

II Ca 427/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 3 marca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2023 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództw K. P. (1), Ł. P., L. C., H. K. (1), H. B. (1)

przeciwko: Skarbowi Państwa – Staroście (...), Gminie Ś., I. K., S. K., U. J., W. J., Fundacji na Rzecz (...), (...) Spółdzielni (...) w Ś., (...) Spółdzielni (...) w Ś., E. P., K. P. (2), Województwu (...) – (...) w P., D. H., S. H.

o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powodów K. P. (1) i Ł. P. oraz apelacji powodów L. C. i H. K. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Śremie

z dnia 17 listopada 2021 r.

sygn. akt I C 10/15

**oddala obie apelacje,**

**nie obciąża apelujących obowiązkiem zwrotu pozwanym kosztów postępowania apelacyjnego.**

Małgorzata Wiśniewska

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2021 r., sygn. akt I C 10/15 Sad Rejonowy w Śremie: oddalił powództwo K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), H. K. (1) przeciwko: Skarbowi Państwa – Staroście (...), Gminie Ś., I. K., S. K., U. J., W. J., Fundacji na rzecz (...), (...) Spółdzielni (...) w Ś., (...) Spółdzielni (...) w Ś., E. P., K. P. (2), Województwu (...) – (...)w P., D. H., S. H. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (punkt I.), nie obciążył powodów kosztami postępowania (punkt II.), nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Śremie (punkt III.), nie obciążył pozwanych kosztami postępowania rewizyjnego przed Sądem Okręgowym w Poznaniu w sprawie o sygnaturze akt II Ca 429/08 (punkt IV.).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że pierwotne pozwы złożyła T. G. przeciwko Skarbowi Państwa, a ich przedmiotem było:

- uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) przez dokonanie w dziale II w miejsce Skarbu Państwa wpisu na rzecz T. G. do współwłasności z P. K., J. G. (1), W. C. i H. G. w udziałach po 1/5

- uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) przez dokonanie w dziale II w miejsce Skarbu Państwa wpisu na rzecz T. G. do współwłasności z P. K., J. G. (1), W. C. i H. G. w udziałach po 1/5

- uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) przez dokonanie w dziale II w miejsce Skarbu Państwa wpisu na rzecz T. G. do współwłasności z P. K., J. G. (1), W. C. i H. G. w udziałach po 1/5

- uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) przez dokonanie w dziale II w miejsce Skarbu Państwa wpisu na rzecz T. G. do współwłasności z P. K., J. G. (1), W. C. i H. G. w udziałach po 1/5.

P. K., J. G. (1), W. C. i H. G. przystąpili do spraw w charakterze powodów. W toku procesu doszło do zmian po stronie powodowej:

- w miejsce zmarłej T. G. wstąpili K. P. (1) i G. P., - w miejsce zmarłego G. P. wstąpił Ł. P.,

- w miejsce H. G. wstąpiła H. B. (1),

- w miejsce W. C. wstąpili L. C. i H. K. (1),

- w miejsce J. G. (2) wstąpił L. C.,

- w miejsce P. K. wstąpiła H. K. (1).

W toku procesu doszło także do zmian po stronie pozwanej - pozwanymi zostali właściciele nieruchomości: (...) Spółdzielnia (...), E. P. i K. P. (2) oraz użytkownicy wieczysti: (...) Spółdzielnia (...) w Ś., D. H., S. H., I. K., S. K., U. J., W. J., Fundacja na Rzecz (...), a także Skarb Państwa – Starosta (...) i Województwo (...).

Ostateczne żądania powodów były następujące:

powodowie K. P. (1) i Ł. P. wnosili o:

dokonanie w miejsce Gminy Ś. wpisu prawa własności na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), i H. K. (1) w księgach wieczystych (...) w zakresie określonym w zamkniętej Kw Ś. k. (...) – do współwłasności w częściach odpowiednio: 1/10, 1/10, 3/10, 2/10, 3/10,

dokonanie w miejsce Gminy Ś. wpisu prawa własności na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), i H. K. (1) w księgach wieczystych (...) w zakresie określonym w zamkniętej Kw Ś. k. (...) – do współwłasności w częściach odpowiednio: 1/10, 1/10, 3/10, 2/10, 3/10,

dokonanie w miejsce E. P. i K. P. (2) wpisu prawa własności na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), i H. K. (1) w księdze wieczystej (...) w zakresie granic parceli nr 752/345 – do współwłasności w częściach odpowiednio: 1/10, 1/10, 3/10, 2/10, 3/10,

dokonanie w miejsce Gminy Ś. wpisu prawa własności na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), i H. K. (1) w księdze wieczystej (...) do współwłasności w częściach odpowiednio: 1/10, 1/10, 3/10, 2/10, 3/10,

dokonanie w miejsce (...) Spółdzielni (...) w Ś. wpisu prawa własności na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), i H. K. (1) w księdze wieczystej (...) do współwłasności w częściach odpowiednio: 1/10, 1/10, 3/10, 2/10, 3/10,

dokonanie w miejsce Gminy Ś. wpisu prawa własności na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), i H. K. (1) w księgach wieczystych (...) w zakresie granic parceli nr 752 – do współwłasności w częściach odpowiednio: 1/10, 1/10, 3/10, 2/10, 3/10,

dokonanie w miejsce Gminy Ś. wpisu prawa własności na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), i H. K. (1) w księdze wieczystej (...) w zakresie granic parceli nr 819/152 – do współwłasności w częściach odpowiednio: 1/10, 1/10, 3/10, 2/10, 3/10;

powódka H. B. (1) wnosila o:

uzgodnienie treści księgi wieczystej oznaczonej pierwotnie jako KW Ś. wyk.(...)o pow. 0.0260 ha, natomiast w nowszej numeracji wpisanej jako: część działki nr (...) o pow. 0,0419 ha zapisanej w KW (...), część działki nr (...) o pow. 0,0025 ha oraz część działki nr (...) o pow. 0,0122 ha zapisanych w KW (...), działka nr (...) zapisana w KW (...), część działki nr (...) wpisanej w KW (...) poprzez dokonanie w miejsce dotychczasowego właściciela nieruchomości wpisu prawa własności na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), i H. K. (1) – do współwłasności w częściach odpowiednio: 1/10, 1/10, 3/10, 2/10, 3/10,

uzgodnienie treści księgi wieczystej oznaczonej pierwotnie jako KW Ś. wyk. (...)o pow. 0.2418 ha, natomiast w nowszej numeracji wpisanej jako: część działki nr (...) o pow. 0,0857 ha zapisanej w KW (...), część działki nr (...) o pow. 0,7287 ha i działka nr (...) zapisane w KW (...), działka nr (...) zapisana w KW (...), działka nr (...) zapisana w KW (...) poprzez dokonanie w miejsce dotychczasowego właściciela nieruchomości wpisu prawa własności na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), i H. K. (1) – do współwłasności w częściach odpowiednio: 1/10, 1/10, 3/10, 2/10, 3/10,

uzgodnienie treści księgi wieczystej oznaczonej pierwotnie jako KW Ś. wyk. (...) o pow. 0.4763 ha, natomiast w nowszej numeracji wpisanej jako: działka nr (...) zapisana w KW (...) (część drogi – promenady), działka nr (...) zapisana w KW (...) poprzez dokonanie w miejsce dotychczasowego właściciela nieruchomości wpisu prawa własności ww. działek na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), i H. K. (1) – do współwłasności w częściach odpowiednio: 1/10, 1/10, 3/10, 2/10, 3/10,

uzgodnienie treści księgi wieczystej oznaczonej pierwotnie jako KW Ś. wyk. (...)o pow. 0.0555 ha, natomiast w nowszej numeracji wpisanej jako: część działki nr (...) (droga, ulica (...)) zapisanej w KW (...), poprzez dokonanie w miejsce dotychczasowego właściciela nieruchomości wpisu prawa własności ww. działek na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (1), i H. K. (1) – do współwłasności w częściach odpowiednio: 1/10, 1/10, 3/10, 2/10, 3/10.

Sąd Rejonowy ustalił, że:

L. G. i F. G. (1) prowadzili przed drugą wojną światową gospodarstwo rolne. W skład majątku L. G. oraz małżeńskiej wspólności majątkowej L. G. i F. G. (1) wchodziły m.in. nieruchomości, dla których prowadzone były księgi wieczyste nr (...). Gospodarstwo rolne obejmowało obszar ponad 100 ha.

W czasie okupacji hitlerowskiej nieruchomości wchodzące w skład gospodarstwa zostały czasowo przekazane przez władze okupacyjne na rzecz niemieckiego przedsiębiorstwa. Następnie – w ramach realizacji reformy rolnej przeprowadzonej na podstawie dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (t.j.Dz.U. z 1945 r., nr 3, poz. 13 ze zm.) nieruchomości ziemskie należące do L. i F. G. (2) zostały przejęte przez Skarb Państwa. Ujawnienie Skarbu Państwa w księgach wieczystych nastąpiło na podstawie zaświadczenia wojewódzkiego urzędu ziemskiego, stwierdzającego, że nieruchomość ziemska jest przeznaczona na cele reformy rolnej.

Na skutek reformy decentralizacyjnej państwa w 1990 r. do większości ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości obejmujących swoim obszarem dawne nieruchomości L. i F. G. (2) jako właściciela wpisano Gminę Ś. na podstawie art. 5 ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191 ze zm.).

