

Sygn. akt II Ca 356/14

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski – spr.

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Kuczyńska

Sędzia Sądu Okręgowego Przemysław Grochowski

Protokolant Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W. (1)

przeciwko W. S., T. S., J. N. (1), W. N., U. N., P. N., J. J. (1), W. J., T. G. i Z. G.

o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim z dnia 13 stycznia 2014 roku, sygn. akt I C 184/10

uchyla zaskarżony wyrok w punktach II., III., IV., V. i VI. oraz przekazuje w tym zakresie sprawę Sądowi Rejonowemu w Radzynie Podlaskim do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 356/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 6 grudnia 2010 roku powódka A. W. (1) wniosła o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, aby w treści ksiąg wieczystych o numerach (...), prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim nakazać:

1) w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej geodezyjnie nr (...) o powierzchni 1,46 ha, położonej w R., wykreślenie z działu I wpisu działki nr (...) oraz z działu II wpisu prawa własności T. i W. S.;

2) w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości oznaczonych geodezyjnie numerami (...) o powierzchni 0,11 ha i (...) o powierzchni 1,00 ha, położonych w R., wykreślenie z działu II wpisu prawa własności: W. i J. N. (1) i wpisanie w to miejsce jako współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości: A. W. (1), L. M., A. N., A. P., J. S. (1) w 1/7 części każdy oraz Z. P., R. P., G. P. i K. N. w 1/28 części każdy oraz D. B. i T. P. w 1/14 części każdy, zaś z działu III wykreślenie wpisu hipoteki ustanowionej na rzecz Banku (...) w M.;

3) w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości oznaczonych geodezyjnie numerami (...) o powierzchni 1,34 ha i (...) o pow. 0,20 ha, położonych w R., wykreślenie z działu II wpisu prawa własności P. i U. N. i wpisanie w to miejsce jako współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości: A. W. (1), L. M., A. N., A. P., J. S. (1) w 1/7 części każdy oraz Z. P., R. P., G. P. i K. N. w 1/28 części każdy oraz D. B. i T. P. w 1/14 części każdy, a także odłączenie działki nr (...) i założenie dla niej odrębnej księgi wieczystej, w której w dziale II wpisać prawo własności na rzecz P. i U. małżonków N.;

4) w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej geodezyjnie numerem (...) o powierzchni 0,10 ha, położonej w R., wykreślenie z działu II prawa własności W. i J. J. (1) oraz wpisanie w to miejsce jako współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości: A. W. (1), L. M., A. N., A. P., J. S. (1) w 1/7 części każdy oraz Z. P., R. P., G. P. i K. N. w 1/28 części każdy oraz D. B. i T. P. w 1/14 części każdy.

Jako pozwanych powódka wskazała: T. S., W. S., W. N., J. N. (1), P. N., U. N., W. J., J. J. (1) oraz Bank (...) w M..

Postanowieniem z dnia 1 czerwca 2012 roku Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych T. G. oraz Z. G..

Pismem procesowym z dnia 6 października 2013 roku powódka A. W. (1) cofnęła powództwo w zakresie żądania wykreślenia z działu III księgi wieczystej nr (...) wpisu hipoteki ustanowionej na rzecz Banku (...) w M. i w tym zakresie zrzekła się roszczenia.

\*

Wyrokiem z dnia 13 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim:

I. umorzył postępowanie wobec Banku (...) w M.;

II. oddalił powództwo wobec pozostałych pozwanych;

III. zasądził od powódki A. W. (1) na rzecz J. N. (1), W. N., U. N., P. N., J. J. (1) oraz W. J. kwoty po 217 zł na rzecz każdego z tych pozwanych tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. oddalił wnioski W. S. i T. S. o zwrot kosztów procesu;

V. nakazał pobrać od powódki A. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim kwotę 250 zł tytułem części opłaty od pozwu;

VI. odstąpił od obciążenia powódki A. W. (1) pozostałą częścią opłaty od pozwu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. P. urodził się w dniu (...). Po ukończeniu szkoły podstawowej wspólnie z rodzeństwem pracował w gospodarstwie rolnym. Mieszkał z rodzicami. Od momentu uzyskania pełnoletności A. P. wspólnie z ojcem prowadził gospodarstwo rolne położone w miejscowości R.. A. P. „na własne nazwisko” sprzedawał mleko do mleczarni, nabył również młockarnię napędzaną silnikiem elektrycznym.

