

Sygn. akt II Ca 1133/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ryszard Małecki (spr.)

Sędzia: SO Aleksandra Kiersnowska-Tylewicz

Sędzia: SR del. Tomasz Ignatowicz

Protokolant: starszy protokolant sąd. Justyna Klimek

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. i I. S.

przeciwko T. C. i M. C.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 10 lipca 2013 r.

sygn. akt XII C 857/11

I. prostuje oczywistą omyłkę w punktach 1. i 2. zaskarżonego wyroku w ten sposób, że:

a. w punkcie 1. w miejsce zwrotu „postanawia uzgodnić” wpisuje słowo „uzgadnia”,

b. w punkcie 2. w miejsce słowa „postanowienia” wpisuje słowo „wyroku”;

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanych na rzecz powodów kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

/-/A.Kiersnowska-Tylewicz/-/R.Małecki/-/T.Ignatowicz

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu powodowie A. S. I. S. wnieśli o uzgodnienie treści księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy P. poprzez usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem

prawnym, polegające na wykreśleniu z działu I księgi wieczystej o numerze (...) części działki oznaczonej numerem (...), stanowiącej własność pozwanych T. C. i M. C. w zakresie w jakim działka ta pokrywa się z działką o numerze (...) stanowiącą własność powodów, wpisaną do księgi wieczystej o numerze (...). Nadto wniesli o dokonanie rozgraniczenia nieruchomości i ustalenie powierzchni działki powodów oznaczonej numerem (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) w zakresie w jakim pokrywa się ona z działką pozwanych poprzez ustalenie przebiegu granic, a mianowicie granicy dzielącej działkę o nr (...) z działką o nr (...) (która faktycznie zapisana jest w dwóch księgach wieczystych Sądu Rejonowego P. o numerach: (...) i (...)). W dalszej kolejności powodowie wniesli o wydanie powodom części nieruchomości dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) zgodnie z ustalonym w dziale III księgi wieczystej sposobem korzystania z nieruchomości i to w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia o dokonaniu wpisu w dziale III księgi wieczystej.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości rolnej położonej w Ł., gmina M., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 7,5000 ha, dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Kiedy w dniu 31 maja 2010 r. wystąpili do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w P. o sporządzenie wypisu i wyrys dla ww. działki uzyskali informację, że organ ewidencyjny powziął informację o istnieniu przedmiotowej działki dopiero w dniu złożenia wniosku, natomiast w operacie ewidencyjnym nie figurowały żadne wpisy dotyczące księgi wieczystej o numerze (...). Nadto uzyskali informację, że obecnie działka o numerze (...) (stanowiąca własność pozwanych i zapisana w księdze wieczystej (...)) odpowiada części działki o numerze (...). Działka (...) jest zatem zapisana w dwóch księgach wieczystych (...). W tym stanie rzeczy – zdaniem powodów - żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej jest w pełni uzasadnione.

Pozwani T. C. i M. C. wniesli o oddalenie powództwa w całości. Podnieśli, że nabywając działkę o numerze geodezyjnym (...), zapisaną w księdze wieczystej (...) działali w dobrej wierze i przed podpisaniem ostatecznej umowy przeniesienia własności sprawdzili wszelkie dostępne dokumenty. Działka ta została wyodrębniona z działki o dawnym numerze (...), zapisanej w księdze wieczystej (...), stanowiącej własność V. i E. Z., którzy z kolei nieruchomość tę nabyli w drodze dziedziczenia po H. S.. Wskazali, że działka (...) nie była nigdy w posiadaniu powodów i to pozwani od momentu jej nabycia opłacali podatki. Zdaniem pozwanych, skoro działka, której rozgraniczenia domagają się powodowie nie istnieje w ewidencji gruntów już co najmniej od 25 lat to potwierdza to, że pozwani nabywając działkę (...) działali w dobrej wierze a nadto wskazuje, że powodowie nigdy nie traktowali dotychczas działki (...) jako swojej własności.

W piśmie z dnia 19 kwietnia 2013 r. powodowie sprecyzowali żądanie pozwu wnosząc o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez nakazanie wykreślenia z działu I tej księgi wieczystej działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 1.8002 ha.

Wyrokiem wydanym w dniu 10 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu postanowił uzgodnić treść księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy P. z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że wykreślić z działu I-O tej księgi działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1,8002 ha i nakazać zamknięcie tej księgi wieczystej (punkt 1), nakazał pozwany wydać powodom zapisaną w ww. księdze wieczystej (...) działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 1,8002 ha w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia (punkt 2), kosztami procesu obciążył pozwanych i z tego tytułu zasądził od nich na rzecz powodów kwotę 1.567 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał ściągnąć od nich na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu kwotę 550 zł tytułem niepokrytych kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Powodowie są właścicielami nieruchomości rolnej oznaczonej numerem (...), o powierzchni 7,5000 ha, położonej w Ł., gmina M., zapisanej w księdze wieczystej (...) od dnia 17 września 1982 r., tj. od dnia przekazania im tej nieruchomości w drodze umowy darowizny uczynionej przez ojca powódki i teścia powoda J. K.. Księga wieczysta o numerze (...) powstała w wyniku odłączenia z dawnej księgi wieczystej (...) (prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa) obszaru o powierzchni 7,50 ha i nadania tej działki na własność decyzją

Naczelnika Miasta i Gminy M. z dnia 4 lutego 1978 r. nr (...)J. K. W aktach księgi wieczystej PO1P/00103945/2 znajduje się opis i mapa przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 7,50 ha. Pierwotnie dla działki tej została urzędzona księga wieczysta o numerze (...) O.. Aktem notarialnym z dnia 27 października 1981 r. sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym przed notariuszem T. K. dokonano uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II tej księgi jako właścicieli J. i S. małżonków K. na prawach wspólności ustawowej.