Dnia 31 sierpnia 1929 r. jako właściciela nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta KW (...), wpisano L. G. i F. G. (1) na mocy ogólnej wspólności majątkowej małżeńskiej. Na nieruchomości znajdowała się mleczarnia; nieruchomość obejmowała parcele 525/327, 526/327, 527/323, 528/323. W czasie okupacji jako właściciela sąd wpisał niemieckie przedsiębiorstwo. Dnia 2 grudnia 1946 r. przywrócono wpis prawa własności na rzecz L. G. i jego

żony. Następnie, na podstawie zaświadczenia Wojewody (...) z 12 listopada 1946 r. wydanego na podstawie art. 2 lit e) Dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej dnia 11 kwietnia 1947 r. jako nowego właściciela nieruchomości wpisano Skarb Państwa. Na mocy decyzji Wojewody (...) z 20 listopada 1995 r. właścicielem nieruchomości stała się Gmina Ś.. Obecnie obszar nieruchomości, dla której prowadzono księgę wieczystą nr (...), składa się z dwóch działek ewidencyjnych: nr (...) – która wchodzi w skład nieruchomości objętej księgą nr (...) (jest to jedyna działka w tej księdze, znajduje się na niej mleczarnia, właścicielem nieruchomości pozostaje Gmina Ś., przy czym nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy z 22 grudnia 1997 r. - użytkownikiem wieczystym nieruchomości i właścicielem znajdujących się na niej budynków jest (...) Spółdzielnia (...) w Ś.) oraz nr (...) – która została przyłączona do nieruchomości objętej księgą nr (...) (nieruchomość zapisana w tej księdze wieczystej obejmuje także inne działki gruntu, których obszar nie wchodził w skład dawnej księgi wieczystej nr (...); na działce nr (...) znajduje się promenada nad rzeką W.).

Dnia 14 września 1921 r. do księgi wieczystej nr (...) jako właściciela nieruchomości wpisano posiadacza ziemskiego L. G., na podstawie przewłaszczenia z 9 września 1921 r. Wpis ten przywrócono po okresie okupacyjnym dnia 2 grudnia 1946 r. Nieruchomość obejmowała działkę nr (...). Następnie, na podstawie zaświadczenia Wojewody (...) z 12 listopada 1946 r., wydanego na podstawie art. 2 lit e) Dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, dnia 11 kwietnia 1947 r. jako nowego właściciela nieruchomości wpisano Skarb Państwa. Na mocy decyzji Wojewody (...) z 10 maja 1994 r. właścicielem nieruchomości stała się Gmina Ś.. Do listopada 2002 r. obszar nieruchomości, dla której prowadzono księgę wieczystą nr KW (...), wchodził w skład nieruchomości nr KW (...), a jej właścicielem była Gminna Spółdzielnia (...) w Ś.. Decyzją z 14 listopada 2002 r. Burmistrz Ś. zatwierdził projekt podziału nieruchomości, w wyniku czego nastąpiło wyodrębnienie działek ewidencyjnych nr: (...). Decyzją z 23 października 2003 r. zatwierdzono projekt podziału nieruchomości i wyodrębniono z działki nr (...) nowe działki: (...), (...), (...). Obecnie obszar nieruchomości, dla której prowadzono księgę wieczystą nr KW (...), odpowiada działkom: nr (...) (która wchodzi w skład nieruchomości objętej księgą nr (...); jest to jedyna działka w tej księdze, oznaczona jako teren innej zabudowy, jako właściciel nieruchomości ujawniona jest Gmina Ś., a jako użytkownik wieczysty w okresie od 14 marca 2007 r. do 10 grudnia 2014 r. widniał M. B., natomiast postanowieniem Sądu Rejonowego w Kościanie z 11 grudnia 2014 r. własność nieruchomości została przysądzona na rzecz D. H.; od 14 marca 2016 r. na podstawie umowy darowizny użytkownikami wieczystymi nieruchomości i właścicielami znajdujących się na niej budynków są D. H. w 1/3 i S. H. w 2/3 części), części działki nr (...) i części działki nr (...) (które wchodzi w skład nieruchomości objętej księgą nr (...)) (nieruchomość ta obejmuje także inne działki, których obszar nie wchodził w skład dawnej księgi wieczystej nr (...); nieruchomość stanowi tereny innej zabudowy, jako właściciel nieruchomości wpisana jest Gmina Ś., a jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności wpisana jest Fundacja na Rzecz (...) na podstawie umowy sprzedaży z 31 maja 2004 r.), części działki nr (...) (która wchodzi w skład nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...), przy czym nieruchomość ta obejmuje także inne działki, których obszar nie wchodził w skład dawnej księgi wieczystej nr (...); jako właściciel nieruchomości ujawniona jest Gmina Ś., natomiast jako użytkownicy wieczysti gruntu i właściciele pawilonu handlowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, na podstawie umowy sprzedaży z 30 kwietnia 2003 r., ujawnieni są U. J. i W. J.) i części działki nr (...) (która wchodzi w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...); nieruchomość ta obejmuje także inne działki, których obszar nie wchodził w skład dawnej księgi wieczystej nr (...), stanowi tereny innej zabudowy; jako właściciel nieruchomości wpisana jest Gmina Ś., a jako użytkownicy wieczysti gruntu oraz właściciele budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, na podstawie umowy z 11 sierpnia 2005 r., I. K. i W. K.).

Do księgi wieczystej nr KW (...) wpis L. G. nastąpił 17 stycznia 1939 r. na podstawie umowy darowizny z 21 kwietnia 1938 r. Nieruchomość obejmowała działkę nr (...). Po okresie okupacyjnym, dnia 2 grudnia 1946 r., przywrócono wpis na rzecz L. G. i tego samego dnia jako nowego właściciela wpisano Skarb Państwa na podstawie zaświadczenia Wojewody (...) z 12 listopada 1946 r. wydanego na podstawie art. 2 lit e) Dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Na mocy decyzji Wojewody (...) właścicielem nieruchomości stała się Gmina Ś.. Obecnie obszar nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...), obejmuje część działki ewidencyjnej nr (...), która wchodzi w skład nieruchomości (...). Działka nr (...) zajmuje obecnie obszar większy niż

nieruchomość, dla której prowadzono księgę wieczystą nr KW (...). Działka stanowi część drogi gminnej – ulicy (...) w Ś..

Do księgi wieczystej nr (...) wpisano jako właściciela rolnika L. G. 14 maja 1938 r. Nieruchomość obejmowała działki nr (...). Po okresie okupacyjnym, 2 grudnia 1946 r., przywrócono wpis własności na rzecz L. G. i tego samego dnia jako nowego właściciela wpisano Skarb Państwa na podstawie zaświadczenia Wojewody (...) z 12 listopada 1946 r. wydanego na podstawie art. 2 lit e) Dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Obecnie obszar nieruchomości, dla której prowadzono księgę wieczystą nr (...), obejmuje: część działki nr (...) (która wchodzi w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), przy czym działka nr (...) zajmuje obszar większy niż nieruchomość, dla której prowadzona była księga nr 381; działka oznaczona jest jako tereny mieszkaniowe; na mocy decyzji Wojewody (...) z 22 marca 1993 r. właścicielem nieruchomości stała się Gmina Ś., która umową sprzedaży z 12 października 2007 r. sprzedała nieruchomość na rzecz E. P. i K. P. (2) do wspólności majątkowej małżeńskiej), działkę nr (...) (która wchodzi w skład nieruchomości nr (...); jest to jedyna działka w tej księdze wieczystej; na mocy decyzji Wojewody (...) z 22 marca 1993 r. właścicielem nieruchomości stała się Gmina Ś., natomiast na podstawie umowy z 10 maja 1996 r. użytkownikiem wieczystym nieruchomości i właścicielem budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności stała się (...) Spółdzielnia (...) z siedzibą w Ś.; na mocy decyzji Burmistrza Ś. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z 25 kwietnia 2013 r. (...) Spółdzielnia (...) z siedzibą w Ś. stała się właścicielem nieruchomości), działkę nr (...) (która wchodzi w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...); nieruchomość ta obejmuje także inne działki gruntu, które nie wchodziły w skład dawnej nieruchomości KW (...); na mocy decyzji Wojewody (...) z 22 marca 1993 r. właścicielem nieruchomości stała się Gmina Ś.; nieruchomość stanowi tereny mieszkaniowe), działkę nr (...) i część działki nr (...) (które wchodzi w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...); decyzją z 26 lutego 2010 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. przez Województwo (...) działki nr (...) zapisanej ówczesnie w księdze wieczystej nr (...), stanowiącej część drogi wojewódzkiej - ul. (...) w Ś., przemianowanej na drogę gminną po wybudowaniu obwodnicy; na podstawie umowy darowizny z 5 kwietnia 2012 r. Województwo (...) darowało Gminie Ś. działkę nr (...) i działkę nr (...), która obecnie ma oznaczenie (...); nieruchomość stanowi własność Gminy Ś.).

Decyzją z 6 sierpnia 2003 r. Wojewoda (...) stwierdził (punkt 1.), że nieruchomości, dla których prowadzone były księgi wieczyste nr (...) nie podpadały pod działanie dekretu PKWN z 6 września 1944 r. oraz odmówił stwierdzenia, że nieruchomość oznaczona jako KW nr (...) nie podpadała pod działanie ww. Dekretu (punkt 2.). Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z 26 marca 2004 r. uchylił ww. decyzję w całości i umorzył postępowanie przed organem I instancji. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z 22 listopada 2004 r. uchylił decyzję organu nadzoru z 26 marca 2004 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, ponownie rozpatrując sprawę, decyzją z 10 listopada 2005 r., utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. orzeczeniem z 21 czerwca 2006 r. oddalił skargę Gminy Ś. (punkt 1.), uchylił decyzję w zakresie, w jakim utrzymano w mocy punkt 2. decyzji organu I instancji z 6 sierpnia 2003 r. (punkt 2.). Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 30 listopada 2007 r. w sprawie I OSK 1625/06 oddalił skargę kasacyjną Gminy Ś. od orzeczenia z 21 czerwca 2006 r. Decyzja z 6 sierpnia 2003 r. jest prawomocna od 30 listopada 2007 r. w zakresie punktu 1. Rozstrzygnięciem z 29 czerwca 2021 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy decyzję z 6 sierpnia 2003 r. w zakresie punktu 2., tj. w zakresie, w jakim Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia, iż nieruchomość oznaczona według księgi wieczystej KW (...) nie podpadała pod działanie dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Decyzja z 6 sierpnia 2003 r. jest ostateczna od 29 czerwca 2021 r. w zakresie punktu 2.