S. P. – ojciec A. P. – aktywnie brał udział w prowadzeniu gospodarstwa rolnego. W latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX wieku S. P. część swoich nieruchomości przekazał dzieciom. W rozmowach z członkami rodziny wskazywał, że pozostałe gospodarstwo rolne przekazał synowi A. i miało to mieć miejsce na początku lat siedemdziesiątych XX wieku.

W dniu 20 lutego 1976 roku został wydany akt własności ziemi nr (...), w którym stwierdzono, że S. P. z mocy prawa stał się właścicielem nieruchomości położonych w R. o numerach: (...) o łącznej powierzchni 11,1375 ha. Na wniosek S.

P. z dnia 28 maja 1976 roku na te nieruchomości na mocy postanowienia z dnia 28 czerwca 1976 roku została założona księga wieczysta.

W dniu 31 lipca 1976 roku został wydany akt własności ziemi na rzecz A. P., obejmujący te same nieruchomości i pod tym samym numerem, co wyżej opisany akt własności ziemi wydany na rzecz S. P..

W dniu 17 września 1992 roku A. P. zawarł z A. B. umowę darowizny, w której darował A. B. działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 1,46 ha. Nieruchomość ta odpowiada działkom oznaczonym wcześniej numerami: (...). Dla tej nieruchomości została założona księga wieczysta nr (...). Umową sprzedaży z dnia 11 marca 2005 roku A. B. sprzedał tę nieruchomość T. i W. małżonkom S..

W dniu 14 września 1993 roku A. P. sprzedał nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,10 ha W. i J. małżonkom J.. Dla tej nieruchomości została założona księga wieczysta nr (...). Aktem notarialnym z dnia 23 stycznia 1998 roku nieruchomość ta została przez małżonków J. sprzedana Z. i T. małżonkom G..

W dniu 9 czerwca 1995 roku A. P. sprzedał nieruchomość oznaczoną jako działki o numerach (...) o powierzchni 0,11 ha oraz (...) o powierzchni 1,00 ha W. i J. małżonkom N.. Dla tej nieruchomości została założona księga wieczysta nr (...). W dniu 14 listopada 1995 roku na tych nieruchomościach została ustanowiona hipoteka na rzecz Banku (...) w M.. Wpis ten został wykreślony.

Również w dniu 9 czerwca 1995 roku A. P. sprzedał P. i U. małżonkom N. nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 1,34 ha. Dla nieruchomości tej jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

Nieruchomości te, na skutek odnowienia ewidencji gruntów, otrzymały inne numery, według następującego porządku oznaczającego poprzedni numer-nowyy numer: (...) - (...). W dniu 4 czerwca 2001 roku z księgi wieczystej odłączono działkę nr (...) o powierzchni 0,27 ha i wpisano ją do księgi wieczystej nr (...).

S. P. zmarł w dniu 17 lipca 1993 roku. Jego spadkobiercy to A. N., L. M., J. S. (1), A. W. (2), F. P., J. P. (1) i A. P., którzy wchodzące w skład spadku po S. P. gospodarstwo rolne odziedziczyli po 1/7 części każdy z nich. Spadkobiercami zmarłego w dniu 30 kwietnia 2005 roku F. P. są: Z. P., R. P., G. P. oraz K. M. po 1/4 części każdy z nich. Spadkobiercami J. P. (1) są: D. B. i T. P. po 1/2 części.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny.

Sąd Rejonowy uznał za niewiarygodne zeznania świadka J. W.. Są one sprzeczne z wiarygodnymi zeznaniami J. M., W. N., P. N., czy T. S.. Zeznania te są stronnicze i stanowią próbę niezasadnego wzmocnienia pozycji procesowej powódki – żony świadka.

Sąd Rejonowy nie dał również wiary tej części zeznań A. W. (1), w której wskazuje ona na całkowity brak zainteresowania A. P. pracą w gospodarstwie rolnym. Zeznania w tej części sprzeczne są z wiarygodnymi zeznaniami J. M., W. N., P. N., czy T. S..

Zeznania świadka A. B. nie wniosły istotnych informacji do sprawy.

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

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 roku, poz. 707, ze zm.; dalej jako u.k.w.ih.) 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.