W dacie wydania decyzji z dnia 4 lutego 1978 r. J. K. był dzierżawcą gospodarstwa rolnego o powierzchni 7.50 ha od roku 1949 r. stanowiącego własność państwowego Funduszu Ziemi. Od 1950 r. grunt ten znajdował się w użytkowaniu (...) jako wkład członkowski i tę samą działkę miał nabyć w drodze nadania w 1978 r. Nieruchomość ta nigdy nie została ujawniona w ewidencji gruntów, natomiast w rejestrze gruntów obrębu Ł. zapisana była działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 75,10 gdzie jako władający figurowała (...) – wkłady członkowskie. W jednostce tej znajdował się wpis „7,50 ha J. K.”.

W 1990 r. Wojewódzkie Biuro Geodezji i Trenów Rolnych w O. dokonało „rozliczenia” wkładów gruntowych Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł. które polegało m. inn. na geodezyjnym podziale działek o numerach (...) w sposób, który nie odpowiadał zapisom w księgach wieczystych nieruchomości wniesionych przez członków spółdzielni. W wyniku tego rozliczenia działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 10.00 ha została wydzielona w innym miejscu niż działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 7,50 ha z dawnej księgi wieczystej (...), stanowiącej własność J. K. (1). Działka o numerze (...) o powierzchni 10.00 ha została przydzielona M. P., natomiast działka stanowiąca własność J. K. została w częściach włączona w skład działek oznaczonych numerami: 7/4 (która przypisana została panu A. S.), (...) (która przypisana została M. S.), i (...) (która przypisana została A. K.). Jednocześnie z niewiadomych względów nie dokonano zamknięcia dawnej księgi wieczystej KW (...) Oborniki Wielkopolskie i księgę tę pominięto w rozliczeniach.

Także w sposób niezgodny z zapisami ksiąg wieczystych dokonano podziału geodezyjnego i zmiany numeracji działki o numerze (...), zapisanej w KW (...) - dawniej -(...). Działkę tę podzielono na działki o numerach (...) (która przypisana została M. S.), i (...) (która przypisana została A. K.).

Księga wieczysta o numerze (...) powstała w wyniku odłączenia działki gruntu o powierzchni 1.8002 ha z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) prowadzonej dla większej nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 8.54 ha. Ta ostatnia nieruchomość pierwotnie stanowiła własność A. S., a następnie V. i E. Z.. Nieruchomość ta następnie została zbyta w wyniku zobowiązującej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 31 października 2007 r. (akt notarialny Rep A nr (...). (...)) oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 14 kwietnia 2009 r. (akt notarialny Rep. A nr (...)) na rzecz: L. T., M. i Z. J., M. i T. C. oraz W. i M. S.. Przy zawieraniu przedmiotowej umowy został nabywcom przedłożony wypis z rejestru gruntów z dnia 30.10.2007 r. dla działki o numerze (...) oraz działek powstałych po podziale geodezyjnym przedmiotowej działki (§ 2 aktu notarialnego), w którym to wypisie nie widniał zapis o ujawnieniu przedmiotowej działki w dwóch księgach wieczystych. W wyniku przedmiotowego podziału działki o numerze ewidencyjnym (...) oraz zniesienia współwłasności nieruchomości powstały cztery działki: o numerze ewidencyjnym (...) (o powierzchni 1.54.09 ha), o numerze ewidencyjnym (...) (o powierzchni 1.80.02 ha) - sporna działka, o numerze ewidencyjnym (...) (o powierzchni 1.6968 ha), oraz o numerze ewidencyjnym (...) (o powierzchni 3.6029 ha). Działka (...) została ujawniona w KW (...), działka (...) została ujawniona w KW (...), działka (...) została ujawniona w KW (...) a działka (...) została ujawniona w KW (...). W dawnej KW (...) pozostała działka o numerze ewidencyjnym (...), zabudowana, o powierzchni 0.600 ha, stanowiąca własność V. i E. Z..

Działka o numerze (...) została ujawniona w księdze wieczystej KW (...) - dawniej (...) O. - na podstawie opisu i mapy wydanych w 1987 r. przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i (...) w O.. Ww. dawna księga wieczysta nr (...) O. powstała natomiast po zamknięciu księgi Ł. Tom II karta 50, w której zapisana była działka oznaczona numerem (...) na planie parcelacji obiektu W. - S.. Obecnie działce o numerze (...) odpowiadają działki o numerach (...). Działki te są położone po przeciwległej stronie do dawnej działki (...).

Z KW (...) - dawniej (...) O. wynika, że nieruchomość ujawniona w tej księdze stanowiła własność A. S. (2) oraz jego żony H. S.. Postanowieniem z dnia 19 maja 1988 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu stwierdził, że wchodzący w skład spadku po zmarłej H. S. udział w gospodarstwie rolnym położonym w Ł., zapisanym w ww. księdze wieczystej nabyli na podstawie ustawy jej mąż A. S. (2) oraz jej dzieci V. Z. i D. S.. Umową darowizny z dnia 8 marca 1995 r. A. S. i D. S. przenieśli na V. Z. oraz jej męża E. Z. przysługujące im udziały w nieruchomości, na skutek czego nieruchomość o powierzchni 8.60 ha, stanowiąca zapisana w dawnej księdze wieczystej (...) stała się w całości własnością V. Z. i E. Z. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej.

Nieruchomość ta - podobnie jak działka J. K. nigdy nie była przez właścicieli fizycznie użytkowana. Najpierw stanowiła ona wkład gruntowy w Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej, a następnie została wydzierżawiona. Użytkowanie nieruchomości przez (...) polegało na tym, że ziemia znajdowała się w fizycznym władaniu Spółdzielni, a właścicielom był wypłacany czynsz dzierżawny. Poszczególni członkowie jeżeli wykonywali pracę na rzecz spółdzielni to pracowali z reguły na działkach innych, niż te które stanowiły ich wkłady gruntowe. V. i E. Z. jedynie orientacyjnie wiedzieli, gdzie nieruchomość zapisana w KW (...) - dawniej (...) O. była położona, dokładne granice nieruchomości poznali dopiero przy ich wytyczeniu przez geodetę na potrzeby podziału i sprzedaży dawnej działki o numerze (...), tj. w 2007 r..

