

Sygn. akt III Ca 134/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2017r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Jacek Małodobry

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś (sprawozdawca)

Sędzia SO Tomasz Białka

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2017r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa I. P., S. P., W. W.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 28 listopada 2016 r., sygn. akt I C 194/16

***uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Gorlicach do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.***

(...)

***Sygn. akt III Ca 134/17***

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28.11.2016r. (sygn. akt I C 194/16) Sąd Rejonowy w Gorlicach uzgodnił z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej nr (...), w której jako właściciel wpisana jest Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa poprzez odłączenie z tej księgi wieczystej działki oznaczonej nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,21 ha (powstałej z podziału działki nr (...)) oraz działki oznaczonej nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,98 ha (powstałej z podziału działki nr (...)) położonych w G., zgodnie z mapą dla celów prawnych sporządzoną przez geodetę J. S. z dnia 4.04.2016r. wpisaną do zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostę (...) pod nr (...) i założenie dla tych działek nowej księgi wieczystej, w której w dziale II w miejsce dotychczasowego właściciela wpisani zostali:

a. I. P. w 1/3 części,

b. S. P. w 1/3 części,

c. W. W. w 1/3 części (pkt I)

i zasądził od strony pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych na rzecz powódek I. P., S. P. i W. W. solidarnie kwotę 5197,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, że przedmiotem postępowania jest nieruchomość położona w miejscowości G., oznaczona jako:

1. działka (...) o pow. 0,21 ha powstała z podziału działki ewidencyjnej nr (...), odpowiadająca pgr (...) oraz części pgr (...), objętych Lwh (...) Gminy Katastralnej G.,
2. działka (...) o powierzchni 0,98 ha powstała z podziału działki ewidencyjnej nr (...), odpowiadająca pgr (...), (...) oraz części pgr (...), (...) objętych Lwh (...) Gminy Katastralnej G..

Grunty, które utworzyły nieruchomość stanowiącą przedmiot sporu stanowiły własność A. z M. C., co zostało ujawnione w Lwh (...) gminy katastralnej G.. A. S. urodzona (...) nosiła rodowe nazwisko M.. Po raz pierwszy zawarła związek małżeński z S. C. w dniu 18.05.1930r. i od tej daty posługiwała się nazwiskiem C.. Zmarła w dniu 10.05.1998r. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Wieliczce z dnia 6.03.2006r., sygn. akt I Ns 1004/05 spadek po niej na podstawie ustawy nabyły wprost córki I. P., S. P. i W. W. po 1/3 części. Poprzedniczka prawna powódek została pozbawiona własności przedmiotowych parcel gruntowych na podstawie orzeczenia Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w G. z dnia 3.12.1955r., znak: (...) o przejęciu na własność Skarbu Państwa nieruchomości ziemskich położonych w gromadzie G., które zostało wydane na podstawie art. 1 i 3 dekretu z dnia 5.09.1947r. o przejściu na własność Państwa mienia pozostałego po osobach przesiedlonych do Z. oraz na podstawie dekretu z dnia 27.07.1949r. o przejściu na własność Państwa nie pozostających w faktycznym władaniu właścicieli nieruchomości ziemskich, położonych w niektórych powiatach województwa (...). Grunt stanowiący przedmiot postępowania został przekazany na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o w/w decyzję z dnia 3.12.1955r., w której nie została wymieniona A. S., w tym okresie posługująca się nazwiskiem C.. Aktualnie, między innymi dla działek nr (...), z których powstały działki nr (...), prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której jako właściciel ujawniona jest Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji stwierdził, że powództwo jest uzasadnione. Powołując się na treść art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazał, że treść wpisu prawa własności w księdze wieczystej nr (...) odnośnie działki (...) oraz działki (...) jest niezgodna ze stanem prawnym tej nieruchomości. Sąd Rejonowy podał, że wpis prawa własności i władanie nieruchomościami, z których powstały działki objęte pozwem, nastąpiło bez podstawy prawnej, bowiem orzeczenie Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w G. z dnia 3.12.1955r., znak: (...) nie wymienia gruntów, których właścicielką była A. S.. Jako bezskuteczny ocenił Sąd zarzut zasiedzenia przez Skarb Państwa nieruchomości objętej pozwem uznając, iż pozwana nie podjęła nawet próby wykazania spełnienia ustawowych przesłanek skutkujących zasiedzeniem, poprzestając jedynie na zgłoszeniu samego zarzutu.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżyła pozwana apelacją, w której zarzuciła:

