

Sygn. akt II Ca 810/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSA w SO Grzegorz Ślęzak (spr.)
Sędziowie	SSA w SO Stanisław Łęgosz SSO Jarosław Gołębiowski
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2015 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Reprezentowanego przez Starostę (...)

przeciwko M. B. (1) , M. B. (2) , P. B. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 24 sierpnia 2015 roku, sygn. akt I C 336/15

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Piotrkowie Trybunalskim pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

SSA w SO Grzegorz Ślęzak

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSO Jarosław Gołębiowski

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 810/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem zaocznym z dnia 24 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z powództwa Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę Powiatu (...)przeciwko M. B. (2), M. B. (1) i P. B. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oddalił powództwo.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego.

Na mocy decyzji Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ł. nr (...) z dnia 14 lipca 1967 r. wywłaszczono na rzecz Skarbu Państwa część nieruchomości położonej we wsi G., oznaczonej numerem działki (...). Przedmiotowa nieruchomość stanowiła uprzednio własność B. i J. małż. P., którym na skutek wywłaszczenia ustalono odszkodowanie.

Dnia 21 września 1984 r. S. N. (1) na podstawie umowy sprzedaży nabył od Skarbu Państwa - reprezentowanego przez Bank (...) prawo własności nieruchomości, dla której urządzona była w Państwowym Biurze Notarialnym w P. księga wieczysta KW nr (...). Nieruchomość ta była położona we wsi G., w gminie T., w województwie (...), miała obszar 40 arów (0,40 ha) i składała się z działki o numerze (...).

Na mocy decyzji Burmistrza Miasta T. nr (...) z dnia 15 maja 2000 r. działkę nr (...), położoną w obrębie G., o powierzchni 0,1020 ha podzielono na działkę nr (...) o powierzchni 0,0789 ha i na działkę (...) o powierzchni 0,0231 ha.

W dniu 3 kwietnia 2001 r. pozwani: P. B. (1), M. B. (1), M. B. (3) nabyli od S. N. (1) na podstawie umowy sprzedaży prawo własności nieruchomości, dla której urządzona była księga wieczysta KW nr (...). Nieruchomość ta była położona we wsi G., gmina T., powiat (...), województwo (...), obejmowała obszar 40 arów i stanowiła działkę o numerze (...). P. B. (1) nabył  $\frac{1}{2}$  części działki, a M. B. (1) i M. B. (2) wspólnie, w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej  $\frac{1}{6}$  części przedmiotowej działki.

Dnia 19 czerwca 2000 r. zarządzono wpisanie do dziennika księgi wieczystej KW nr (...) wniosku P. B. (1), M. B. (1) i M. B. (2) o wpis udziałów we współwłasności w księdze wieczystej rep. KW (...).

Dla działek o numerach (...) urządzona jest księga wieczysta KW nr (...). Jako właściciele w/w działek ujawnieni są w niej pozwani. Przedmiotowa księga wieczysta została założona w wyniku odłączenia części nieruchomości z innej księgi wieczystej KW nr (...).

Sąd zważył, iż powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707) 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.

W przedmiotowej sprawie powód wnosił o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez odłączenie z księgi wieczystej o numerze (...) działek o numerach (...), o łącznej powierzchni 0,1020 ha, stanowiących własność Skarbu Państwa i wpisanie ich do księgi wieczystej o numerze (...). a także o odłączenie z księgi wieczystej o numerze (...) działki o numerze (...), o powierzchni 0,0162 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa, która objęta jest już księgą wieczystą o numerze (...).

Powód podnosił, że pozwani nie mogli nabyć od S. N. (1) w dniu 3 kwietnia 2001 r. własności działki o numerze (...), o powierzchni 0,40 ha, położonej w miejscowości G., gdyż jeszcze przed umową sprzedaży zawartej między Skarbem Państwa - reprezentowanym przez Bank (...) a S. N. (1) dnia 21 września 1984 r. działka nr (...) nie miała już powierzchni 0,40 ha, ze względu na uprzednie jej podziały, uwzględnione w ewidencji gruntów.