Fakt istnienia drugiej księgi wieczystej dla ww. nieruchomości, tj. księgi wieczystej (...) ujawniono w operacji ewidencyjnym dopiero w dniu 11 lutego 2011 r.. Podstawą tego ujawnienia było badanie stanu prawnego w wyniku którego ustalono, że działka (...) odpowiada części działki (...) zapisanej w dawnej KW (...) (obecnie ...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne.

Zważył, że przedmiotem żądania pozwu było uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) poprzez wykreślenie z działu I - O tej księgi ujawnionej w niej działki o numerze ewidencyjnym (...), a uzasadnieniem tego żądania była okoliczność, że - zdaniem powodów - działka ta w całości zawiera się w obszarze nieruchomości, dla której jest prowadzona inna księga wieczysta, a mianowicie (...), w której ujawniona jest działka o numerze ewidencyjnym (...). W pierwszej kolejności Sąd zauważył, że tak sformułowane roszczenie było usprawiedliwione co do zasady. Nie ulegało dla Sądu wątpliwości (nie było to kwestionowane), że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z istnieniem dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości. Taki stan jest natomiast co do zasady stanem sprzecznym z prawem, gdyż uniemożliwia osiągnięcie ustawowego celu instytucji księgi wieczystej, jakim jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości oraz udaremnienia podstawowy cel jawności wpisów w księgach wieczystych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99 (OSNC 2002, nr 11, poz. 142, por. też: uchwała SN z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/2003, OSNC 2004, nr 12, poz. 192) - w tej sytuacji ustawowe instytucje służące osiągnięciu celu prowadzenie ksiąg wieczystych takie jak rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie mogą mieć zastosowania, mogłoby to bowiem prowadzić do skutków godzących w porządek prawny i Sąd Rejonowy w całości się przyłączył się do powyższych poglądów. Nie ulegało też dla Sądu wątpliwości sama dopuszczalność powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i to pomimo tego, że niezgodność ta dotyczyła w zasadzie wpisów w dziale I-O ksiąg wieczystych. W orzecznictwie oraz doktrynie utrwalonym jest stanowisko, że jeżeli w dziale I-O wpisana jest nieruchomość lub część nieruchomości będąca własnością innej osoby niż właściciel wpisany w dziale II, to w takim wypadku zachodzi niezgodność dotycząca prawa własności, czyli wpisu w dziale II, a nie w dziale I-O. Okazuje się bowiem, że prawo własności jest wpisane w dziale II niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym w części, w jakiej dotyczy przedmiotu własności innej osoby. W takich okolicznościach instytucja rękojmi ma zastosowanie, nie chodzi tu bowiem o spór co do obszaru nieruchomości, lecz o wadliwość wpisu prawa własności w dziale II.

W dalszej kolejności Sąd rozważył, czy żądanie pozwu zostało wykazane ujawnionymi w toku postępowania okolicznościami. W ocenie Sądu, powodowie temu obowiązkowi sprościli. Jak to wynika z pisma Starosty P. z dnia 10 lutego 2011 r. oraz pozostałych omówionych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów księga wieczysta nr (...) (dawniej (...), a następnie O. Kw nr (...)) istnieje od kwietnia 1978 r., tj. od dnia utworzenia tej księgi na podstawie decyzji Naczelnika Miasta i Gminy M. z dnia 4 lutego 1978 r. o nadaniu J. K. (1) - poprzednikowi prawnemu powodów - nieruchomości o obszarze 7.50 ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Nieruchomość ta w dniu jej nadania oraz na przestrzeni kolejnych lat fizycznie znajdowała się w użytkowaniu Rolniczej Spółdzielni

Produkcyjnej(...) w Ł.”. Także powodowie (po dacie otrzymania jej własności na podstawie umowy darowizny z dnia 17 września 1982 r.) nigdy fizycznie nie użytkowali przedmiotowej nieruchomości, a jedynie otrzymywali w związku z użytkowaniem jej przez RSP stosowną rentę. Okoliczność ta nie podważa jednak w najmniejszym stopniu skuteczności nabycia przez nich nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) (obecnie (...)). Ubocznie Sąd wskazał, że akt darowizny z dnia 17.09.1982 r. określa co prawda nieruchomość będącą przedmiotem tej umowy jako zabudowaną, natomiast obszar, który w myśl twierdzeń pozwu ma stanowić tę działkę nie jest zabudowany, jednakże jak to wynika z niekwestionowanych twierdzeń powodów przedmiotem darowizny z 17.09.1982 była nie tylko działka (...) ale także nieruchomość, na której znajduje się dom powodów, nie należąca do spornej działki (...).

Księga wieczysta nr (...) istnieje natomiast od 2009 r., tj. od dnia odłączenia działki gruntu o powierzchni 1.6968 ha z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) prowadzonej dla większej nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 8.54 ha. Jednocześnie księga wieczysta (...) to kontynuacja dawnej księgi wieczystej nr (...) O., która założona została na podstawie opisu i mapy wydanych w 1987 r. przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i (...) w O.. Ww. dawna księga wieczysta nr (...) O. powstała natomiast po zamknięciu księgi (...), w której zapisana była działka oznaczona numerem (...) na planie parcelacji obiektu W. - S.. Obecnie działce o numerze (...) odpowiadają działki o numerach (...) i okoliczność ta wynika już choćby z pisma Starosty P. do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego z dnia 10 lutego 2011 r. Sąd stwierdził, że przeprowadzone w sprawie dowody ponad wszelką wątpliwość wykazały, że od 1990 r., tj. od daty podziału dawnych działek o numerach (...) i zmiany numeracji działek stanowiących wkłady członkowskie w (...) poszczególnym rolnikom - członkom RSP (...) w Ł. (w tym A. S.iJ. K.), przypisano nieruchomości położone gdzie indziej niż te, które stanowiły ich pierwotne wkłady gruntowe. Przypisanie to jednocześnie nie miało charakteru przypisania gruntu równoważnego do pierwotnie wniesionego w rozumieniu art. 148 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, (Dz.U.2012.951), ponieważ instytucja uregulowana w powołanym przepisie dotyczy sytuacji wycofania wkładu gruntowego, co wyraźnie wynika z treści tego przepisu zarówno w jego wersji obowiązującej dzisiaj jak i w dacie dokonania zmiany numeracji działek, tj. 1990 r. Bezspornym w sprawie było, że do dnia dzisiejszego nie doszło jeszcze ani do wycofania wkładów ze strony powodów lub ich poprzednika prawnego ani do ustania członkostwa. Zresztą gdyby nawet taka okoliczność zaistniała to i tak wydzielenie wkładu gruntowego w trybie powołanego przepisu (z wyjątkami przewidzianymi w ustawach odrębnych, np. w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu gruntów, Dz. U. Nr 11, poz. 80) następuje w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego między spółdzielnią a jej byłym członkiem bądź w postępowaniu przed sądem powszechnym, a takich okoliczności w niniejszej sprawie już z całą pewnością nie wykazano.