1. naruszenie art. 1 i art. 2 dekretu z dnia 27.07.1949r. o przejściu na własność Państwa nie pozostających w faktycznym władaniu właścicieli nieruchomości ziemskich, położonych w niektórych powiatach województwa (...) poprzez niezasadne przyjęcie, że przedmiotowa nieruchomość nie przeszła na własność Skarbu Państwa na podstawie powyższego przepisu,
2. naruszenie art. 172 k.c. przez jego niezasadne zastosowanie z powodu błędnego pominięcia zarzutu, iż Skarb Państwa nabył własność przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia,

3. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez brak należytego uzasadnienia faktycznego, a w szczególności dlaczego Sąd pominął twierdzenia i dowody przedstawione przez pozwaną, a oparł się wyłącznie na twierdzeniach i dowodach przedstawionych przez powódki,

4. nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. przez brak wyjaśnienia, czy własność nieruchomości przeszła na własność Skarbu Państwa w trybie przepisu art. 1 i art. 2 dekretu z dnia 27.07.1949r. o przejęciu na własność Państwa nie pozostających w faktycznym władaniu właścicieli nieruchomości ziemskich położonych w niektórych powiatach województwa (...) lub na podstawie przepisu art. 172 k.c.

Powołując się na powyższe zarzuty, pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę przez oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódki wniosły o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem II instancji.

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

Zarzuty podniesione w apelacji są niezasadne.

Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, że w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sąd nie jest władny badać, czy zaistniały przesłanki z art. 1 dekretu z dnia 27.07.1949r. o przejęciu na własność Państwa nie pozostających w faktycznym władaniu właścicieli nieruchomości ziemskich położonych w niektórych powiatach województwa (...) ani też nie jest władny ustalać, czy pozwany spełnia przesłanki do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Co do pierwszej z w/w kwestii ustawodawca przewidział tryb administracyjny a więc zachodzi niedopuszczalność drogi sądowej ( por. art. 3 i 9 w/w dekretu). Podkreślenia wymaga, że nie ma racji pozwany zarzucając, że w/w dekret stanowił o nabyciu własności przez Państwo z mocy prawa i że w związku z tym Sąd może obecnie niejako sprawdzić czy zaistniały przesłanki do nabycia własności. Taka ocena nie ma jakiegokolwiek uzasadnienia prawnego i nie przedstawiono go też w apelacji. W procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sąd może jedynie zbadać, czy istnieje decyzja administracyjna wydana w trybie w/w dekretu i czy obejmuje ona nieruchomość wskazaną w pozwie. Innymi słowy istota problemu nie tkwi w ustaleniu, czy zachodziły przesłanki faktyczne do przejęcia własności A. S. ( C.) z domu M. w trybie w/w dekretu lecz w tym, czy orzeczenie Prezydium Powiatowej Rady Narodowej z 3 grudnia 1955r. wywarło skutek w postaci przejścia własności nieruchomości A. C. z domu M. na rzecz Państwa. Jak stwierdził Sąd Najwyższy np. w wyroku z dnia 12 maja 2005r. III CSK 565/04 przy rozpoznawaniu powództwa z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece sądowi nie wolno badać ważności decyzji administracyjnej, ale sąd ma obowiązek badania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, dla której jest prowadzona księga wieczysta. Sąd bada prawo własności takiej nieruchomości a więc ocenia skuteczność zdarzenia cywilnoprawnego z którego wywodzi się prawo. Jeśli zdarzeniem tym jest decyzja, wówczas obowiązkiem Sądu jest rozważyć dla potrzeb postępowania cywilnego, czy istotnie zdarzenie takie wprowadziło czy też nie dokonało zmiany prawa własności konkretnej nieruchomości. Bardzo istotne w niniejszej sprawie jest to, że dekret z dnia 27 lipca 1949r o przejęciu na własność Państwa nie pozostających w faktycznym władaniu właścicieli nieruchomości ziemskich, położonych w niektórych powiatach województwa (...) (Dz. U. Nr 46, poz. 339) nie przewidywał przejęcia własności z mocy prawa z chwilą wejścia w życie dekretu, lecz możliwość przejęcia tej własności w trybie decyzji administracyjnej ( por. np. wyrok NSA w Warszawie z dnia 29 listopada 1999r. IV SA 1632/97). Przedmiotowa decyzja miała więc charakter konstytutywny i wywoływała skutek prawny z chwilą jej wydania. Sąd Okręgowy podziela ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, że orzeczenie (...) z dnia 3 grudnia 1955r. nr (...) nie wywołało skutku w postaci przejścia własności nieruchomości objętej lwh (...) na rzecz Państwa. Należy podkreślić, że w treści tego orzeczenia nie wskazano w/w nieruchomości ani poprzez odwołanie się do cech przedmiotowych ( np. numerów parcel lub przynajmniej