F. G. (1) zmarła 13 lutego 1931 r. L. G. zmarł 5 marca 1963 r. Archiwum Państwowe w P. nie dysponuje materiałami potwierdzającymi, żeby L. G. był wpisany w czasie II wojny światowej na Niemiecką Listę Narodowościową (Deutsche Volksliste). W Sądzie Okręgowym w Kaliszu było z kolei w latach 1945-1950 prowadzone postępowanie w sprawie rehabilitacji L. G. urodzonego (...) i zamieszkałego w O., gmina Ś., oskarżonego o odstępstwo od narodowości polskiej i skazanego na 6 miesięcy więzienia.

Ze związku F. i L. G. pochodziło pięcioro dzieci: P. K. z domu G., J. G. (2), W. C. z domu G., H. G. i J. G. (3). Spadkobiercami F. G. (1) zostali: mąż L. G. oraz dzieci P. K. z domu G., J. G. (2), W. C. z domu G., H. G. i J. G. (3). Spadek po L. G. nabyli: P. K. z domu G., J. G. (2), W. C. z domu G., H. G. i J. G. (3).

J. G. (3) zmarł 6 lutego 1985 r., jego spadkobiercą została żona T. G., która zmarła 26 lutego 1995 r. i po której spadek nabyli po połowie synowie K. P. (1) i G. P.; spadkobiercą G. P., zmarłego 19 marca 2002 r., jest syn Ł. P..

P. K. zmarła 15 marca 1994 r., jej spadkobiercą jest H. K. (1).

W. C. zmarła 4 września 1993 r., spadek po niej nabyli mąż S. C. i dzieci L. C. i H. K. (1) po 1/3 części; spadkobiercami S. C., zmarłego 25 listopada 1993 r., są L. C. i H. K. (1) po połowie.

J. G. (2) zmarła 14 kwietnia 2010 r., jej spadkobiercą jest L. C..

H. G. zmarł 20 listopada 2000 r., jego spadkobiercą jest H. B. (1).

Jako podstawę powyższych ustaleń Sąd Rejonowy wskazał: dokumenty urzędowe i prywatne złożone do akt sprawy, w tym opinię biegłego w dziedzinie geodezji i kartografii R. M. (mającą charakter dokumentu prywatnego, gdyż sporządzona została w innym postępowaniu), dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. pod sygnaturą IV SA/Wa 68/06, opinię i opinię uzupełniającą (wraz z ustnymi wyjaśnieniami) biegłego z dziedziny geodezji C. M., a także treść poddanych analizie ksiąg wieczystych: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...).

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej:

W pierwszej kolejności Sąd rozważył, czy nieruchomości ziemskie KW nr (...) podpadały pod działanie Dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i czy na tej podstawie ich własność przeszła na własność Skarbu Państwa, wskazując, że takie stwierdzenie czyniłoby powództwo oczywiście bezzasadnym. Ocena w tym względzie przeprowadzona została z uwzględnieniem normy art. 2 ust. 1 Dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej oraz art. 1 ust. 4 Dekretu z 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej. Sąd Rejonowy stwierdził, że wpisów do ww. ksiąg wieczystych dokonano 2 grudnia 1946 r. i 11 kwietnia 1947 r. na wnioski właściwego wojewódzkiego urzędu ziemskiego, na podstawie zaświadczeń Wojewody (...) stwierdzających, że nieruchomości są przeznaczone na cele reformy rolnej według przepisów Dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, wydanych na podstawie art. 1 ust. 1 dekretu z 8 sierpnia 1946 r. Sąd Rejonowy zastrzegł, że ocena, czy nieruchomość podlegała pod działanie dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej, należy do organów administracji państwowej i rozstrzygana jest w formie decyzji administracyjnej (wcześniej przez wojewódzkie urzędy ziemskie, a obecnie przez wojewodów). Nie jest powołany do rozstrzygania takiej kwestii sąd powszechny, także przesłankowo (uchwała Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z 27 września 1991 r., III CZP 90/91).

Ponieważ Wojewoda (...) ostateczną decyzją odmówił stwierdzenia, że nieruchomość, dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...), nie podpadała pod działanie Dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, to jest to wystarczające, by stwierdzić, że w przypadku nieruchomości nr (...) i nr (...) (obejmujących swym obszarem dawną nieruchomość nr KW (...)) powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym było bezzasadne. Na dzień wyrokowania nie przysługiwały bowiem powodowi żadne prawa do ww. nieruchomości; powództwo w tym zakresie było bezzasadne także z dalszych przyczyn (o których niżej).

Z kolei z tego względu, że wydana została ostateczna decyzja Wojewody (...), w której zostało stwierdzone, że nieruchomości, dla których były prowadzone księgi wieczyste nr KW (...) nie podpadały pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e) Dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, to oznacza to, że wpisy prawa własności na rzecz Skarbu Państwa w odniesieniu do tych nieruchomości były niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Skarb

Państwa nie nabył tych nieruchomości na mocy Dekretu PKWN z 6 września 1944 r., ale to nie oznacza, że powództwa o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych nr KW (...) były zasadne.

Każdorazowo sąd rozstrzyga w sprawie, biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.), a żadna z ww. ksiąg wieczystych (nr KW (...), (...)) nie jest już prowadzona, zmienił się pierwotny kształt nieruchomości, zmieniła się struktura właścicielska. Obecnie działki wchodzące w skład ww. nieruchomości wchodzą w skład nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). Sąd rozważył zatem, czy jest możliwe usunięcie niezgodności w którejkolwiek z ww. ksiąg, zgodnie z żądaniami powodów, dla których podstawę prawną stanowił art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Zdaniem Sądu, powód nie może się domagać usunięcia niezgodności w sposób ogólny. Przepis art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. wymaga przytoczenia przez powoda treści wpisu, który według niego powinien być dokonany w księdze wieczystej jako zgodny z rzeczywistym stanem prawnym (żądanie powinno w pełni oddawać jego sen materialny), a sąd jest związany żądaniem pozwu – nie jest możliwe orzeczenie, że powodowi przysługuje inne prawo niż określone w pozwie albo w innym rozmiarze, gdyż byłoby to naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. Sąd nie może np. ustalić, że powód jest właścicielem w innej części i w tym zakresie uwzględnić powództwa w sytuacji, gdy powód żądał wpisania jako właściciela wyłącznego. Formulowane przez powoda żądanie jest albo uzasadnione i wtedy podlega uwzględnieniu, albo nieuzasadnione i wówczas należy je oddalić.

W ocenie Sądu, żaden z powodów nie sformułował prawidłowo żądania o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym - żądanie wpisania powodów do tych ksiąg wieczystych w miejsce Gminy Ś. było niezasadne, ponieważ nieruchomości obejmują także inne działki ewidencyjne niż (...) i (...), których obszar pokrywał się pierwotnie z nieruchomościami, dla których prowadzone były księgi wieczyste nr KW (...). Nie da się natomiast ograniczyć wpisu własności w księdze wieczystej tylko do niektórych działek ewidencyjnych. Uwzględnienie powództwa w odniesieniu do ww. nieruchomości musiałoby się odnosić do wszystkich działek składających się na te nieruchomości, a więc także tych, które nie stanowiły pierwotnie obszaru nieruchomości, dla których prowadzono księgi wieczyste KW nr (...). Prawidłowe żądanie pozwu powinno zawierać żądanie odłączenia z nieruchomości (...) działki nr (...), założenia dla niej nowej księgi wieczystej i wpisania w niej jako właścicieli powodów. Analogiczne żądanie powinno być złożone w stosunku do działki nr (...) z księgi wieczystej (...). Z tych względów powództwo odnoszące się do ww. ksiąg wieczystych było niezasadne.

W ocenie Sądu, uwzględnienie żądań powodów o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści ksiąg wieczystych (...) było niedopuszczalne, a to z tej przyczyny, że działki nr (...) stanowią drogi publiczne. Nie jest natomiast możliwe dokonanie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, na której została urządzona droga publiczna (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 marca 2018 r., I OSK 1151/16). Powodowie mogliby się stać właścicielami nieruchomości dopiero po pozbawieniu drogi, poprzez podjęcie stosownej uchwały, statusu drogi gminnej.

W przypadku nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...) jako właściciel nieruchomości wpisana została Gmina Ś. na podstawie art. 5 ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191 ze zm.). Warunkiem nabycia własności przez gminę było to, że dana nieruchomość stanowiła mienie państwowe. W przypadku nieruchomości, które obejmowały swym obszarem dawne nieruchomości zapisane w księgach wieczystych KW nr (...) tak nie było, ponieważ Skarb Państwa nie stał się ich właścicielem (co znalazło potwierdzenie w ostatecznej decyzji Wojewody (...)), ale powyższe nie wystarczało do uwzględnienia powództwa.