Powód zaznaczył, że działka o numerze (...) (dla której pierwotnie urządzono księgę wieczystą KW nr (...)) zgodnie z operatem nr (...) została podzielona na dwie działki: nr (...) o powierzchni (...) ha i o nr (...) o powierzchni (...) ha. Następnie, działka o numerze (...) miała zostać decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ł. z dnia 14 lipca 1967 r. wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa, a dotychczasowym właścicielom w/w działki - B. i J. małż. P. ustalono odszkodowanie. Na podstawie operatu z dnia 23 października 1978 r. działka nr (...) o powierzchni 0,40 ha miała zostać ponownie podzielona na działki o numerach: (...) o powierzchni 0,0162 ha, i (...) o powierzchni 0,1030 ha oraz (...) o powierzchni 0,2808 ha. Kolejny podział miał mieć miejsce na podstawie decyzji Burmistrza Miasta T. z dnia

15 maja 2000 r., gdy działka nr (...) o powierzchni 0,1030 ha miała zostać podzielona na działki o numerach: (...) o powierzchni 0,0789 ha i (...) o powierzchni 0,0231 ha.

W ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kluczowe znaczenie miały jednak okoliczności dotyczące sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości G. w dniu 21 września 1984 r., a następnie jej sprzedaży dnia 3 kwietnia 2001 r. Należy bowiem zauważyć, że zarówno w pierwszym, jak i drugim przypadku przedmiotem umowy sprzedaży była całość przedmiotowej nieruchomości, którą stanowiła działka oznaczona numerem (...), o powierzchni 0,40 ha. Co znamienne, w roku 1984 r. to Skarb Państwa - reprezentowany przez Bank (...) zbywał własność tejże nieruchomości na rzecz S. N. (1). W akcie notarialnym sporządzonym dla celów sprzedaży w roku 1984 r. określono, że przedmiotem transakcji jest nieruchomość oznaczona numerem (...), o powierzchni 0,40 ha. Notariusz, przed którym zawarta została ta transakcja, działał w zaufaniu do treści księgi wieczystej KW nr (...) (jeszcze w wersji papierowej, przed migracją), której akta zostały załączone do niniejszej sprawy. Należy podkreślić, że z treści tej księgi wieczystej nie wynika, jakoby miał zostać dokonany jakikolwiek wpis w zakresie podziału działki nr (...) na inne działki. Analogiczna sytuacja miała miejsce w dniu 3 kwietnia 2001 r., kiedy to S. N. (1) sprzedawał przedmiotową nieruchomość na rzecz pozwanych: P. B. (1), M. B. (1) i M. B. (2). Również wtedy przedmiotem sprzedaży była nieruchomość, którą stanowiła działka o numerze (...), o powierzchni 0,40 ha. Do dnia zawierania umowy sprzedaży między S. N. (1), a pozwanymi, w księdze wieczystej KW nr (...) nie został ujawniony wpis o podziale nieruchomości.

Artykuł 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, natomiast zgodnie z treścią art. 6 ust. 2 tejże ustawy 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.

W judykaturze zgodnie przyjmuje się, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności (vide: wyrok SN z dnia 26 stycznia 2011 r., sygn. akt IVCSK 285/10, wyrok SA w Poznaniu z dnia 8.11.2011 r. w sprawie I Aca 883/11 LEK nr 1133349 i inne). Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela to stanowisko. Tym bardziej, że strona powodowa w żaden sposób nie próbowała nawet wykazać złej wiary pozwanych.

W ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do stwierdzenia, że pozwani, którzy na podstawie umowy sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2001 r. nabyli od S. N. (1) prawa własności przedmiotową nieruchomość, znajdowali się w złej wierze.

Pozwani mieli bowiem zdaniem Sądu prawo, aby uważać, że S. N. (1) jest właścicielem działki o powierzchni 0,40 ha, która - według treści wpisów w księdze wieczystej KW nr (...) - nie podlegała wcześniej podziałom.

Sąd nie wyklucza, że przedmiotowa działka mogła faktycznie ulegać podziałom, lecz podziały te nie zostały uwzględnione w w/w księdze wieczystej. Zdaniem Sądu, jest kwestią bezdyskusyjną, że to na podmiotach dokonujących kolejnych podziałów, ciążył obowiązek złożenia wniosku o dokonanie stosownych wpisów w księdze wieczystej, co do dnia 3 kwietnia 2001r. nie miało miejsca.