numer lwh) ani do cech podmiotowych tj. poprzez wskazanie osoby właściciela tj. A. C.. Wprawdzie na stronie trzeciej orzeczenia w punkcie I.b) wymieniono zagrodę J. C. niemniej jednak wskazanie to nie jest skuteczne, ponieważ w dacie wydania orzeczenia J. C. nie był właścicielem działek wskazanych w pozwie. Do takiego samego wniosku prowadzi analiza punktu III. przedmiotowego orzeczenia, który stanowił: „przejąć na podstawie art. 1,2, i 3 dekretu z dnia 27 lipca 1949r. ( Dz. U. poz. 339/(...)) na własność Państwa grunty i zagrody uznane wyżej w punkcie I. **o ile należą one na prawie własności do osób wymienionych pod pkt.I.b/ orzeczenia** niniejszego.” Zacytowany punkt III. opisywanego orzeczenia ustanowił warunek, który w niniejszej sprawie nie został spełniony.

Jeśli chodzi o podniesiony przez pozwanego zarzut zasiedzenia, to zarówno orzecznictwie jak i doktrynie dominuje stanowisko, że postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może zastępować innych przewidzianych przepisami procedury cywilnej postępowań służących ustaleniu stanu prawnego nieruchomości. ( por. np. uchwałę SN z 20 marca 1969r. III CZP 11/69, wyroki SN z dnia 14 grudnia 1999r. II CKN 316/98, z dnia 27 czerwca 2001r. II CKN 413/2000). W konsekwencji w razie wytoczenia powództwa przez posiadacza samoistnego domagającego się zmiany wpisu w dziale II księgi wieczystej z powołaniem się na nabycie własności wskutek zasiedzenia sąd powinien oddalić powództwo ( powód może uzyskać ochronę składając wniosek o zasiedzenie). Gdyby natomiast pozwany w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powoływał się na fakt nabycia własności przez zasiedzenie, to powinien zainicjować odrębne postępowanie nieprocesowe o zasiedzenie a następnie wnosić o zawieszenie procesu o uzgodnienie do czasu rozpoznania wniosku o zasiedzenie.

Pomimo stwierdzenia bezzasadności zarzutów apelacji zaskarżony wyrok nie mógł się ostać. W tym miejscu należy przypomnieć, że w obecnym modelu apelacji podłożem orzeczenia sądu II instancji - podobnie jak sądu pierwszej instancji - są dokonane przezeń ustalenia faktyczne, czego nie zmienia możliwość posłużenia się przez sąd odwoławczy dorobkiem sądu pierwszej instancji i uznania jego ustaleń za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C.III. 680/34, Zb.Urz. 1936, poz. 379, z dnia 1 sierpnia 1936 r., C.III. 344/35, "Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny" 1936, nr 4, s. 839, z dnia 25 listopada 1937 r., C.II. 1334/37, Zb.Urz. 1938, poz. 375, z dnia 14 lutego 1938 r., C.II. 2172/37, "Przegląd Sądowy" 1938, poz. 364 i 380 i z dnia 9 kwietnia 1938 r., C.II. 2613/37, "Przegląd Sądowy" 1938, nr 9, poz. 595 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 60).

Należy podkreślić - co mocno zaakcentował Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów, zasadzie prawnej z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98 - że ustalenia sądu pierwszej instancji nie są dla sądu drugiej instancji wiążące, zatem obowiązek dokonywania ustaleń istnieje niezależnie od tego, czy wnoszący apelację podniósł zarzut dokonania wadliwych ustaleń faktycznych lub ich braku. Dokonanie przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych umożliwia temu sądowi - stając się zarazem jego obowiązkiem - ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc dobór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię oraz podjęcie aktu subsumcji. Innymi słowy, zgodnie z podstawowymi zasadami procesowymi określającymi relacje między stroną a sądem da mihi factum, dabo tibi ius oraz facta probantur, iura novit curia), sąd apelacyjny - bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów - powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a więc także usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji. Jest jasne, że nienaprawienie tych błędów byłoby równoznaczne ze świadomym ich powieleniem w postępowaniu rozpoznawczym na wyższym szczeblu instancji, czego - zważywszy na istotę wymiaru sprawiedliwości i cele postępowania odwoławczego - nie można zaakceptować. ( tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 stycznia 2008r, III CZP (...)/07).