Uwzględnienie żądania powodów w stosunku do nieruchomości objętych księgami wieczystymi (...) było niemożliwe, ponieważ obecnie właścicielami nieruchomości są odpowiednio: (...) Spółdzielnia (...) z siedzibą w Ś., która nabyła własność nieruchomości (...) na podstawie decyzji Burmistrza Ś. z 25 kwietnia 2013 r. przekształcającej prawo użytkownika wieczystego w prawo własności, oraz E. P. i K. P. (2), którzy zostali właścicielami nieruchomości (...) na podstawie umowy sprzedaży zawartej z Gminą Ś. 12 października 2007 r. W momencie nabywania nieruchomości

nabywcy nie mieli wiedzy o braku uprawnień sprzedającego do nieruchomości; w księgach wieczystych nie było ostrzeżeń o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym i nie było wpisów o zakazie (ograniczeniach) w rozporządzaniu nieruchomością. Działały zatem normy art. 5 oraz art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidujące instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Niewątpliwie Gmina Ś. dokonała ww. rozporządzeń pomimo prowadzonego przeciwko niej postępowania o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, ale nabywcy byli w dobrej wierze i chroniła ich rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych - do procesu nabywcy zostali wezwani dopiero po nabyciu praw do nieruchomości. Powodom przysługuje w takiej sytuacji wyłącznie powództwo przeciwko Gminie Ś. o odszkodowanie.

Podobnie wygląda sytuacja w przypadku nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...). Gmina Ś. oddała je w użytkowanie wieczyste zanim użytkownicy wieczystości dowiedzieli się o toczącym się postępowaniu. W momencie nabywania praw do nieruchomości D. H., I. K., S. K., U. J., W. J., Fundacja na Rzecz (...), (...) Spółdzielnia (...) w Ś. nie mieli wiedzy o braku uprawnień sprzedającego do nieruchomości - w księgach nie było ostrzeżeń o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych ani wpisów o zakazie zbywania (ograniczeniu) w rozporządzaniu nieruchomościami. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni także nabywcę użytkownika wieczystego (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10). Nabywcy prawa użytkowania wieczystego byli w dobrej wierze, wobec czego nabyli skutecznie to prawo. Nadto, w przypadku nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) użytkowanie wieczyste i własność budynków zostały nabyte przez D. H. w wyniku egzekucji i działała norma art. 999 § 1 k.p.c. Również w odniesieniu do tych nieruchomości przysługuje zatem powodom wyłącznie roszczenie odszkodowawcze wobec Gminy Ś., która działała w złej wierze, wyzbywając się nieruchomości (oddając je w użytkowanie wieczyste).

Jako podstawę prawną rozstrzygnięć o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał art. 102 k.p.c.

#### ***Apelacje od wyroku wnieśli H. K. (1) i L. C. oraz powodowie K. P. (1) i Ł. P..***

***Powodowie H. K. (1) i L. C.*** zaskarżyli wyrok w zakresie punktu I., wnosząc o wpisanie powodów jako współwłaścicieli w księgach wieczystych dotyczących działek oznaczonych dawnymi numerami:

- w tomie (...)o powierzchni 0,2418 ha
- w tomie (...)o powierzchni 0,0692 ha
- w tomie (...)o powierzchni 0,0555 ha,

wskazując, że „ww. księgi wieczyste zostały zamknięte i dokonane zostały nowe podziały i numeracje działek z nowymi księgami wieczystymi”; wnieśli o wpisanie na rzecz powodów prawa własności w miejsce dotychczasowych właścicieli w następujących częściach:

- H. K. (1) – 3/10 części
- L. C. – 3/10 części
- H. B. (1) – 2/10 części
- K. P. (1) – 1/10 części
- Ł. P. – 1/10 części

w księgach wieczystych:

- KW (...), KW (...), KW (...) utworzonych z dawnej KW tom(...), gdzie jako właściciela wpisano Gminę Ś.,
- KW (...) i KW (...) utworzone z części działki zapisanej w dawnej KW (...), gdzie jako właściciela wpisano Gminę Ś.,



- KW (...) utworzonej z części działki zapisanej w dawnej KW tom (...), gdzie jako właściciela wpisano E. i K. P. (2),
- KW (...) utworzonej z części działki zapisanej w dawnej KW tom (...), gdzie jako właściciela wpisano (...) Spółem w Ś.
- KW (...), w skład której wchodzi działka zapisana w dawnej KW tom(...) gdzie jako właściciela wpisano Gminę Ś.

Nadto, wniesli o uchylenie wyroku oddalającego roszczenie o dokonanie wpisu w księgach o numerach KW (...) i KW (...), utworzonych z działki zapisanej dawniej w tom (...), gdzie jako właściciela wpisano Gminę Ś. i zawieszenie postępowania w tym zakresie oraz przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego w Śremie celem ponownego rozpoznania.

Apelujący zarzucili Sądowi I instancji „naruszenie prawa materialnego, gdyż pomimo stwierdzenia przez Sąd niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, Sąd nie uwzględnił roszczenia o usunięcie niezgodności, uznając, że roszczenie jest niezasadne” oraz naruszenie prawa procesowego poprzez: „błędne przyjęcie przez Sąd wymogu ‘przytoczenia treści wpisu’, a w konsekwencji uznając, że orzekanie wykraczałoby poza zakres określony w pozwie”, „wyrokowanie w stosunku do nieruchomości o wpisach w księgach wieczystych o numerach KW (...) i KW (...), utworzonych z działki zapisanej dawniej w tom (...), co do których cały czas trwa postępowanie sędow-administracyjne” i „niedokonanie z urzędu wpisu w księgach wieczystych ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w zakresie uzgodnienia tych ksiąg z rzeczywistym stanem prawnym, co w konsekwencji doprowadziło do niekorzystnego dla strony powodowej rozporządzenia majątkiem przez podmioty widniejące w księgach wieczystych”.

W piśmie z 6 kwietnia 2022 r. apelujący sprecyzowali, że zarzut naruszenia prawa materialnego dotyczy art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a zarzuty naruszenia prawa procesowego obejmują art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. (gdyż prawo nie precyzuje, aby wniosek pozwu był identyczny z treścią wpisu do księgi wieczystej), art. 177 § 1 ust. 3 k.p.c. (gdyż w zakresie wskazanym w apelacji proces powinien być zawieszony, jak nakazywał wcześniej Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyroku z 16 stycznia 2009 r., II Ca 492/08) oraz art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. (albowiem sąd nie dokonał wpisu ostrzeżenia w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości objętych procesem).

**Powodowie K. P. (1) i Ł. P.** (reprezentowani przez adwokata) zaskarżyli wyrok w zakresie punktu I., wnosząc o jego zmianę przez:

dokonanie wpisu w miejsce Gminy Ś. prawa własności nieruchomości na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (2) i H. K. (1) w księgach wieczystych (...) – „w zakresie określonym w zamkniętej Kw Ś. (...)P.B.N. w Ś. do współwłasności w częściach odpowiednio po 1/10 + 1/10 + 3/10 + 2/10 + 3/10”,

dokonanie wpisu w miejsce E. P. i K. P. (2) prawa własności nieruchomości na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (2) i H. K. (1) w księdze wieczystej nr (...) „w zakresie granic parceli nr 752/345” do współwłasności w częściach odpowiednio po 1/10 + 1/10 + 3/10 + 2/10 + 3/10,

dokonanie wpisu w miejsce Gminy Ś. prawa własności nieruchomości na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (2) i H. K. (1) w księdze wieczystej nr (...) do współwłasności w częściach odpowiednio po 1/10 + 1/10 + 3/10 + 2/10 + 3/10,

dokonanie wpisu w miejsce (...) Spółdzielni (...) w Ś. prawa własności nieruchomości na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (2) i H. K. (1) w księdze wieczystej nr (...) do współwłasności w częściach odpowiednio po 1/10 + 1/10 + 3/10 + 2/10 + 3/10,

dokonanie wpisu w miejsce Gminy Ś. prawa własności nieruchomości na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (2) i H. K. (1) w księdze wieczystej nr (...) „w zakresie granic parceli nr 752” do współwłasności w częściach odpowiednio po 1/10 + 1/10 + 3/10 + 2/10 + 3/10,

dokonanie wpisu w miejsce Gminy Ś. prawa własności nieruchomości na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (2) i H. K. (1) w księdze wieczystej nr (...) „w zakresie granic parceli nr 819/152” do współwłasności w częściach odpowiednio po  $1/10 + 1/10 + 3/10 + 2/10 + 3/10$ ,

oraz (pkt 7.) o uchylenie wyroku oddalającego roszczenie o dokonanie wpisu w miejsce Gminy Ś. prawa własności nieruchomości na rzecz K. P. (1), Ł. P., L. C., H. B. (2) i H. K. (1) w księgach wieczystych o numerach (...) „w zakresie określonym w zamkniętej księdze wieczystej Ś. wykaz (...) do współwłasności w częściach odpowiednio po  $1/10 + 1/10 + 3/10 + 2/10 + 3/10$  i zawieszenie postępowania co do tej nieruchomości w trybie art. 177 § 1 ust. 3 k.p.c. a zarazem przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Śremie do ponownego rozpoznania,

a nadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz apelujących kosztów postępowania według norm przepisanych.