Uwzględnienie powództwa Skarbu Państwa - reprezentowanego przez Starostę Powiatu (...) doprowadziłoby w istocie do pozbawienia pozwanych prawa własności, które nabyli w zaufaniu do treści księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, co w analizowanym stanie faktycznym jest w ocenie Sądu niedopuszczalne, a nadto pozostawałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Sąd stoi na stanowisku, że pozwani nie mogą ponosić ujemnych skutków prawnych zaniedbań właściwych urzędników państwowych, na których spoczywał obowiązek złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej w przedmiocie podziału spornej nieruchomości. Paradoksalnie, mimo rzekomego dokonania uprzednio podziałów tejże działki, Skarb Państwa - reprezentowany przez Bank (...) sprzedał ją w dniu 21 września 1984r. S. N. (1), a transakcja ta obejmowała nieruchomość oznaczoną jako działka (...) (bez uwzględnienia jakichkolwiek podziałów) i to o powierzchni 0,40 ha, a więc jej całość. Stan prawny tej nieruchomości nie był

również kwestionowany przy kolejnej sprzedaży - dnia 3 kwietnia 2001r. Demokratyczne państwo prawa, jakim jest Rzeczpospolita Polska, nie może w istocie karać pozwanych za nie ich winy i niedbalstwo.

W ocenie Sądu, przyjęcie odmiennego stanowiska, wpłynęłoby ujemnie na pewność prawa i zasady obrotu gospodarczego.

Powód nie wykazał, że pozwani jako nabywcy znajdowali się w złej wierze. Zaś zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, natomiast stosownie do treści art. 232 k.p.c, strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Co zatem oczywiste, to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie. Od tego obowiązku nie zwalnia powoda nawet treść przepisu art. 339 k.p.c, zgodnie z którym, jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, przyjmuje się za prawdziwe twierdzenie powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą. Z treści tego przepisu wynika bowiem również, iż twierdzeń powoda nie przyjmuje się za prawdziwe, jeśli budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa. Podkreślić także należy, że domniemanie które zostało ustanowione w tym przepisie, a dotyczące zgodności twierdzeń powoda z rzeczywistym stanem rzeczy „nie zwalnia powoda od przytoczenia faktów, które są niezbędne do dokonania subsumcji materialno-prawnej, stanowiącej faktyczną i materialno-prawną podstawę wyroku. Sąd obowiązany jest bowiem, nawet przy uznaniu twierdzeń powoda za prawdziwe, dokonać prawidłowej oceny zasadności żądania pozwu opartego na tych twierdzeniach, z punktu widzenia prawa materialnego" (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06 czerwca 1997r., 1 CKU 87/97, Prok. i Pr. 1997/10/44).

Zatem nawet bierność pozwanych w przypadku tego rodzaju procesu (opartego de facto na dokumentach) nie zwalnia powoda od wykazania, że znajdowali się oni w złej wierze kupując przedmiotową nieruchomość, a brak jest podstaw do podważenia wiarygodności aktów notarialnych z dnia 21 września 1984r. i 3 kwietnia 2001r. Uwzględnienie powództwa, nawet w przypadku wydania wyroku zaocznego, może mieć miejsce jedynie w sytuacji, gdy okoliczności sprawy nie budzą uzasadnionych wątpliwości.

W niniejszym postępowaniu te wątpliwości istnieją, a powód nie udowodnił zasadności swojego roszczenia.

W tym kontekście już tylko na marginesie należy podnieść, że nawet w argumentacji powoda znajdują się wzajemne sprzeczności i nielogiczność, które potwierdzają tylko, że

- nawet jeśli istotnie przedmiotowa działka podlegała kolejnym ewentualnym podziałom, to Skarb Państwa jako jej poprzedni właściciele nie dokładał należytej staranności i dbałości o odzwierciedlenie tego stanu rzecz w treści księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Należy bowiem dostrzec, że mimo, iż małżonków P. wywłaszczona z przedmiotowej działki ((...) dopiero w dniu 14 stycznia 1967r. (k. 30 - 43), wypłacają przyznane wynagrodzenie, to jednak nigdzie tego nie odzwierciedlono, a już wcześniej

- ponoć w 1964r. działkę (...) podzielono na dwie działki (...), przy czym w wypisie za nr (...)z 1964r. (k. 19), w który ujawniano ponoć już tylko działki wywłaszczone - jak twierdzi powód (k. 3), abstrahując nawet od oceny trafności tego twierdzenia i jego podstaw

- figuruje już tylko działka (...). choć to był dopiero 1964r.. a do wywłaszczenia tej działki zgodnie ze wskazanymi wyżej dokumentami (powołaną decyzją) doszło dopiero w 1967r. Zatem jak ów wyrys mógł obejmować już tylko działki wywłaszczone?!. Niemniej sprzeczności te - wobec powołanych wyżej argumentów - pozostawały już bez większego wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Powyższy wyrok zaoczny zaskarżył pozwany.