Nadto Sąd ocenił, że za zmianą oznaczeń geodezyjnych nie nastąpiły odpowiednie zmiany praw własności w księgach wieczystych, a jedynie w księdze wieczystej obejmującej własność A. S.(KW nr (...)) ujawniono obszar części nieruchomości stanowiącej własność J. K.(KW (...)). Jednocześnie nie dokonano zamknięcia tej ostatniej księgi wieczystej.

W konsekwencji Sąd stwierdził, że od 1990 r. utrzymuje się sprzeczny z prawem stan istnienia dwóch ksiąg wieczystych dla jednej i tej samej nieruchomości tj. obejmującej obszar dawnej działki o numerze (...) z KW (...) (dawniej (...), a następnie O. Kw nr (...)). Obszar ten w niniejszej sprawie wynosi 1.8002 ha i jest obszarem obejmującym obecną działkę nr (...), stanowiącą własność pozwanej, wyodrębnioną z nieruchomości objętej dawniej księgą wieczystą (...) prowadzonej dla większej nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 8.54 ha. Nieruchomość tę pozwani nabyli ostatecznie w dniu 14 kwietnia 2009 r., a jak Sąd zauważył powyżej - w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) jest wyłączona. W tej sytuacji Sąd podkreślił, że pozwani nie mogą skutecznie wywodzić swojego prawa własności do nieruchomości obejmującego obszar nieruchomości KW (...) li tylko z faktu działania w zaufaniu do treści księgi wieczystej (...), z której odłączona została nabyta przez nich działka.

Sąd zaakcentował, że nie było przedmiotem niniejszego postępowania ani skuteczność ani ważność nabycia przez pozwanych nieruchomości o obszarze 1.8002 ha, odłączonej z księgi wieczystej (...), dawniej nr (...) O., powstałej po zamknięciu księgi (...), w której zapisana była działka oznaczona numerem (...). Okoliczność ta nie była zresztą

kwestionowana. Recz w tym, że z dowodów przeprowadzonych w niniejszej sprawie wynika, że pozwani w istocie nabyli obszar położony w innej części miejscowości Ł., który zapewne ujawniony jest (na skutek nieprawidłowości przy zmianie geodezyjnego oznaczenia działek) w innej księdze wieczystej. Powyższe jak już wskazano nie należało jednak do niniejszego postępowania.

Reasumując - w sprawie ponad wszelką wątpliwość ustalono, że aktualnie od 1990 r. obszar ujawniony w dziale I - O KW (...) zawiera się w całości w obszarze dawnej działki o numerze (...), ujawnionej w KW (...), przy czym wynika to z błędnego - nie odpowiadającego rzeczywistości stanowi rzeczy - ujawnienia tego obszaru w 1990 r. w księdze wieczystej KW (...), stanowiącej własność A. S., z której to nieruchomości ostatecznie została wyodrębniona obecna działka pozwanej.

Dalej Sąd zważył, że zgodnie z art. 10 ustawy z dnia z dnia 16 czerwca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) - 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. Celem powództwa opartego na treści ww. przepisu jest doprowadzenie księgi wieczystej do jej rzeczywistego, czyli aktualnego w dacie orzekania, stanu prawnego. Z uwagi na to, że w dniu 14 kwietnia 2009 r. obszar stanowiący aktualną działkę o numerze geodezyjnym (...) nie mógł być skutecznie zbyty przez E. i V. Z. na rzecz pozwanych, albowiem stanowił on własność powodów i okoliczność ta na ten dzień była ujawniona w treści księgi wieczystej (...) aktualnie Sąd stwierdził, że księga wieczysta (...) zawiera nieodpowiadający rzeczywistości stanowi prawnemu wpis prawa własności. Działka o numerze geodezyjnym (...) jako zawierająca się w całości obszarze dawnej działki (...) powinna zostać ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, tj. KW (...), a księga wieczysta (...) powinna zostać zamknięta. Jak się bowiem podnosi w orzecznictwie - uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może polegać na nakazaniu zamknięcia księgi, jeżeli nie było podstaw do jej założenia. Zamknięcia księgi wieczystej dokonuje się m.in. gdy wynika to z orzeczenia sądu i nie można wykluczyć, że orzeczeniem takim może być wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd uzasadnił również rozstrzygnięcie o kosztach postępowania wskazując jako podstawę prawną przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Z powyższym wyrokiem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu nie zgodzili się pozwani, którzy wywiedli apelację, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia – art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w zakresie w jakim sąd uznał iż powodowie są właścicielami działki nr (...), z uwagi na to iż nabyli od J. K. i S. K. własność działki (...), mającej obejmować obszarem działkę (...), w sytuacji, gdy decyzja Naczelnika Miasta i Gminy w M. z dnia 4 lutego 1978 roku nr 701/3/78 będąca podstawą nabycia przez J. K. działki (...) została wydana na podstawie przepisów ustawy z 1955 r. nie mających prawnego zastosowania w przypadku J. K.. Naruszenie przepisów art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn dla których Sąd uznał decyzję Naczelnika Miasta i Gminy w M. z dnia 4 lutego 1978 roku, nr 701/3/78 za wiążącą, nie odnosząc się do faktu że została ona wydana w oparciu o błędne ustalenia faktyczne;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 172 w zw. z art. 176 w zw. z art. 337 k.c. poprzez ich błędną wykładnię skutkującą błędnym uznaniem iż pozwani i ich poprzednicy prawni nie mogli zmanifestować posiadania samoistnego spornej nieruchomości w ten sposób, iż oddali ją w posiadanie zależne;