Apelujący zarzucili Sądowi Rejonowemu:

naruszenie prawa materialnego – art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że powództwo w nin. sprawie wytoczone w roku 1990 w całości jest niezasadne mimo ustalenia zbywania nieruchomości przez Gminę Ś. na rzecz osób trzecich w złej wierze a zatem w sytuacji pełnej wiedzy o niedopuszczalności zmian własnościowych po dacie wniesienia pozwów przeciwko zbywcy,

naruszenie prawa procesowego a mianowicie art. 321 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie,

naruszenie prawa procesowego – art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. przez błędną interpretację, albowiem przepis ten nie wymaga od strony powodowej „przytoczenia treści wpisu” w księdze wieczystej, a jedynie dokładnego określenia żądania, co zostało uczynione,

naruszenie w trakcie procesu art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. przez zaniechanie dokonania z urzędu wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w zakresie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

naruszenie prawa procesowego – art. 177 § 1 ust. 3 k.p.c. przez zaniechanie zwieszenia postępowania w zakresie dotyczącym trwającego nadal postępowania sądowo-administracyjnego w stosunku do nieruchomości zapisanej w dawnej księdze wieczystej pod nr (...) (aktualnie (...) i (...)), co czyni wyrokowanie przedwczesnym co do tej nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację:

pozwana (...) Spółdzielnia (...) w Ś. wniosła o oddalenie obu apelacji w całości, a w wypadku uznania zasadności części wniosków powodów sformułowanych w punktach 1-6 apelacji K. P. (1) i Ł. P. i w apelacji H. K. (1) i L. C. o oddalenie apelacji o uchylenie wyroku w części obejmującej wpisy w księgach wieczystych o numerach (...) w zakresie określonych w zamkniętej księdze wieczystej Ś. tom (...) (pkt 7 apelacji powodów K. P. (1) i Ł. P. oraz wniosek z apelacji powodów H. K. (1) i L. C.), które to wpisy dotyczą pozwanej (...) Spółdzielni (...) w Ś., a także o zasądzenie od apelujących na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych;

pozwana Gmina Ś. wniosła o oddalenie obu apelacji w całości oraz o zasądzenie od apelujących na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych;

pozwana (...) Spółdzielnia (...) w Ś. wniosła o oddalenie obu apelacji w stosunku do pozwanej (...) Spółdzielni (...) w Ś. oraz o zasądzenie od apelujących zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

pozwany D. H. wniosł o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych;

pozwany S. H. wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych;

powódka H. B. (1) wniosła o uwzględnienie obu apelacji oraz o nieobciążanie jej kosztami procesu w przypadku ewentualnej przegranej; oświadczyła, że popiera w całości wnioski apelujących.

W piśmie z dnia 25 stycznia 2023 r. H. B. (1) poinformowała, że wyrokiem z dnia 25 listopada 2022 r., sygn. akt I SA/Wa 2044/21 Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. uchylił decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 29 czerwca 2021 r. nr GZ.rn.625.53.2019 oraz Wojewody (...) z 6 sierpnia 2003 r. nr (...) i podniosła, że rozstrzygnięcie to i jego konsekwencje mają bezpośredni wpływ na postępowanie i jego wynik; postępowanie powinno zostać zawieszono do czasu definitywnego rozstrzygnięcia postępowania administracyjnego.

Gmina Ś. w piśmie przygotowawczym z 16 lutego 2023 r. przesłała ww. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. i podniosła, że na skutek tego rozstrzygnięcia apelujący nie posiadają żadnego tytułu prawnego do nieruchomości, a stan prawny nieruchomości jest zgodny z rzeczywistym.

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

Apelacje były bezzasadne.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji nie były w apelacjach kwestionowane w żadnej części i Sąd odwoławczy uznał je za własne (art. 382 k.p.c.). Materiał dowodowy należało jedynie uzupełnić, a ustalenia częściowo zmodyfikować w oparciu o dodatkowy dowód przedstawiony w postępowaniu apelacyjnym, którym był dokument urzędowy – odpis wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z 25 listopada 2022 r., I SA/Wa 2044/21 (k. 2099-2108 akt). Przy uwzględnieniu treści tego wyroku Sąd odwoławczy ustalił, że została uchylona decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 29 czerwca 2021 r. nr GZ.rn.625.53.2019 oraz decyzja Wojewody (...) z 6 sierpnia 2003 r. nr GG.XII- (...) w zakresie punktu 2.

Przypomnieć należy, że w punkcie 2. decyzji z 6 sierpnia 2003 r. nr (...) Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia, iż nieruchomość oznaczona w dacie przejęcia według księgi wieczystej Ś. tom (...) o pow. 0,4763 ha nie podpadała pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e) Dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Po ponownym rozpatrzeniu sprawy, decyzją z 29 czerwca 2021 r. nr GZ.rn.625.53.2019, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy decyzję Wojewody (...) z 6 sierpnia 2003 r. w zakresie punktu 2. Jak wynika z odpisu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z 25 listopada 2022 r., I SA/Wa 2044/21 (k. 2099-2108 akt), Sąd ten stwierdził, że obie decyzje wydane zostały z naruszeniem art. 2 w zw. z art. 6 Dekretu w stopniu uzasadniającym ich uchylenie.

Powyższe orzeczenie czyniło ustalenia Sądu Rejonowego dokonane na podstawie ww. decyzji nieaktualnymi. Przy uwzględnieniu jego wydania, przedwczesną stała się także ocena, której dokonał Sąd Rejonowy, w oparciu o treść punktu 2. decyzji Wojewody (...) z 6 sierpnia 2003 r., że w przypadku nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...) (obejmujących swym obszarem dawną nieruchomość nr KW (...)), powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym było bezzasadne z uwagi na skutek prawny tej decyzji. O tym, w sytuacji zaistniałej po orzeczeniu Naczelnego Sądu Administracyjnego z 25 listopada 2022 r., ostatecznie rozstrzygnie bowiem dopiero dalsze postępowanie administracyjne. Zarazem Sąd Okręgowy stwierdził brak potrzeby oczekiwania na to rozstrzygnięcie i nie uwzględnił wniosku powódki H. B. (1) o zawieszenie postępowania (postanowienie z 3 marca 2023 r.) z tej przyczyny, że – jak trafnie stwierdził Sąd I instancji - powództwo w tym zakresie było bezzasadne także z innych przyczyn, których istnienie nie mogłoby doprowadzić do uwzględnienia powództwa nawet w przypadku zgodnego z intencją powodów rozstrzygnięcia w postępowaniu administracyjnym dotyczącego nieruchomości oznaczonej w dacie przejęcia według księgi wieczystej Ś. tom (...) o pow. 0,4763 ha (o czym w dalszej części uzasadnienia).

Odnosząc się do zarzutów naruszeń przepisów postępowania podniesionych w apelacjach Sąd Odwoławczy stwierdza, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. „przez jego niezastosowanie” był niezrozumiały, zwłaszcza w kontekście jego uzasadnienia, w którym wskazano, że sąd „orzekający na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest związany żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.)”, i to z powołaniem się na stanowisko Sądu Najwyższego w tej kwestii. W sytuacji, gdy takie stanowisko wyraźnie wyraził Sąd I instancji, wskazując na związanie żądaniami pozwu w niniejszej sprawie, zarzut niezastosowania art. 321 § 1 k.p.c. pozbawiony był podstaw. Nadmienić należy, że z orzeczeń Sądu Najwyższego przywołanych w apelacji jednoznacznie wynika, że stwierdzenie merytorycznej rozbieżności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości a tym, jakiego ujawnienia domaga się powód, prowadzić musi do oddalenia jego powództwa oraz że należy respektować konieczność stosowania w postępowaniu z art. 10 u.k.w.h. regulacji procesowych w pełnym zakresie wraz z wynikającym z art. 321 § 1 k.p.c. określeniem granic rozstrzygania o żądaniu pozwu przez sąd. Jak trafnie wskazano w apelacji powodów K. P. (1) i Ł. P., sąd związany jest żądaniem pozwu, zarówno co do osób podlegających wpisowi w ramach uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i rozmiaru praw podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących. Uwzględnione może zostać tylko roszczenie zgłoszone pozwem, jeżeli zostanie udowodnione, a nie inne. Trafnie też apelujący podkreślili, że orzeczenie wydane w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinno doprowadzić treść księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej i jest to cel nadrzędny, ale ta teza musi być odczytywana łącznie z wcześniej przytoczoną zasadą związania sądu żądaniem pozwu, tak co do prawa, które ma być ujawnione (rodzajowo i ilościowo), jak i co do podmiotu tego prawa.

W sytuacji zatem, gdy powód formułuje żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które obiektywnie nie może zostać przez sąd uwzględnione z przyczyn prawnych, to sąd nie może tego żądania uwzględnić po dokonaniu jego przekształcenia, zmiany, modyfikacji z urzędu, w sposób dostosowujący żądanie do stanu prawnego tak, by było możliwe jego uwzględnienie. Dysponentem procesu jest powód i na nim spoczywa obowiązek sformułowania żądania o uzgodnienie treści księgi wieczystej w taki sposób, by nadawało się ono do uwzględnienia w takiej postaci, w jakiej zostało zgłoszone. Podkreślić należy, że w rozpoznawanej sprawie Sąd odwoławczy zwracał powodom uwagę na potrzebę właściwego sformułowania żądań pozwu i zasadę związania sądu żądaniem pozwu już w orzeczeniu wydanym w sprawie II Ca 492/08, akcentując zarówno zmiany podmiotowe, jakie dokonały się w toku procesu, jak i zmiany stanu geodezyjnego i wieczystoksięgowego nieruchomości. Żądanie pozwu powinno uwzględniać te zmiany i zostać odpowiednio zmodyfikowane, zwłaszcza że w toku ponownego rozpoznawania sprawy Sąd Rejonowy pozyskał dowody (w tym opinię biegłego) pozwalające na ustalenie stanu geodezyjnego i wieczystoksięgowego nieruchomości, których dotyczyły żądania pozwu.