Powódka wywodzi swoje prawo własności (współwłasności) z dziedziczenia po S. P., który – w ocenie strony powodowej – był jedynym właścicielem przedmiotowych nieruchomości, co potwierdza akt własności ziemi wydany na jego nazwisko. Natomiast prawa własności ujawnione w księgach wieczystych objętych żądaniem pozwu mają swoje

źródło w czynnościach prawnych zawartych bezpośrednio bądź pośrednio z A. P., który legitymuje się aktem własności obejmującym te same nieruchomości.

Mamy zatem do czynienia z konfliktem dwóch sprzecznych ze sobą aktów własności ziemi. Zgodnie uznaje się w orzecznictwie, że w takiej sytuacji oba akty pozostają w mocy (w braku prawnej możliwości ich wyeliminowania z obrotu), a sąd samodzielnie rozstrzyga przesłanki uwłaszczenia – nabycia własności nieruchomości rolnych na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 roku, Nr 27, poz. 250, ze zm.).

Z uwagi na fakt, że jedna ze stron procesu powołuje się na brak przesłanek uwłaszczenia danej osoby, zgodnie z art. 6 k.c., strona ta powinna udowodnić okoliczności faktyczne, na których opiera swoje żądanie.

W ocenie Sądu Rejonowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje, aby A. P. nie spełniał przesłanek uwłaszczenia.

A. P. w dniu 4 listopada 1971 roku pracował w przedmiotowym gospodarstwie rolnym, mieszkał razem z rodzicami, utrzymywał się z tego gospodarstwa, wykonywał samodzielne czynności związane z prowadzeniem gospodarstwa (np. sprzedaż mleka na swoje nazwisko), był rolnikiem. Nadto, jak wynika z zeznań świadków i stron, jego ojciec S. P. wprost stwierdzał, że gospodarstwo to należy do A. i zostało mu przekazane na początku lat siedemdziesiątych XX wieku.

Stwierdzenia tego nie neguje fakt, że S. P. kupił w późniejszym okresie nieruchomość. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że w stosunkach wiejskich rodzice po przekazaniu gospodarstwa rolnego bądź jego części aktywnie biorą udział w prowadzeniu tego gospodarstwa, doradzaniu czy wręcz decydowaniu o pewnych sposobach jego prowadzenia. Nierzadko takie zachowanie rodziców służy zabezpieczeniu interesów majątkowych dziecka, któremu „nie ułożyło się życie” albo dziecka nieporadnego. Ma to szczególne znaczenie w niniejszej sprawie, gdyż jak wynika z wiarygodnych zeznań P. N. tylko A. P. został przy ojcu i ten bardzo na niego liczył.

W ocenie Sądu Rejonowego nie ma podstaw, aby zaprzeczyć kwalifikacjom A. P. wynikającym z ustawy uwłaszczeniowej. Sama treść protokołu uwłaszczeniowego i niespójności tam wskazane automatycznie nie wykluczają posiadania przez A. P. kwalifikacji do nabycia własności nieruchomości w drodze uwłaszczenia. Przyczyny sporządzenia takiej treści protokołu uwłaszczeniowego nie zostały ujawnione.

A. P. w drodze nieformalnej umowy otrzymał przedmiotowe nieruchomości i był rolnikiem, a zatem spełniał formalne wymogi ustawy uwłaszczeniowej.

Z tego też względu, w ocenie Sądu Rejonowego strona powodowa nie wykazała niezgodności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym a stanem ujawnionym w księgach wieczystych, czego konsekwencją jest oddalenie powództwa z uwagi na treść art. 6 k.c.

Powódka cofnęła powództwo wobec Banku (...) w M. i zrzekła się roszczenia, toteż Sąd Rejonowy w tym zakresie umorzył postępowanie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy oparł na treści art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Zgodnie z tymi przepisami strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Wobec oddalenia powództwa uznać należy, że stroną przegrywającą jest powódka, a zatem Sąd Rejonowy zasądził od powódki A. W. (1) na rzecz pozwanych reprezentowanych przez pełnomocnika – adwokata koszty procesu w częściach równych. Na koszty te składają się wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem (§ 8 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz

ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictw.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek pozwanych W. S. i T. S. o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, gdyż nie wykazali oni żadnych kosztów procesu, które zostałyby przez nich poniesione.