3. niewskazanie przez Sąd J Instancji w uzasadnieniu wyroku powodów dla których Sąd uznał że działka nr (...) nie należała się V. Z. i E. Z., a obecnie przysługuje im działka powstała z dawnej parceli nr (...) po reformie rolnej z 1946 roku, która ma obejmować części działek nr (...);

4. naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 5 k.c. poprzez zapewnienie powodom ochrony prawa własności działki (...) wpisanej do KW nr (...) w sytuacji gdy powodowie czynią ze swego prawa użytek, który jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, z uwagi na to iż powodowie w drodze zasiedzenia nabyli już własność zabudowanej nieruchomości obejmującej działkę (...), wpisane do (...);

5. naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 5 w zw. z art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2001, Nr 124, poz. 1361 t.j.), poprzez błędne uznanie iż pozwanych nie chroni rękojmia wiary ksiąg wieczystych, mimo iż są osobami które w dobrej wierze nabyły odpłatnie nieruchomość, której stan prawny ujawniony w księdze wieczystej był inny niż rzeczywisty.

W uzasadnieniu powodowie argumentowali, że Sąd Rejonowy uznał ważność wpisu do księgi wieczystej nr (...) J. K. jako właściciela działki nr (...) bez wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku czy sprawdził zasady na jakich w roku 1978 został dokonany akt nadania na własność nieruchomości (...) przez naczelnika miasta i gminy M., oraz czy wziął pod uwagę możliwość zaistnienia wad prawnych tego dokumentu. J. K. otrzymał działkę (...) na podstawie art 1.3.4.19 ust. 1 dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu. Dekret ten dopuszczał nadanie własności ziemi członkowi spółdzielni, jeśli użytkował on tą ziemię przez dzień 18 kwietnia 1955 przez okres co najmniej 3 lat. Zgodnie z art. 1 tegoż dekretu, nieruchomości państwowe użytkowane przez rolników na podstawie umów dzierżawy co najmniej przez trzy lata przed dniem wejścia w życie dekretu, nadaje się tym rolnikom lub ich następcom prawnym na ich wnioski na własność, jeżeli gospodarują na tych nieruchomościach. Z przedłożonych przez powodów dokumentów wynika, że J. K. otrzymał ziemię z Państwowego Funduszu Ziemi w roku 1949, a do spółdzielni (...) przekazał ją już w roku 1950. Gospodarował więc na ww. ziemi tylko jednak rok, co nie daje podstaw do nadania mu ziemi na własność w myśl dekretu z 1955 roku.

Sąd I Instancji nie uwzględnił też szerokich skutków społecznych dla wydanego wyroku:

1) działka nr (...) została wydzielona dla J. K. jednostkowo, bez porozumienia z pozostałymi członkami spółdzielni, co skutkowało powtórny podziałem już podzielonej ziemi, w roku 1990, zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku,

2) w wyniku wydanego przez Sąd Rejonowy wyroku została uznana za słuszną księga KW (...), ale tym samym wyrok unieważnia 5 innych ksiąg wieczystych, które obejmują działki pokrywające się z działką nr (...), w tym również księga KW (...) obejmującą należącą do nas działkę (...).

3) następstwem wydanego przez Sąd Rejonowy wyroku będzie bardzo prawdopodobne wytoczenie przez nas, oraz przez pozostałych właścicieli 5 kolejnych rozpraw sądowych o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z innymi właścicielami działek które nabyli je od członków spółdzielni, które to rozprawy wywołają znów dalsze rozprawy,

4) skarżący nabyli działkę nr (...) z pełnym poszanowaniem prawa, a zatem czują się głęboko dotknięci i poszkodowani decyzją Sądu Rejonowego o obciążeniu ich kosztami procesu. Wskazali, że głównym sprawcą zaistniałego problemu jest Wojewódzkie Biuro Geodezji. Wnieśli zatem o anulowanie naliczonych w wyroku opłat sądowych, kosztów zastępstwa procesowego oraz kosztów obsługi prawnej powodów, a obciążenie nimi skarbu państwa, a także wnieśli o anulowanie opłat sądowych związanych z wniesioną przez nich apelacją.

Dalej skarżący argumentowali, że posiadaczem samoistnym rzeczy w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, czyli nią rozporządza. Wskazali, że I. S. i A. S. od chwili otrzymania działki (...) aktem darowizny w 1982 roku od J. K. i S. K. nie przejawili żadnej aktywności jako właściciele tej działki. Według zeznań powodów działka (...) aż do roku 2010 pozostawała w użytkowaniu przez spółdzielnię, a powodowie ograniczali się do pobierania jeden raz w roku renty gruntowej od tejże spółdzielni. Sąd Rejonowy nie wyjaśnił w uzasadnieniu wyroku dlaczego uznał, że powodowie mogli się czuć właścicielami. Sąd nie wyjaśnił również dlaczego powodowie nie zmanifestowali swojego posiadania ziemi w roku 1990, kiedy to pozostali członkowie spółdzielni dokonali podziału ziemi należącej do spółdzielni. I. S. i A. S. tak jak i pozostali członkowie spółdzielni mieszkali w Ł., które jest małą

wioską, a spółdzielnia (...) była w tej miejscowości głównym pracodawcą. Sąd I Instancji nie zbadał w trakcie rozprawy powiązania faktu dzierżawy przez powodów działki nr (...) na rzecz spółdzielni, z dokonaniem przez tą spółdzielnię w roku 1990 generalnym podziałem gruntu bez uwzględnienia własności I. S. i A. S.. Wręcz przeciwnie, Sąd Rejonowy świadomie i błędnie, pominął wyjaśnienie tych zagadnień, skupiając się jedynie na uzgodnieniu treści zapisów w księgach wieczystych. Zaistniały w 1990 roku podział mógłby wskazywać, że działka nr (...) była powszechnie uznana jako nie należąca do I. S. i A. S., czego powodowie w roku 1990 nie ujawnili i nie sprostowali.

Podkreślili również, że użytkowanie przez nich ww. działek i wcześniej przez Państwa Z. od roku 1988, aż do dnia dzisiejszego było wiadome publicznie.

