...) i (...) oraz (...) i (...) do obecnych (...) jedynie z rozgraniczeniem. Udowodnienie tej

okoliczności wymagało przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z dziedziny geodezji, który na podstawie wszystkich dokumentów zgromadzonych w zasobie geodezyjnym, jak i oględzin terenu, pomiarów w terenie i ustalenia konkretnej lokalizacji dawnych i obecnych działek mógłby kategorycznie stwierdzić, jaka konkretnie część obszaru powierzchni ziemskiej odpowiada dawnym i obecnym działkom. Powódka początkowo w pozwie wniosła o przeprowadzenie takiego dowodu (k. 3, k. 5) w celu ustalenia powierzchni i granic działek oznaczonych numerami (...) (która nie figuruje obecnie w żadnej księdze wieczystej) i (...). Ostatecznie jednak wniosek ów cofnęła w piśmie z 11 lipca 2012 r. (k. 130). Wypada zwrócić uwagę, że błędnie powódka przyjęła, iż pozwani nie zaprzeczyli temu, iż sporna działka nr (...) odpowiada dawnej działce nr (...) nadanej T. W.. Wypada zwrócić uwagę, że w piśmie z 15 kwietnia 2013 r. pozwani wyraźnie i wprost zaprzeczyli twierdzeniu, iż działka nr (...) odpowiada co do powierzchni i umiejscowienia działce nr (...) nadanej T. W. (k. 164). Wobec cofnięcia wniosku dowodowego Sąd Rejonowy nie zasięgnął opinii biegłego na tę - istotną dla rozstrzygnięcia sprawy - okoliczność. Było to uzasadnione. Nie było podstaw do przeprowadzania takiego dowodu z urzędu, tym bardziej, że powódka była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika będącego radcą prawnym.

W tym stanie rzeczy, wobec niewykazania przez powódkę istnienia niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej KW nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym nie było w niniejszej sprawie podstaw do zastosowania art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i uwzględnienia powództwa o uzgodnienie.

Powództwo o uzgodnienie nie mogło zostać uwzględnione również z innej przyczyny.

Powództwo oparte na art. 10 ust. 1 u.k.w.h. ma z samego swojego założenia doprowadzić do ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego w pełni zgodnego z rzeczywistym i to - co należy podkreślić - właściwy stan prawny winien zostać ujawniony w sposób kompleksowy. Jak wskazuje się w orzecznictwie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 1977 r., III CZP 25/77, OSNC 1977/12/228), usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może polegać bądź na wpisaniu nowego prawa, bądź na wykreśleniu prawa wymienionego w księdze, bądź na wykreśleniu prawa wpisanego i wpisaniu prawa nowego, bądź też na sprostowaniu treści istniejącego wpisu. W wypadku gdy wpis od początku jest nieprawidłowy, a osoba uprawniona domaga się w trybie art. 10 u.k.w.h. usunięcia niezgodności przez wykreślenie ograniczonego prawa rzeczowego, który od początku był nieprawdziwy, żądanie pozwu ograniczać się będzie do wykreślenia tego prawa. Wykreślenie bowiem jest również wpisem. Odmiennie natomiast przedstawia się sytuacja, gdy strona wnosi powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem przez wykreślenie prawa własności dotychczas wpisanego właściciela. Wówczas bowiem nakazanie przez sąd wykreślenia tego prawa nie przywraca automatycznie prawa strony, która poprzednio była wpisana jako właściciel. Z istoty i charakteru tego żądania oraz z istoty i charakteru postępowania sądowego o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wynika, że wykreślenie prawa własności osoby, której prawo niewłaściwie zostało wpisane, musi nastąpić równocześnie z wpisaniem prawa własności osoby, której prawo to rzeczywiście przysługuje. Prowadzi to z kolei do wniosku, że żądanie wykreślenia prawa własności dotychczasowego właściciela nie może być uwzględnione bez równoczesnego nakazania dokonania wpisu odpowiadającego rzeczywistemu stanowi prawnemu.