Apelacja zaskarżonemu wyrokowi zarzuca:

a) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyrokowania, polegający na pominięciu istotnej dla rozstrzygnięcia okoliczności faktycznej jaką jest urządzenie na terenie działek gruntu objętych pozwem (nr (...), (...) i (...)) drogi publicznej - drogi krajowej nr (...), co nastąpiło przed 21 września 1984r., a w konsekwencji takich wadliwych ustaleń zarzucam:

b) obrazę prawa materialnego - art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece polegającą na błędnej ocenie prawnej, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych służy powodom jako nabywcom również takiej nieruchomości, która z racji jej zajęcia pod drogę publiczną w chwili zawarcia przez pozwanych umowy jest rzeczą wyłączona z obrotu prawnego a zatem nie może być przedmiotem ważnej czynności przeniesienia prawa własności i rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni praw pozwanych.

Apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku, i uwzględnienie powództwa w całości, oraz o zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Apelujący wnosił o dopuszczenie dowodu z dokumentów: pism Kierownika Rejonu w P. Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 09.08.2010 i 24.08.201 Or. - na okoliczność urządzenia na działkach nr (...) drogi publicznej - droga krajowej nr (...), co wyłączyło nieruchomości z obrotu.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanego P. B. (1) oświadczył, iż strona pozwana jest gotowa ugodowo zakończyć spór i oczekuje na propozycję ugodową ze strony powodowej.

Na rozprawie odwoławczej pełnomocnik pozwanego P. B. wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu za II instancję.

Pozostali pozwani stanowiska nie zajęli.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja odnosi skutek w postaci uchylenia zaskarżonego wyroku zaocznego – bez przesądzania o jego trafności - i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. z powodu zasadności wskazanych w niej uchybień procesowych, które miały wpływ na jego treść, a który to wyrok – w świetle także załączonych do tejże apelacji dokumentów – zapadł bez rozpoznania istoty sprawy, w sytuacji gdy, pomimo braku podjęcia jakiegokolwiek obrony przez pozwanych, Sąd Rejonowy wykazał się zbytnią inicjatywą procesową przyjmując – z naruszeniem zasady kontrydiktoryjności procesu i równego traktowania stron procesowych – za zasadne zarzuty jakie mogliby i powinni podnieść pozwani pomimo nieprzeprowadzenia wystarczającego postępowania dowodowego w tym zakresie

Zasadą jest, że w przypadku zaistnienia przewidzianych w art. 339 § 1 kpc przesłanek do wydania wyroku zaocznego Sąd – zgodnie z § 2 art. 339 kpc – przyjmuje w takim wypadku za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą. Należy zwrócić uwagę, że w powołanym wyżej przepisie nie ma mowy o dowodach, lecz o twierdzeniach powoda o okolicznościach faktycznych. Nie sposób też nie zauważyć, że zgodnie z powołanym wyżej przepisem Sąd ma prawo nie uznać za prawdziwe twierdzeń powoda, o których tu mowa, ale wyjątkowo – tj. w sytuacji, gdy budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa i w takim przypadku trudno odmówić powodowi możliwości wykazania dowodami swych twierdzeń, czemu posłużyć mogły m. in. przywołane w apelacji dowody z dokumentów.

Postępując inaczej niż wyżej wskazano Sąd doszedł do przekonania, że pozwani nabywając działkę nr (...) od S. N. (1) ujawnionego w księdze wieczystej kw nr (...) jako jej właściciel działali w dobrej wierze do treści tejże księgi wieczystej i chroni ich rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych wobec niewykazania przez stronę powodową ich złej wiary, które to twierdzenie wydaje się być przedwczesne w świetle materiału dowodowego jakim dysponował Sąd I instancji i w świetle załączonych do apelacji dokumentów znajdować oparcia w załączonym do apelacji dokumentów.

Najistotniejsze jednak jest to, że pozwani – co trzeba jeszcze raz podkreślić – nie podjęli w sprawie jakiegokolwiek obrony przed twierdzeniami pozwu tak w toku postępowania przed Sądem I instancji jak i w odpowiedzi na apelację, w której to zaprezentowali jedynie wolę ugodowego zakończenia sprawy. Dopiero na rozprawie odwoławczej pełnomocnik pozwanego P. B. wniósł o oddalenie apelacji.