Zarzucili, że Sąd I Instancji w uzasadnieniu wyroku nie wskazał powodów, dla których uznał, że działka nr (...) nie należała się V. Z. i E. Z., a obecnie przysługuje im działka powstała z dawnej parceli nr (...) po reformie rolnej 1946r, która ma obejmować części działek nr (...). Podali, że Prawo Spółdzielcze z 1982 r. przewidywało możliwość zwrotu członkowi spółdzielni gruntu innego, niż wniesiony pierwotnie, stąd brak jest podstaw do stwierdzenia, że działka nr (...) którą J. K. otrzymał w 1978 roku jest tą, którą wniósł do spółdzielni w roku 1950. W trakcie trwania rozprawy w Sądzie Rejonowym przedstawili oni jako dowód kopię Zawiadomienia z Państwowego Biura Notarialnego w Obornikach, z dnia 10 stycznia 1978 roku, które zaświadcza, że A. S. będący poprzednikiem prawnym V. Z. i E. Z., posiada działkę nr (...) oraz udział 8,6 hektara w działce nr (...) na podstawie wyciągu z wykazu zmian gruntowych z dnia 9 sierpnia 1977 roku, dz. KW (...). Powyższy dokument jest starszy niż przedstawiony przez powodów akt nadania ziemi J. K. przez Naczelnika M. i Gm. M. z dnia 4 lutego 1978 roku. Dokument ten dowodzi że A. S. miał udział 8,6 ha w działce pierwotnej nr (...) o powierzchni 75,1 ha, należącej wówczas do spółdzielni. Logicznym następstwem stanu prawnego poświadczanego w dniu 10 stycznia 1978 przez Państwowe Biuro Notarialne w O. jest to, że A. S. otrzymał w roku 1990 od spółdzielni działkę nr (...), która została wydzielona z działki pierwotnej nr (...), jako że spółdzielnia dokonała wtedy podziału działek (...). W roku 1987, a więc jeszcze przed datą podziału gruntów z 1990 roku, Wojewódzkie Biuro Geodezji i (...) oddział w O. sporządziło wypis i wyrys działki nr (...) który pokrywa się z dzisiejszym jej obszarem, oraz na którym to dokumencie jako właściciel jest zaznaczony A. S. (2) - poprzednik prawny Państwa Z.. Z rejestru kwalifikacyjno-pomiarowego gruntów wkładowych (...) wynika, że J. K. były przypisane: działka nr (...) o powierzchni 0,09 ha, oraz działka nr (...) o powierzchni 7,56 ha, czyli o powierzchni bardzo zbliżonej do powierzchni działki nr (...) będącej przedmiotem roszczenia. W związku z powyższym brak jest podstaw do uznania, że działka (...) wydzielona z działki nr (...) powinna być zwrócona powodom.

Uzasadniając naruszenie art. 5 k.c. przez Sąd powodowie wywiedli, że I. S. i A. S. zeznali przed Sądem Rejonowym, iż uważali się przez cały czas od 1982 roku za właścicieli działki nr (...), ale że nie znali dokładnie położenia tej działki. Powodowie dopiero w trakcie trwającej rozprawy wyjaśnili, że akt darowizny działki nr (...), który przedstawili w pozwie sądowym jako dowód własności, opisuje tę działkę jako nieruchomość zabudowaną, ponieważ nie uregulowali prawnie czynności zamiany ze spółdzielnią (...) fragmentu gruntu rolnego na inną działkę przeznaczoną pod budowę domu. W wyniku powyższych zaniedbań, parcele nr (...) oraz (...) KW nr (...) zostały przez powodów nabyte od spółdzielni przez zasiedzenie. Skarżący podali, że uznają prawo I. S. i A. S. do ziemi należnej im z podziału gruntów spółdzielni, lecz roszczenia powodów do działki nr (...), wobec wieloletniego braku aktywności z ich strony, oraz braku ujawnienia się ich jako właścicieli, można porównać do aktu zasiedzenia przez nich nieruchomości, które otrzymali pod zabudowę domu i zakwalifikować jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Pozwani zgodzili się z Sądem Rejonowym, że niniejsze postępowanie dotyczyło nie wadliwości księgi wieczystej w zakresie danych zawartych w dziale I - O, co do których rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ma zastosowania, lecz dotyczyło błędnego wpisu w dziale II. Jednak należy odmówić racji Sądowi Rejonowemu, że w przypadku będącym przedmiotem niniejszego postępowania, a więc istnienia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości, rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie obowiązuje. Jak rozstrzygnął bowiem Sąd Najwyższy w jednym z ostatnich orzeczeń w tej materii, jeżeli wadliwość księgi wieczystej nie dotyczy danych zawartych w dziale I - O, lecz błędnego wpisu w dziale II, zastosowanie w takim przypadku rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest wyłączone. Ustawodawca jasno wskazał w przepisach art. 5-8 ustawy o księgach wieczystych i hipotece sytuację w przypadku niezgodności danych w działach II - IV księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w których

rękojmia ta nie działa i brak jest jakichkolwiek podstaw, by katalog ten zmieniać (zawęzać lub poszerzać). Zawężenie zakresu rękojmi w niniejszej sprawie i uznanie, że nie chroni ona pozwanych, mimo iż w dobrej wierze nabyli odpłatnie nieruchomości, stanowi właśnie nieuprawnione jej zawężenie.