Wobec dokonanych w tym względzie ustaleń trafnie Sąd Rejonowy stwierdził, że niemożliwe było uwzględnienie żądań w kształcie zgłoszonym powodów (którymi to żądaniami był związany) w zakresie odnoszącym się do ksiąg wieczystych nr (...). To samo dotyczy żądań zawartych w tym zakresie w apelacji. Powyższe księgi wieczyste obejmują - poza działkami gruntu, które stanowiły w przeszłości nieruchomości należące do L. G. i F. G. (2) - także inne grunty. Sąd nie mógł więc dokonać wpisu do tych ksiąg wieczystych powodów - w zakresie tylko niektórych działek gruntu, a więc fizycznych części nieruchomości, dla których prowadzone są ww. księgi wieczyste - obok aktualnie ujawnionego w księdze wieczystej właściciela nieruchomości, tj. Gminy Ś.. Nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (art. 46 § 1 k.c.) i dla tak rozumianej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta. Nieruchomość w ujęciu art. 46 § 1 k.c. i wieczystoksięgowym może mieć jednego właściciela albo współwłaścicieli. Nie może natomiast księga wieczysta zawierać wpisów różnych właścicieli dla poszczególnych jej części fizycznych. Żądanie zmierzające do nakazania przez sąd wpisania powodów do ww. ksiąg wieczystych - jako właścicieli części tych nieruchomości (określonego obszaru powierzchni gruntu ujawnionego w księdze wieczystej) - nie nadawało się do uwzględnienia. Nie można w księdze wieczystej ujawnić właściciela „zakresowo”, to jest co do części powierzchni gruntu składającego się na tę nieruchomość. Właściwie sformułowane żądanie powinno zmierzać do odłączenia z ww. ksiąg wieczystych ściśle określonej ich powierzchni (działki gruntu), założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych i wpisania w tych księgach powodów jako właścicieli (współwłaścicieli). Co istotne, gdyby nawet tak

interpretować żądania powodów i nadać im taką treść (co nie wydaje się możliwe, przy uwzględnieniu normy art. 187 § 1 k.p.c. w zw. z art. 321§ 1 k.p.c., zwłaszcza w przypadku powodów korzystających w procesie z fachowej reprezentacji), to musiałyby one być na tyle konkretne i precyzyjne, by sąd mógł wydać takie orzeczenie.

Powodowie K. P. (1) i Ł. P. domagali się przy tym w swojej apelacji wpisania w miejsce właściciela ujawnionego w księdze wieczystej (...) powodów we współwłasności – ich żądanie odnosiło się zatem do całej nieruchomości ujawnionej w tej księdze wieczystej jako własność Gminy Ś. i było oczywiście bezzasadne w sytuacji, gdy nieruchomość ta tylko w części odpowiada gruntom, które w przeszłości należały do poprzedników prawnych powodów. Tak pod względem ilościowym (rozmiaru prawa przysługującego powodom) skonkretyzowane żądanie uwzględnione być nie mogło (wykraczało poza zakres prawa powodów), a wobec zasady związania sądu tym żądaniem nie było możliwe jego uwzględnienie w części. Tożsame było żądanie zawarte w drugiej apelacji dotyczące księgi wieczystej (...) i z podanych przyczyn także żądanie H. K. (1) i L. C. nie mogło zostać uwzględnione.

Jeżeli chodzi o nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), to trafnie Sąd Rejonowy stwierdził tożsamą przeszkodę do uwzględniania żądania powodów. Również ta nieruchomość obejmuje obszar większy niż odpowiadający części dawnej nieruchomości stanowiącej własność poprzedników prawnych powodów i również w tym przypadku nie mógł nastąpić wpis powodów do tej księgi wieczystej, zgodnie z ich żądaniem, w miejsce ujawnionego obecnie właściciela. W odniesieniu do nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), a która obejmuje część dawnej nieruchomości Ś. tom (...), doszło przy tym do istotnej zmiany, będącej wynikiem orzeczenia sądownoadministracyjnego (zob. wyżej), w świetle którego stracił aktualność pogląd, że powodowie wykazali, iż przysługuje im prawo do tej nieruchomości. Zważywszy przy tym na brak możliwości uwzględnienia żądania w takim kształcie, w jakim ostatecznie zgłosili i popierali je powodowie w odniesieniu do nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) (z przyczyny wskazanej wyżej), Sąd Okręgowy nie zdecydował się na oczekiwanie na rozstrzygnięcie administracyjne dotyczące dawnej nieruchomości Ś. tom(...), tj. na uchylenie orzeczenia Sądu I instancji w zakresie tej nieruchomości i nakazanie Sądowi I instancji zawieszenia postępowania do czasu tego rozstrzygnięcia, czego domagali się apelujący.

Sąd odwoławczy nie podzielił stanowiska apelujących K. P. (1) i Ł. P., że Sąd Rejonowy naruszył art. 187 § 1 k.p.c. przez błędną jego interpretację na gruncie procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zarzut ten nie uwzględnia całości wyводу, który w tej kwestii poczynił Sąd Rejonowy. Wynika z niego, że nie tyle Sądowi Rejonowemu chodziło o literalną treść żądania i związanie nim, ale o sens materialny żądania i związanie jego istotą. Taka wykładnia jest natomiast oczywiście poprawna na gruncie art. 187 § 1 k.p.c. w zw. z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sąd Rejonowy przyjął związanie żądaniem pozwu co do rodzaju i zakresu (rozmiaru) prawa i w oparciu o takie trafne założenie oceniał żądania pozwu. Wzmiankowana przez Sąd I instancji kwestia „przytoczenia” w pozwie treści wpisu, który powinien być dokonany, powinna być zatem w ten sposób rozumiana i nie uzasadnia zarzutu naruszenia art. 187 § 1 k.p.c.

W tym miejscu należy wskazać, że po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego jednej z nieruchomości objętych żądaniem pozwu, a mianowicie nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), co wynika z odpisu aktu notarialnego umowy sprzedaży z 7 grudnia 2021 r., Rep. A nr (...) notariusza w Ś. K. T. (k. 1981-1986 akt), które to prawo zostało sprzedane przez Fundację na Rzecz (...). Zgodnie z art. 391 § 1 k.p.c., w postępowaniu apelacyjnym nie stosuje się art. 195 k.p.c., służącego do uzupełnienia braków legitymacji procesowej w przypadku współuczestnictwa koniecznego. Nie ma w tym względzie wyjątku co do procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zatem, jeżeli taka zmiana (zmiana użytkownika wieczystego nieruchomości objętej żądaniem pozwu) zaistnieje po wydaniu orzeczenia przez sąd pierwszej instancji, będzie skutkować brakiem pełnej legitymacji procesowej po stronie biernej na etapie odwoławczym i prowadzi do oddalenia powództwa z tej przyczyny (bez badania innych okoliczności), jako że sąd drugiej instancji nie może doprowadzić do koniecznego przekształcenia podmiotowego (zapewniającego właściwe ukształtowanie podmiotowe procesu po stronie pozwanej), a zarazem nie jest to przesłanka pozwalająca sądowi odwoławczemu na uchylenie orzeczenia sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania (art. 386 § 4 k.p.c.). Zmianę wynikającą ze zdarzenia prawnego, jakim było zawarcie umowy sprzedaży z 7 grudnia 2021 r. Sąd

Okręgowy zatem uwzględnił, ale wyłącznie jako nową okoliczność w sprawie, wpływającą na rozstrzygnięcie (na możliwość uwzględnienia powództwa), natomiast nie mogącą wywołać żadnych czynności naprawczych sądu drugiej instancji, w szczególności polegających na wezwaniu do udziału w sprawie nabywców nieruchomości. O ile, co do zasady trafny jest pogląd, że przepis art. 192 pkt 3 k.p.c. nie znajduje zastosowania do powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (zob. w tej kwestii wyrok Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2013 r., V CSK 347/12) i zasada aktualności rozstrzygnięcia dokonywanego w takiej sprawie, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy, przemawia za zapewnieniem udziału w sprawie wszystkim osobom wpisanym w dziale II księgi oraz osobom, które nabyły prawa do nieruchomości jeszcze w księdze nieujawnione, o tyle dokonanie przekształcenia podmiotowego procesu nie może nastąpić w postępowaniu apelacyjnym, z uwagi na wyraźny zakaz wynikający z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd odwoławczy nie mógł zatem doprowadzić do przekształcenia podmiotowego w zakresie strony pozwanej w stosunku do nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...), które zarazem było konieczne (zob. pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu odwoławczego z 16 stycznia 2009 r., II Ca 492/08 i wytyczne co do toku postępowania będące wynikiem tego poglądu, wiążące przy ponownym rozpoznawaniu sprawy). W procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej rzeczywistym stanem prawnym obowiązuje bowiem zasada współuczestnictwa koniecznego po stronie czynnej i biernej, skutkująca koniecznością oddalenia powództwa z powodu braku pełnej legitymacji procesowej łącznej, jeżeli w procesie nie brały udziału w charakterze powodów lub pozwanych wszystkie osoby wpisane w dziale II księgi wieczystej oraz osoby, których uprawnienia nie zostały dotychczas ujawnione (zob. ww. orzeczenie Sądu Najwyższego). W konsekwencji powództwo w zakresie żądania dotyczącego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) podlegało oddaleniu z uwagi na ww. sytuację, z tej tylko przyczyny, że brak pełnej legitymacji procesowej łącznej po stronie pozwanej na etapie odwoławczym, który nie mógł zostać uzupełniony przez sąd odwoławczy, pociągał za sobą taki skutek materialnoprawny (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 1 marca 2017 r., IV CZ 127/16 i jego uzasadnienie). Ze wskazanej przyczyny zaskarżone orzeczenie w części dotyczącej tej nieruchomości (oddalające powództwo) okazało się prawidłowe co do zasady, w stanie rzeczy istniejącym w dacie wyrokowania przez Sąd odwoławczy (art. 316 § 1 k.p.c.), przy czym innych przesłanek tego orzeczenia Sąd odwoławczy nie badał z uwagi na istniejący w postępowaniu apelacyjnym stan braku pełnej legitymacji procesowej biernej, którego nie można było naprawić. Nie można zatem w tym zakresie wykluczyć ponownego procesu, przy właściwie ukształtowanej podmiotowo stronie pozwanej, w którym zostaną podane ocenie materialnoprawne podstawy powództwa inne niż kwestia legitymacji procesowej. Wobec ograniczonych przesłanek rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego nie można uznać, że w tym zakresie zachodziłaby przeszkoda do wytoczenia powództwa polegająca na prawomocnym rozstrzygnięciu sprawy.