Wyrok Sądu Rejonowego mógłby zostać uznany za prawidłowy wówczas, gdyby wykazany zostało, że podmiot aktualnie figurujący jako właściciel w dziale II księgi wieczystej (...) co do działek wskazanych w pozwie został w niej wpisany na podstawie wskazanego w pozwie orzeczenia (...) z dnia 3 grudnia 1955r. nr (...). Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie jednakże podstaw do takiego ustalenia nie daje. Jak wynika z treści odpisu z elektronicznej księgi wieczystej numer (...) istnieje 19 różnych dokumentów, które były podstawą wpisów w w/w księdze. W gronie tych dokumentów jest m.in. zarządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, decyzja Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, protokoły zdawczo odbiorcze i kilka decyzji różnych urzędów

Gminy, natomiast brak orzeczenia (...) z dnia 3 grudnia 1955r. nr (...). Również wykaz zmian gruntowych dołączony do pozwu ( notabene będący dokumentem prywatnym, którego moc dowodową pozwany zakwestionował w odpowiedzi na pozew) nie dowodzi, że aktualny wpis własności na rzecz strony pozwanej ma oparcie w w/w orzeczeniu (...) z 1955r. Z wykazu tego wynika bowiem, że działki (...) powstały z działek (...) i pierwsza z nich uprzednio była w KW (...) jako własność Skarbu Państwa Państwowego Funduszu Ziemi ( ale nie podano na jakiej podstawie) a druga była w KW (...) jako własność W. G. na podstawie dokumentu nadania ziemi nr (...). Podsumowując należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy w istocie nie dokonał jakiejkolwiek analizy dokumentów przedłożonych przez powódki a nadto zaniechał koniecznego dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawdzenia i zbadania na jakiej podstawie Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa została wpisana do księgi wieczystej jako właściciel działek (...), co działo się z działkami objętymi żądaniem pozwu w okresie pomiędzy ujawnieniem własności A. C. w lwh (...) a chwilą obecną, jakie przekształcenia własnościowe i na jakich podstawach następowały i czy istnieje podstawa do uwzględnienia żądania pozwu. W konsekwencji Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Sąd Rejonowy nie zwrócił również uwagi na brak tożsamości prawnej pomiędzy osobą prawną jaką jest Skarb Państwa a osobą prawną jaką jest Agencja Nieruchomości Rolnych w W. ( poprzednio nosząca nazwę Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa) ani na fakt, że zapis w księdze wieczystej (...) co do osoby właściciela nie jest jednoznaczny. W księdze tej w rubryce oznaczającej właściciela wpisano bowiem Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa ( co sugerowałoby), że własność należy do w/w państwowej osoby prawnej a nie do Skarbu Państwa, niemniej jednak w rubryce poniżej wskazano, że jest to organ reprezentujący Skarb Państwa ( co sugerowałoby, że właścicielem jest jednak Skarb Państwa). W ocenie Sądu Okręgowego takiej treści zapis w elektronicznej księdze wieczystej może być dotknięty oczywistą niedokładnością, niemniej jednak kwestia ta wymaga wyjaśnienia. Należy bowiem podkreślić, że Skarb Państwa i Agencja Nieruchomości Rolnych to odrębne osoby prawne i ta druga również może nabywać prawo własności nieruchomości, choć w ograniczonym zakresie.

Z przepisów regulujących działalność Agencji Nieruchomości Rolnych (wcześniej: Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa) wynika, że jest to instytucja powiernicza w tym znaczeniu, iż Skarb Państwa powierza jej wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2 (czyli nieruchomości rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych i parków narodowych, innych nieruchomości i składników mienia pozostałych po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz ich zjednoczeń i zrzeszeń a także lasów niewydziałonych geodezyjnie z w/w nieruchomości, mienia znajdującego się w zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych, w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, w użytkowaniu lub faktycznym władaniu osób fizycznych, osób prawnych oraz innych jednostek organizacyjnych, w Państwowym Funduszu Ziemi oraz nieruchomości rolne przejmowanych na własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji administracyjnych lub z innych tytułów). Agencja zaś, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne (art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa). Wynika z tego, że nieruchomości przekazane Agencji w zasób pozostają w dalszym ciągu własnością Skarbu Państwa a Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa jedynie to prawo wykonuje. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale wydanej pod sygn. III CZP 189/93 w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa przekazanych do zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa ( obecnie Agencji Nieruchomości Rolnych) prawidłowy wpis w księdze wieczystej winien brzmieć Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych na wskazanie okoliczności, że konkretne nieruchomości własności Skarbu Państwa znajdują się w zasobie tej Agencji i że w stosunku do podmiotów zewnętrznych Agencja wykonuje prawo własności Skarbu Państwa.

Mając powyższe na uwadze na zasadzie art. 386 §4 k.p.c. w związku z art. 108 §2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

(...)

(...)