Jednocześnie w niniejszej sprawie, z uwagi na treść art. 6, ust 1. u.k.w. nie zachodzi sytuacja, w której obie strony chronione są rękojmią, co mogłoby prowadzić, jak wskazał Sąd Rejonowy, do swoistego impasu w zakresie osiągnięcia ustawowego celu, jakim jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie znajduje bowiem zastosowania w stosunku do powodów, którzy nieodpłatnie nabyli własność nieruchomości o nr KW (...), w skład której wchodzi działka nr (...) - w drodze darowizny od ojca powódki p. J. K.. W świetle powyższego, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych winna być w niniejszej sprawie uwzględniona i znaleźć zastosowanie w stosunku do apelujących, albowiem własność działki nr (...) nabyliśmy w drodze umowy sprzedaży z dnia 14 kwietnia 2009 od poprzednich właścicieli V. Z. i E. Z.. W momencie dokonywania czynności, Państwo Z. figurowali w księdze wieczystej nr KW (...), wyodrębnionej w wyniku zniesienia współwłasności z nieruchomości o nr KW (...) i zgodnie z rejestrem gruntów działka o nr ewidencyjnym(...)należała do jednej nieruchomości o nr KW (...). Dokonując odpłatnego nabycia własności gruntu o nr (...), powodowie dołożyli wszelkiej staranności w zakresie sprawdzenia jej aktualnego stanu prawnego, który był prawidłowy i jednoznaczny.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą wg norm prawem przepisanych. Przeciwnicy apelacji podkreślili, że pozwani dopiero na etapie apelacji zakwestionowali ważność decyzji, w oparciu o którą J. K. nabył działkę nr (...) od Skarbu Państwa, nie wskazując przy tym żadnych dowodów, że decyzja ta była wadliwa. Ponadto stanęli na stanowisku, że nie upłynął wymagany termin zasiedzenia nieruchomości. Powodowie nie podzielili również zarzutu naruszenia art. 5 k.c., a nadto zwrócili uwagę, że Sąd uwzględnił skutki społeczne wydanego orzeczenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych była bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i uznaje je za własne (art. 382 kpc.) oraz rozważania prawne poczynione na ich kanwie z uwzględnieniem poniższych zastrzeżeń.

Bezspornym było między stronami (oświadczenie pełnomocników stron na k. 196), a nadto wynikało z akt ksiąg wieczystych (...) i (...), że sporny grunt jako część powierzchni ziemskiej (obecnie posiadający to samo oznaczenie geodezyjne) ujawniony jest w dwóch różnych księgach wieczystych. W takiej sytuacji rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona, ponieważ z punktu widzenia zaufania do treści ksiąg wieczystych jest to sytuacja patologiczna. Nabywca od osoby wpisanej do księgi niezgodnie z rzeczywistością jako właściciel nie może być uznany za działającego w dobrej wierze ze względu na przewidzianą w art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zasadę jawności materialnej ksiąg wieczystych i wypływającą z niej niemożność zasłaniania się nieznajomością wpisu w drugiej księdze wieczystej. Dotyczy to również sytuacji, gdy ta sama, lecz odmiennie oznaczona ewidencyjnie działka, objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele (por. wyrok SN z 6.02.2008 r., II CSK 434/07, niepubl., wyrok SN z 24.01.2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002/11/142 i uchwałę SN z 24.10.2003 r., III CZP 70/2003, OSNC 2004/12/192).

W sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie również dopuszczalne badanie kwestii nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie przez którąkolwiek ze stron (por. wyrok SN z 27.06.2001 r., II CKN 413/00, niepubl. i wyrok SN z 14.12.1999 r., II CKN 316/98, OSNC 2000/6/119), ponieważ ustalenie faktu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy ustalenie to nie należy do samego rozstrzygnięcia w danej sprawie, lecz stanowi jedynie jego przesłankę. Nie ma bowiem żadnego przepisu, wyłączającego w danym wypadku aktualność zasady ogólnej, w myśl której sąd, orzekając w sprawie, rozstrzyga o każdej przesłance orzeczenia, choćby nawet – jako samodzielny przedmiot żądania i rozstrzygnięcia – należała ona do innego trybu postępowania. Orzeczenie o

stwierdzeniu zasiedzenia stanowi, w rozumieniu art. 31 ust. 2 kwih., samodzielną podstawę wpisu w księdze wieczystej, którego dokonanie doprowadzi do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wynika z tego niedopuszczalność zastępowania postępowania o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie takim postępowaniem, w którym rozstrzygnięcie sprowadza się do samego tylko ustalenia zasiedzenia, a tak byłoby w sprawie o ustalenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie lub uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy podziela także pogląd Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oddalenie powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego nie jest dopuszczalne (por. wyrok SN z 3.08.2006 r., IV CSK 113/06, Monitor Prawn. 2006/17/903). Roszczenie, którego źródłem jest art. 10 u.k.w.h., to uprawnienie do ustalenia wprost przez sąd istnienia i zakresu prawa uprawnionego. Jest to więc szczególna odmiana powództwa o ustalenie. Skoro jest to sprawa w istocie o ustalenie prawa, to powód nie dochodzi od strony przeciwnej do żadnego świadczenia, czyli wykonywania prawa, co jest przesłanką stosowania art. 5 k.c. Stanowi ją dopiero czynienie ze swego prawa użytku w sensie obowiązku na jego podstawie świadczenia drugiej strony. Doprowadzenie księgi wieczystej do stanu usprawiedliwiającego zaufanie do niej ma cel nadrzędny i interes publiczny wynikający z funkcji ksiąg wieczystych sprzeciwia się możliwości oddalenia takiego powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego.

W świetle powyższego, skoro niewątpliwie występuje niezgodność między rzeczywistym stanem prawnym a tym ujawnionym w księdze wieczystej przejawiająca się w ujawnieniu tożsamej działki gruntu w dwóch różnych księgach wieczystych, konieczne było ustalenie, komu pierwotnie (poprzednikowi prawnemu powodów, czy pozwanych) przysługiwało prawo własności przedmiotowego gruntu. Jak ustalił Sąd Rejonowy, prawo własności gruntu przysługiwało pierwotnie Skarbowi Państwa, który decyzją Naczelnika Urzędu Miasta i Gminy M. z dnia 4 lutego 1978 r. (nr (...)) nadał ten grunt na własność J. K. – poprzednikowi prawnemu powodów. Decyzją tą Sądy obu instancji były w niniejszym procesie związane i niedopuszczalne było badanie merytorycznych lub formalnych przesłanek jej ważności i skuteczności. Przedmiotowa decyzja z dnia 4 lutego 1978 r. jest prawomocna i została wydana przez powołany do tego organ w granicach jego kompetencji, stąd stanowiła prawidłowy tytuł prawny do nabycia spornego gruntu na własność przez J. K., a w konsekwencji przez powodów.