Ocenę Sądu Rejonowego dotyczącą pozostałych ksiąg wieczystych objętych żądaniem pozwu Sąd odwoławczy w pełni podzielił. Wbrew zarzutom apelujących, nie stanowiła ona naruszenia normy art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powodowie H. K. (1) i L. C. nie wskazali, w czym upatrują naruszenia ww. normy, natomiast powodowie K. P. (1) i L. P. upatrywali jej naruszenia przez Sąd Rejonowy w postaci błędnej wykładni ww. normy, która polegała na tym, że Sąd ten przyjął, że powództwo w nin. sprawie wytoczone w roku 1990 w całości jest niezasadne mimo ustalenia zbywania nieruchomości przez Gminę Ś. na rzecz osób trzecich w złej wierze a zatem w sytuacji pełnej wiedzy o niedopuszczalności zmian własnościowych po dacie wniesienia pozwów przeciwko zbywcy. Tak sformułowany zarzut nie ma związku z błędną wykładnią normy prawa materialnego, ale z jej niewłaściwym zastosowaniem w okolicznościach sprawy. W tym przypadku: chodzi o niezasadną, w ocenie apelujących, odmowę uwzględnienia powództwa w oparciu o art. 10 u.k.w.h. w sytuacji, gdy – jak ustalił Sąd orzekający – Gmina Ś. zbywała nieruchomości objęte żądaniem pozwu na rzecz osób trzecich w toku procesu, działając w złej wierze, to znaczy, mając „wiedzę o niedopuszczalności zmian własnościowych po dacie wniesienia pozwów”. W tym kontekście apelujący podnieśli, że rozporządzenie nieruchomościami przez Gminę Ś. nastąpiło „wiele lat po złożeniu wniosku o zabezpieczenie ale też po wydaniu postanowienia o zabezpieczeniu”, w sytuacji, gdy Gmina Ś. – od roku 1990 r. będąca stroną w procesie – „zdawała sobie sprawę z niepewności prawnej a mimo to działała w sposób urągający obowiązującemu prawu i Konstytucji R.P.”

Jak wynika z przytoczonych wyżej rozważań, Sąd Rejonowy uznał, że w przypadku nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...), przeszkodą dla uwzględnienia powództwa były rozporządzenia dokonane tymi nieruchomościami przez Gminę Ś. na rzecz odpowiednio: (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w Ś. (dnia 25 kwietnia 2013

r.) oraz E. P. i K. P. (2) (dnia 12 października 2007 r.) oraz działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 oraz art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Wywód zawarty w apelacji tej oceny nie podważa. Przypomnieć należy, że rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni odpłatne rozporządzenia dokonane na rzecz nabywcy w dobrej wierze oraz że 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. Należy powtórzyć za Sądem Najwyższym (zob. wyrok z 30 czerwca 2021 r., I CSKP 11/21), że rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkownika wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Sąd Rejonowy ustalił, że ww. nabywcy działali w dobrej wierze – w momencie dokonywania rozporządzeń w księgach wieczystych nie znajdowało się ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym; nie było też wpisów o zakazie lub ograniczeniu zbywania nieruchomości. Na gruncie zebranego w sprawie materiału nie można więc przypisać nabywcom działania w złej wierze. Przypomnieć należy, że ustawodawca ustanowił domniemanie dobrej wiary w art. 7 k.c., działające także na rzecz ww. nabywców. Ciężar udowodnienia, że działali oni w złej wierze, spoczywał na powodach (art. 6 k.c.). Ani w toku procesu w pierwszej instancji, ani w apelacji, nie przedstawiono dowodów na złą wiarę nabywców. Apelacja zawierała tylko zarzut działania w złej wierze przez zbywcę, to jest Gminę Ś., który w opinii Sądu Okręgowego jest oczywiście zasadny (stwierdził to także Sąd Rejonowy), ale nie wpływa automatycznie na ocenę działania nabywców i nie pozbawia ich ochrony wynikającej z działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Dopóki nie zostanie obalone domniemanie dobrej wiary działające na ich rzecz, dopóty nabywcy muszą być traktowani jako działający w dobrej wierze. Zatem, podkreślane w apelacji działanie w złej wierze Gminy Ś., nie podważa oceny Sądu I instancji odnoszącej się do nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...). Jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy, dokonanie przez Gminę Ś. rozporządzeń ww. nieruchomościami, prowadzące do pokrzywdzenia powodów, może być źródłem roszczeń odszkodowawczych powodów przeciwko Gminie, ale nie wpływało na ocenę Sądu w zakresie roszczeń o uzgodnienie treści ww. ksiąg wieczystych.

Analogiczną ocenę, uwzględniającą dobrą wiarę nabywców, Sąd Rejonowy wyraził odnośnie rozporządzeń nieruchomościami, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...), stwierdzając, że Gmina Ś. oddała je w użytkowanie wieczyste zanim użytkownicy wieczysti dowiedzieli się o toczącym się postępowaniu. W momencie nabywania praw do ww. nieruchomości D. H., I. K., S. K., U. J., W. J., (...) Spółdzielnia (...) w Ś. nie mieli wiedzy o braku uprawnień sprzedającego do nieruchomości - w księgach wieczystych nie było ostrzeżeń o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych ani wpisów o zakazie zbywania (ograniczeniu) w rozporządzaniu nieruchomościami.

W wyroku z 31 maja 2017 r., V CSK 513/16 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że funkcją rękojmi jest zapobieganie negatywnym dla nabywców w dobrej wierze skutkom czynności prawnych zdziałanych z nieuprawnionym zbywcą figurującym jako właściciel w księdze wieczystej wbrew rzeczywistemu stanowi rzeczy. W braku tej regulacji, umowa zawarta z osobą ujawnioną w księdze wieczystej jako uprawniony, której w rzeczywistości nie służy prawo do nieruchomości, byłaby bezskuteczna. Trafnie Sąd I instancji wskazał, że rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkownika wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości - por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10, w której rozstrzygnięto wcześniej występujące w orzecznictwie wątpliwości (sprzeczności) w tej kwestii. W jej obszernym uzasadnieniu wyjaśniono, że z przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika zasada ochrony osób trzecich działających w obrocie prawnym w dobrej wierze oraz zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Uzyskują one w określonych warunkach prymat nad konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności (art. 21 i 64 Konstytucji). Zasada wiarygodności ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) obejmuje także prawo użytkownika wieczystego i nie powinna ustępować przed regułą wyrażoną w art. 232 k.c.; nieruchomość może zmienić swój status prawny w określonym czasie, a wadliwe postępowanie Skarbu Państwa prowadzące do zmiany tego statusu (w postaci przejęcia nieruchomości m.in. w wyniku nacjonalizacji), nie może pozbawiać użytkownika wieczystego ochrony prawnej nawet wobec właściciela gruntu. Nabywców prawa użytkownika wieczystego chroni zatem rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych także wówczas, gdy uznane zostały za

nieważne decyzje administracyjne (art. 156 k.p.a.), na podstawie których Skarb Państwa nabył grunt od właściciela i oddał go nabywcom w użytkowanie wieczyste (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1997 r., II CKU 64/96, niepubl.). Rękojmia, jak wskazał Sąd Najwyższy, powinna chronić osobę trzecią (nabywcę prawa) działającego w zaufaniu do treści wpisu do księgi wieczystej. W odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego ochrona udzielona osobie trzeciej powinna prowadzić nie tylko do nabycia prawa użytkowania wieczystego od osoby nieuprawnionej (podstawowy skutek konstytucyjnego działania rękojmi). Należy jeszcze przyjąć, że nabycie to ma nastąpić w takim kształcie jurystycznym i konfiguracji podmiotowej (użytkownik - Skarb Państwa), w jakim prawo użytkowania wieczystego występuje w obrocie prawnym de lege lata (dalszy skutek konstytucyjnego działania rękojmi). Uzyskanie własności przez Skarb Państwa stanowi zatem wtórny i niesamodzielny, bo pochodny skutek służący zapewnieniu jak najpełniejszej ochrony prawnej osobie trzeciej (nabywcy użytkowania wieczystego), działającej w zaufaniu do treści wpisu do księgi wieczystej. Sąd Najwyższy dostrzegł także, że taka interpretacja art. 5 u.k.w.h. może wywołać zastrzeżenia natury aksjologicznej i systemowej, ponieważ w niektórych sytuacjach może prowadzić do „legalizowania” ex post bezprawnych działań Skarbu Państwa, skierowanych na odjęcie prawa własności gruntu właścicielom, skoro chroniony rękojmią użytkownik wieczysty ma pozostawać w odpowiedniej relacji prawnorzeczowej ze Skarbem Państwa (jednostką samorządu terytorialnego). Dzieje się tak nawet w sytuacji, w której doszło do ustanowienia użytkowania wieczystego, a następnie wydano np. nadzorcą decyzję administracyjną korzystną dla właściciela przejętego gruntu. Sąd Najwyższy stwierdził jednak, że zastrzeżenia te nie mają decydującego znaczenia de lege lata. Wskazał przy tym wyraźnie, że taka interpretacja art. 5 u.k.w.h., przewidująca dwa skutki prawne, determinuje sposób ochrony byłego właściciela gruntu, pozostaje mu bowiem roszczenie odszkodowawcze przeciwko Skarbowi Państwa (jednostce samorządu terytorialnego) z racji definitywnej utraty prawa własności gruntu w chwili uzyskania przez te podmioty statusu właścicieli gruntu; skutek wtórny działania zasady rękojmi nie eliminuje stanu bezprawności działania Skarbu Państwa w związku z przejęciem gruntu byłego właściciela.