W niniejszej sprawie samo tylko żądane przez powódkę wykreślenia z działu I-O księgi wieczystej KW nr (...) części działki nr (...) w zakresie, w którym pokrywa się ona z działką nr (...), nie mogło doprowadzić do ujawnienia w księgach wieczystych nr (...) rzeczywistego stanu prawnego w sposób kompleksowy. Nawet gdyby uznać, że żądanie to zawierało w sobie *implicite* również żądanie wpisu powódki jako właścicielki działki nr (...) w księdze wieczystej nr (...), to na przeszkodzie do uwzględnienia tak sformułowanego powództwa stoi okoliczność, iż wówczas w księdze wieczystej (...) zostałaby wpisana działka nr (...) obok już wpisanej tam działki oznaczonej jako „część działki nr (...)”, co do której brak jest wypisu i wyrysu i nie zostało wyjaśnione, gdzie konkretnie działka ta jest położona, jaką ma powierzchnię i jakie granice. Nie budzi wątpliwości, że takie oznaczenie działki jest nieprawidłowe i pozostawienie wpisu działki geodezyjnej oznaczonej jako „część działki nr (...)” powodowałoby, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej (...) pozostawałby nadal niezgodny ze stanem rzeczywistym. Co więcej, uwzględnienie powództwa byłoby równoznaczne z akceptacją stanu, w którym zakres prawa własności powódki, wpisanego w księdze wieczystej (...) byłby niejasny. Należy przy tym zwrócić uwagę, 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 (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 5 kwietnia 2013 r., III CSK 236/12, LEX nr 1341682). Ponadto, w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu (por. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 18 maja 2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131). Sąd nie miał więc możliwości modyfikacji żądania, tym bardziej, że, jak już wskazano, granice i położenie „części działki (...)” nie zostały ustalone. W tym stanie rzeczy powództwo nie mogło zostać uwzględnione już tylko z uwagi na sposób jego sformułowania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Niewykazanie przez powódkę całkowitej albo choćby częściowej tożsamości działki nr (...), wpisanej w księdze wieczystej (...), z działką nr (...), ujawnioną pierwotnie w księdze wieczystej (...) a nadaną poprzednikowi powódki, powodowało również bezzasadność zgłoszonego przez powódkę roszczenia o wydanie części działki (...) w zakresie, w jakim pokrywa się ona z działką nr (...). Powódka nie udowodniła bowiem zasadniczej przesłanki warunkującej uwzględnienie powództwa windykacyjnego z art. 222 § 1 k.p.c., tj. tego, że jest właścicielem części powierzchni ziemskiej odpowiadającej działce nr (...), ujawnionej w księdze wieczystej (...). Na rzecz pozwanych przemawiało natomiast domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., tj. zgodności prawa jawnego wpisanego do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jakkolwiek domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. obejmuje tylko prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej, a nie dane faktyczne wpisane w dziale I-O, to jednak nie zmienia to faktu, iż oznaczenie nieruchomości (dane o jej położeniu, sposobie korzystania i powierzchni) jest opisem cech fizycznych rzeczy, który ma znaczenie prawne o tyle, że wyodrębnia przedmiot własności z powierzchni ziemskiej (art. 46 § 1 k.c.) i indywidualizuje przedmiot własności. Określa bowiem, że prawo własności wpisane w dziale II dotyczy tej, a nie innej nieruchomości (por. w tej kwestii uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 28 lutego 1989 r., III CZP 13/89, OSNC 1990/2/26). Pozwani z racji ujawnienia ich prawa własności w dziale II księgi wieczystej (...) winni być traktowani jako właściciele spornej nieruchomości, dopóki domniemanie to nie zostanie wzruszone, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Jednocześnie rozważanie, czy pozwanych przy nabywaniu działki nr (...) chroniła rękojmia publicznej wiary ksiąg wieczystych, było bezprzedmiotowe, gdyż wpierw musiałaby zaistnieć niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Tylko w takim wypadku aktualizuje się ochrona nabywcy wynikająca z rękojmi (art. 5 u.k.w.h.). Taka niezgodność natomiast, o czym była już mowa, nie została w niniejszej sprawie wykazana.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok również w części uwzględniającej powództwo o wydanie nieruchomości i w tym zakresie je oddalił.

W tym stanie rzeczy, szczegółowe ustosunkowanie się do pozostałych zarzutów apelacji było zbędne.

Zmiana rozstrzygnięcia co do istoty sprawy skutkowałą również koniecznością modyfikacji orzeczenia o kosztach procesu za postępowanie przed Sądem pierwszej instancji. O kosztach tych Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 7 pkt 8 i § 9 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Powódka przegrała sprawę w pierwszej instancji w całości, dlatego winna zwrócić pozwany poniesione przez nich koszty, niezbędne do celowej obrony. Na koszty te składały się:

1) wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym:

a) za prowadzenie sprawy o usunięcie niezgodności między treścią wpisu w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w kwocie 1.200 zł (50% stawki 2.400 zł należnej zgodnie z § 6 rozporządzenia od wartości spornej nieruchomości),

b) za prowadzenie sprawy o wydanie nieruchomości rolnej w kwocie 360 zł

2) opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 2 ust. 1 i 2 i § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 7 pkt 8 i § 9 pkt 2 w zw. z art. 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia powołanego wyżej, kierując się tożsamymi względami jak w przy orzeczeniu o kosztach procesu za pierwszą instancję. Powódka domagała się oddalenia apelacji pozwanych w całości, tymczasem została ona w całości uwzględniona. Oznacza to, że powódka - jako przegrywająca sprawę w drugiej instancji w całości - zobowiązana jest zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty procesu, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika za prowadzenie sprawy o usunięcie niezgodności między treścią wpisu w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w kwocie 600 zł i wynagrodzenie za prowadzenie sprawy o wydanie nieruchomości rolnej w kwocie 180 zł. Z tego też tytułu Sąd Okręgowy zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 780 zł. Sąd Okręgowy zaznacza, że omyłkowo nie objął rozstrzygnięciem o zwrocie kosztów procesu opłaty sądowej od apelacji w kwocie 2.500 zł, której zwrot również należał się pozwanym od powódki.

SSO M. MiczkeSSO R. MarchwickiSSO M. Kuczkowski