Za utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego trzeba bowiem uznać stanowisko, że sąd w postępowaniu cywilnym jest związany ostateczną decyzją administracyjną, i to niezależnie od jej deklaratywnego czy konstytutywnego charakteru oraz od charakteru sprawy, w której została wydana. Oznacza to, że sąd jest obowiązany uwzględnić stan prawny wynikający z osnowy ostatecznej decyzji. Przyjmuje się wprawdzie, że w postępowaniu przed sądem powszechnym można powoływać się na nieważność decyzji administracyjnej, ale tylko wyjątkowo, gdy decyzja jest dotknięta poważną wadą, kwalifikującą ją do kategorii decyzji bezwzględnie nieważnych, określanych też mianem nieistniejących. Ściśle, chodzi o decyzje wydane przez organ oczywiście niewłaściwy lub z pominięciem wszelkiej procedury. Możliwość kwestionowania decyzji administracyjnej w tak ograniczonym zakresie stanowi przy tym jedynie odstępstwo od zasady związania sądu cywilnego decyzją administracyjną. Sąd w postępowaniu cywilnym nie jest bowiem uprawniony do kwestionowania decyzji, w szczególności pod względem jej merytorycznej zasadności, i jest nią związany także wówczas, gdy w ocenie sądu jest wadliwa (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 11 grudnia 2008 r., IV CSK 302/08, niepubl., z dnia 12 maja 1964 r., sygn. akt II CR 185/64, OSNCP 1965, nr 3, poz. 41; z dnia 30 czerwca 1970 r., sygn. akt I CR 195/70, OSNCP 1971, nr 4, poz. 69; z dnia 10 kwietnia 1974 r., sygn. akt I PR 19/74, OSNCP 1974, nr 12, poz. 220; z dnia 19 listopada 2004 r., sygn. akt V CK 251/04, niepubl.; i z dnia 7 lipca 2005 r., sygn. akt IV CK 12/05, niepubl.; uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego: z dnia 8 lutego 1971 r., sygn. akt III CZP 74/70, OSNCP 1971, nr 7-8, poz. 121; z dnia 18 listopada 1982 r., sygn. akt III CZP 26/82, OSNCP 1983, nr 5-6, poz. 64; i z dnia 9 października 2007 r., sygn. akt III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30; oraz uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 21 listopada 1980 r., sygn. akt III CZP 43/80, OSNCP 1981, nr 8, poz. 142; z dnia 21 października 1983 r., sygn. akt III CZP 48/83, OSNCP 1984, nr 5, poz. 71; i z dnia 30 grudnia 1992 r., sygn. akt III CZP 157/92, OSNCP 1993, nr 5, poz. 84). Wynika to – jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 2004 r., sygn. akt V CK

251/04 – z przewidzianego w obowiązującym prawie rozgraniczenia między drogą sądową i drogą administracyjną, którego konsekwencją jest niemożność rozstrzygnięcia przez sąd powszechny wszelkich kwestii należących do drogi administracyjnej, bez względu na charakter zapadających w tych kwestiach decyzji administracyjnych, a więc bez względu na to, czy podlegają one rozstrzygnięciu decyzją konstytutywną, czy deklaratoryjną. Dotyczy to także spraw z powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 ust. 1 kwih. – dla uzgodnienia księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji, gdy podstawę wpisu stanowiła ostateczna decyzja administracyjna niezbędne jest wzruszenie tej decyzji we właściwym postępowaniu administracyjnym (por. wyrok SN z 17.01.2013 r., III CSK 76/12, niepubl.).

Z niewiadomych przyczyn Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w O., które było autorem opisu i mapy dotyczącego przedmiotowej działki znajdującego się w księdze wieczystej (...) (k. 2) przy dokonaniu w 1990 r. rozliczenia wkładów gruntowych Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł. nie uwzględniło stanu prawnego tej nieruchomości i dokonało tego rozliczenia m.in. przez geodezyjny podział działek o numerach (...) w sposób, który nie odpowiadał zapisom w księgach wieczystych nieruchomości wniesionych przez członków spółdzielni. W wyniku tego podziału wygenerowano nową księgę wieczystą dla spornego gruntu, a to legło u podstaw wprowadzenia kolejnych jego nabywców w błąd co do stanu prawnego nieruchomości.

Pozostałe argumenty podniesione w apelacji jako pozbawione znaczenia prawnego w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie mogły skutecznie zwalczyć zaskarżonego wyroku.

Brak było podstaw do nieobciążania pozwanych na podstawie art. 102 kpc. i art. 113 ust. 4 ksc. kosztami procesu poniesionymi przez powodów oraz nieuiszczonymi kosztami sądowymi. Wprawdzie nie sposób uznać pozwanych za „winnych” w jakimkolwiek stopniu niezgodności, jaka wystąpiła w księgach wieczystych, ale z tego samego względu za „winnych” nie można uznać powodów, a wytoczenie niniejszego powództwa było dla powodów jedynym sposobem uregulowania stanu prawnego należący do nich nieruchomości. Z tego powodu powodowie musieli ponieść koszty procesu i z tej przyczyny powstały też koszty sądowe, które nie zostały poniesione przez żadną ze stron, a nie sposób przyjąć, by miał je ponosić obecnie Skarb Państwa. Obie strony, a po uprawomocnieniu się wyroku w niniejszej sprawie, ostatecznie pozwani stali się ofiarą nieprawidłowości przy dokonywaniu rozliczenia wkładów gruntowych Spółdzielni i przysługuje im z tego tytułu roszczenie odszkodowawcze, w ramach którego zrekompensowany winien być także uszczerbek w postaci obowiązku poniesienia kosztów procesu w niniejszej sprawie.

Powyzsze uzasadniało także uwzględnienie żądania wydania nieruchomości.

W tym stanie rzeczy należało na podstawie art. 385 kpc. oddalić apelację.

Na koniec należy wyjaśnić, że oczywiste omyłki w treści zaskarżonego postanowienia wymagały sprostowania na podstawie art. 350 § 1 i 3 kpc. w zw. z art. 13 § 2 kpc.

A. Kiersnowska – Tylewicz R. Małecki T. Ignatowicz