Potwierdzeniem tego kierunku wykładni jest najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego, np. wyrok z 30 czerwca 2021 r., I CSKP 11/21, w którym jednoznacznie stwierdzono, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkowania wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Podkreślić należy, że ten ostatni wyrok został wydany przez Sąd Najwyższy w sprawie, w której sąd powszechny rozpoznający sprawę w pierwszej instancji odmówił przyjęcia stanowiska wyrażonego w uchwale składu 7 sędziów z 15 lutego 2011 r. i zastosowania mechanizmu rękojmi wiary publicznej w odniesieniu do nabycia prawa użytkowania wieczystego, a wyrok ten został zmieniony przez sąd odwoławczy, który zaakceptował oceny prawne wyrażone w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10. Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w sprawie I CSKP 11/21 w sposób zdecydowany opowiedział się za stanowiskiem wyrażonym w tej uchwale. Sąd Okręgowy w składzie orzekającym podziela to stanowisko, a w konsekwencji stwierdza, że ocena Sądu I instancji odnosząca się do ww. ksiąg wieczystych była trafna z przyczyn wskazanych przez Sąd Najwyższy. Podkreślić należy, że w apelacjach nie podważono przesłanek oceny, że nabywcy prawa użytkowania wieczystego działali w dobrej wierze. Apelujący nie podjęli nawet próby wykazania złej wiary po stronie nabywców, w celu obalenia działającego na ich rzecz domniemania dobrej wiary (art. 7 k.c.), koncentrując się na działaniach Gminy Ś. (zbywcy) w złej wierze, co jednak nie prowadzi do podważenia ustaleń i oceny Sądu I instancji.

Skoro nabywcy praw użytkowania wieczystego do ww. nieruchomości byli – wedle ustaleń Sądu Rejonowego, niepodważonych w apelacji - w dobrej wierze, to nabyli skutecznie to prawo, ze skutkami określonymi przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10. Nadto, jak trafnie wskazał Sąd I instancji, w przypadku nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) użytkowanie wieczyste i własność budynków zostały nabyte przez D. H. w toku postępowania egzekucyjnego i działała w tym przypadku norma art. 999 § 1 k.p.c.

Również w odniesieniu do nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...), przysługuje zatem powodom ewentualne roszczenie odszkodowawcze wobec Gminy Ś.

Zarzut „zaniechania dokonania z urzędu wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w zakresie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym” i naruszenia art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c., był oczywiście



bezpodstawny. Zgodnie z tym przepisem, sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to jednak przepis z zakresu postępowania wieczystoksięgowego (art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> k.p.c.), zatem chybione jest zarzucanie naruszenia tej normy sądowi prowadzącemu proces o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, który - jako sąd procesowy - nie dokonuje wpisów w księgach wieczystych. Może natomiast udzielić zabezpieczenia nakazującego dokonanie takiego wpisu, w uwzględnieniu wniosku powoda, przy czym wykonanie takiego postanowienia do sądu procesowego nie należy. W oparciu o postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia uprawniony powinien złożyć wniosek o wpis do sądu wieczystoksięgowego, realizując swoje prawo wynikające z zabezpieczenia. Nieporozumieniem jest zatem zarzucanie Sądowi orzekającemu braku podjęcia działań na podstawie art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. i obarczanie Sądu orzekającego skutkami ich niepodjęcia. Powyższa ocena odnosi się do analogicznego zarzutu zawartego w apelacji powodów H. K. (2) i L. C..

Ww. zarzuty – wyczerpujące treść obu apelacji – w żaden sposób nie odnosiły się do oceny, której Sąd Rejonowy dokonał w odniesieniu do pozostałych ksiąg wieczystych objętych żądaniami pozwu. Można więc byłoby poprzestać na powyższym wywodzie, stwierdzając, że apelacje odnoszące się do ksiąg wieczystych: (...), (...), (...), (...), (...), , jako nie zawierające żadnych umotywowanych zarzutów, mają czysto polemiczny charakter, który nie wymaga oceny instancyjnej. Realizując jednak wymaganie wynikające z modelu apelacji pełnej i uwzględniając zakres zaskarżenia wskazany w apelacjach, Sąd Okręgowy dokonał kontroli poprawności materialnoprawnej także rozstrzygnięć Sądu I instancji odnoszących się do pozostałych ksiąg wieczystych objętych żądaniami pozwu, stwierdzając, co następuje:

Co do nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), to Sąd Rejonowy ustalił, że tę nieruchomość stanowi działka nr (...), która wcześniej stanowiła grunt (część gruntu), dla którego prowadzono księgę wieczystą Ś. tom (...). Na nieruchomości tej znajduje się mleczarnia, właścicielem nieruchomości według treści księgi wieczystej jest Gmina Ś., przy czym nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy z 22 grudnia 1997 r. i użytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz właścicielem znajdujących się na niej budynków jest (...) Spółdzielnia (...) w Ś.. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni także nabywcę użytkownika wieczystego (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10), wobec czego nabył on skutecznie to prawo.

Jeżeli chodzi o księgę wieczystą nr (...), to Sąd I instancji ustalił (i ustalenie to nie było kwestionowane w apelacji), że nieruchomość, dla której prowadzona jest wskazana księga wieczysta, obejmuje: działkę nr (...) i część działki nr (...) oraz że decyzją z 26 lutego 2010 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. przez Województwo (...) działki nr (...) (zapisanej ówczesnie w księdze wieczystej nr (...)), stanowiącej część drogi wojewódzkiej - ul. (...) w Ś., przemianowanej następnie na drogę gminną. Na podstawie umowy darowizny z 5 kwietnia 2012 r. Województwo (...) darowało Gminie Ś. działkę nr (...) i działkę nr (...), która obecnie ma oznaczenie (...) i nieruchomość stanowi obecnie własność Gminy Ś.. Powyższe dotyczy także księgi wieczystej (...), która – według ustalenia Sądu Rejonowego, niekwestionowanego w apelacjach – obejmuje działkę nr (...) utworzoną w części z obszaru nieruchomości ujawnionego wcześniej w księdze wieczystej nr (...) (Sąd Rejonowy ustalił przy tym, że działka nr (...) ma obszar większy niż nieruchomość, dla której prowadzono księgę wieczystą nr KW (...)), która stanowi część drogi gminnej – ulicy (...) w Ś.. Taki status obu ww. nieruchomości potwierdzają wpisy w księgach wieczystych.

Odnośnie żądania dotyczącego księgi wieczystej (...) stwierdzić należy przede wszystkim, że istniała przeszkoda do jego uwzględnienia wynikająca z wcześniejszych rozważań. Powodowie K. P. (1) i Ł. P. domagali się w swojej apelacji uzgodnienia treści tej księgi wieczystej poprzez wpisanie powodów jako współwłaścicieli nieruchomości – w miejsce Gminy Ś. – „w zakresie granic parceli nr 819/152”. Jak wynika z ustaleń Sądu I instancji, mających oparcie w treści księgi wieczystej (...), obejmuje ona kilkadziesiąt działek ewidencyjnych gruntu, stanowiących drogi gminne, przy czym nie widnieje w nich działka oznaczona w sposób wskazany w apelacji. Niezależnie zatem od statusu prawnego tych gruntów zaliczonych do dróg publicznych, na który wskazał Sąd Rejonowy, przeszkodą do dokonania wpisu powodów do księgi wieczystej w ramach uzgodnienia jej treści z rzeczywistym stanem prawnym były: domaganie się wpisu powodów do ww. księgi wieczystej w odniesieniu do jej części fizycznej (co nie jest możliwe), a także

formułowanie tego żądania w odniesieniu do nieistniejącej działki gruntu. Zważywszy, że w księdze wieczystej (...) nie widnieje parcela nr 819/152, nie można byłoby uwzględnić powództwa także poprzez nakazanie odłączenie takiej części gruntu do nowej księgi wieczystej i wpisanie w niej jako właścicieli powodów. Tylko z tej formalnej przyczyny żądanie pozwu odnoszące się do księgi wieczystej (...) nie mogło zostać uwzględnione, bez potrzeby badania charakteru prawnego (przeznaczenia) nieruchomości, której dotyczyło to żądanie. Zaznaczyć należy, że powyższe stwierdzenie dotyczy także żądania zawartego w apelacji powodów H. K. (1) i L. C., którzy również domagali się wpisania w księdze wieczystej (...) powodów jako współwłaścicieli nieruchomości, przy czym żądanie to odnosili do „działki zapisanej w dawnej KW tom (...)”. Wskazana przeszkoda dotyczyła też żądania odnoszącego się do księgi wieczystej (...). Także w skład tej nieruchomości wchodzi kilkadziesiąt działek gruntu stanowiących drogi, a powodowie domagali się wpisania ich do tej księgi wieczystej: w zakresie „dawnej KW tom (...)” (H. K. (1) i L. C.) i w zakresie „granic parceli nr 752” (K. P. (1) i Ł. P.). Tego rodzaju zakresowy wpis, dotyczący fizycznej części nieruchomości, nie jest możliwy, a z uwagi na sposób sformułowania żądań nie istniała możliwość wyodrębnienia z ww. księgi wieczystej części fizycznej nieruchomości z wpisem powodów jako współwłaścicieli w nowej księdze wieczystej (bez potrzeby wdawania się w ocenę rodzaju nieruchomości, której dotyczyły żądania). Również w tym zakresie apelacje były więc bezzasadne.

O oddaleniu obu apelacji, z ww. przyczyn, Sąd odwoławczy orzekł w punkcie 1. wyroku, na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie w punkcie 2., dotyczące kosztów postępowania apelacyjnego, miało podstawę w art. 102 k.p.c., z uwzględnieniem wyjątkowego charakteru sprawy i przesłanek rozstrzygnięcia, w świetle których obciążenie powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu pozwanym, w szczególności Gminie Ś., z której nielojalnych działań wyniknęły zasadnicze przeszkody do uwzględnienia powództwa, byłoby sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości.

Małgorzata Wiśniewska