Pozwani nie podnieśli zatem żadnych zarzutów wobec twierdzeń pozwu.

Faktem jest, że zgodnie z art. 3 ust.1 oraz art. 5 ukwłh treść księgi wieczystej, co trafnie zauważa Sąd Rejonowy, przemawia na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osoba uprawnioną według treści tej księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

Jednakże to pozwani powinni podnieść w niniejszej sprawie - z powołaniem się na przepis art. 5 ukwłh – zarzut rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, co spowodowałoby po stronie powodowej obowiązek obalenia domniemania dobrej wiary pozwanych w momencie nabywania przez nich na własność działki nr (...) od S. N., a zatem konieczność udowodnienia, że pozwani – zgodnie z art. 6 ust. 1 i ust. 2 ukwłh - byli w złej wierze, gdyż wiedzieli lub mogli się z łatwością dowiedzieć, że treść księgi wieczystej kw nr (...) jest inna niż rzeczywisty stan prawny.

Podejmując z urzędu za pozwanych obronę w powyższym zakresie Sąd Rejonowy - z naruszeniem zasad dotyczących wydania wyroku zaocznego oraz zasady kontradiktoryjności procesu i zasady równego traktowania wszystkich stron procesowych – wydał wyrok zaoczny oddalający powództwo, którego teść jest zaskoczeniem dla powoda, który to nie podejmował dalszej inicjatywy dowodowej wobec biernej przecież postawy pozwanych, którzy to nie zajęli merytorycznego stanowiska w sprawie.

Faktem jest, że powód zaniedbał ujawnienia w księdze wieczystej podziałów działki nr (...) na działki nr nr: (...), jednakże – jak podnosi powód – działka (...) została wywłaszczona a nadto, że na działkach (...) urządzona jest droga publiczna – droga krajowa nr (...), co w ocenie apelującego oznacza, że działki te wyłączone zostały z obrotu cywilnoprawnego, co z kolei wyłączyć ma działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Powyższy zarzut nie został wyjaśniony i wymaga rozważenia. Aczkolwiek wydaje się na tym etapie postępowania, że powołanie się przez pozwanych na rękojmię, o której tu mowa, może być skutecznym zarzutem hamującym, to nie ulega wątpliwości, że fakt ewentualnego urządzenia drogi publicznej – i tryb w jakim do tego doszło - na działkach nr (...) może mieć znaczenie przy ustaleniu dobrej lub złej wiary pozwanych w rozumieniu art. 6 ust.1 i ust.2 ukwłh.

Skoro bowiem pozwani wiedzieli, że na części nabywanej przez nich nieruchomości istnieje droga publiczna, jaką jest ważna droga krajowa nr (...), nie da się wykluczyć, że przynajmniej mieli możliwość z łatwością dowiedzieć się, że stan prawny nabywanej przez nich nieruchomości jest inny niż wynikający z treści księgi wieczystej. Nie sposób też nie zauważyć, a co uszło uwadze Sądu I instancji, że odnośnie działki nr (...) istnieją aktualnie dwie księgi wieczyste, a mianowicie księga kw nr (...) obejmująca całą działkę nr (...) sprzed jej podziału, w której jako właściciele ujawnieni są pozwani oraz księga kw nr (...), w której jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa.

Niewyjaśnienie powyższych kwestii uniemożliwia Sądowi II instancji merytoryczną ocenę trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia pod kątem przywołanego w apelacji przepisu art. 5 ukwłh.

Zachodzi zatem, przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd I instancji konieczność, konieczność dokonania ustaleń faktycznych w zakresie wcześniej wskazanym po przeprowadzeniu dowodów wskazanych już przez apelującego oraz innych jakie ewentualnie zaoferują strony, co doprowadzi do pełnego wyjaśnienia istoty sprawy i oceny zasadności żądania pozwu pod kątem wskazanych powyżej przepisów prawa materialnego.

Dlatego też, mając na względzie wszystkie powyższe rozważania, należało – nie przesądzając o trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia - uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę Sądowi I instancji do jej ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania za instancję odwoławczą na podstawie art. 386 § 4 kpc i art. 108 § 2 kpc.

SSA w SO Grzegorz Ślęzak

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSO Jarosław Gołębiowski

Na oryginale właściwe podpisy