Odnosnie kosztów sądowych Sąd Rejonowy uznał, że sytuacja osobista i majątkowa powódki pozwala na obciążenie jej kwotą 250 zł tytułem części opłaty od pozwu. W pozostałym zakresie należało odstąpić od obciążenia powódki kosztami sądowymi (art. 113 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594).

\*

Apelację od tego wyroku wniosła powódka A. W. (1), zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w części oddalającej powództwo (pkt II. sentencji) oraz w części orzekającej o kosztach postępowania (pkt III. sentencji), zarzucając zaskarżonemu wyrokowi:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, na podstawie którego przyjął, iż S. i H. małżonkowie P. na początku lat siedemdziesiątych XX wieku przekazali posiadanie gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziły działki objęte pozwem, A. P. i w konsekwencji, że to A. P. był ich posiadaczem samoistnym w dniu 4 listopada 1971 roku, podczas gdy z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wynika, że do przekazania posiadania przedmiotowych działek nie doszło, a warunki do nabycia własności przedmiotowych nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 roku, Nr 27 poz. 250, ze zm.) spełniali małżonkowie S. i H. P., w szczególności byli oni posiadaczami samoistnymi tych nieruchomości,

2) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny oraz nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego, wyrażający się:

a) w pominięciu przy wyrokowaniu dowodów z dokumentów w postaci protokołów rozpraw znajdujących się w dołączonych aktach Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim o sygn. akt I C 50/98 na k. 25-26, 48-49, 66-67v, 92-93v, zawierających zeznania świadków i stron, tj. J. S. (2), A. T., J. O., J. P. (2), A. P., J. S. (1), L. M., J. P. (1), F. P., A. N., A. W. (1),

b) w pominięciu faktów wynikających z dokumentów znajdujących się w dołączonych aktach Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim o sygn. akt I C 50/98 w postaci akt postępowania uwłaszczeniowego (k. 28, 53-56) oraz dokumentów w postaci wniosku o założenie księgi wieczystej, postanowienia oraz umowy sprzedaży z dnia 6 marca 1991 roku, znajdujących się w aktach dołączonej księgi wieczystej nr (...) tut. Sądu,

c) bezkrytycznym obdarzeniu wiarą zeznań J. M., J. N. (2), A. N., W. N., P. N., T. S., U. N., mimo, iż są one niespójne wzajemnie, niekonkretne oraz przede wszystkim sprzeczne z dowodami z dokumentów oraz zeznaniami J. W. i A. W. (1), a także sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego,

3) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 6 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że to na stronie pozwanej ciążył obowiązek wykazania, iż A. P. nie spełniał warunków do uwłaszczenia, (jak się wydaje – co nie zostało niestety przez Sąd wywiedzione wprost w pisemnych motywach wyroku, że nie był on posiadaczem samoistnym), podczas gdy w sprawie bezspornym jest, że to S. i H. małżonkowie P. byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowych nieruchomości w latach sześćdziesiątych XX wieku, albowiem uzyskali je od rodziców S. P., a ich małoletni wówczas syn A. P. na podstawie użyczenia korzystał z tych nieruchomości (był posiadaczem zależnym), a co za tym idzie, to pozwani powinni wykazać, że w kolejnych latach, najpóźniej do dnia 3 listopada 1971 roku A. P. przekształcił swoje posiadanie z zależnego w samoistne i zmanifestował to w sposób jednoznaczny na zewnątrz.

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje.

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

Apelacja powódki jest zasadna o tyle, o ile konieczne było uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że u podłoża żądań powódki zgłoszonych w niniejszej sprawie, wywodzonych z art. 10 ust. 1 u.k.w.ih., miała m. in. okoliczność, że dla tych samych nieruchomości prowadzone są (były) dwie księgi wieczyste. W takiej sytuacji żądanie usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym polegać powinno na żądaniu wykreślenia jednej z nieruchomości (bądź jej części w postaci działki ewidencyjnej) z działu I jednej z ksiąg wieczystych z równoczesnym wykreśleniem nieprawidłowo ujawnionego w dziale II tej księgi wieczystej prawa własności. Nie jest przy tym istotne, czy w obu księgach wieczystych ujawniono takie samo oznaczenie ewidencyjne działek, gdyż nawet jeżeli w jednej z nich pozostaje ujawnione dawne oznaczenie ewidencyjne gruntów, a w drugiej – obecne, w rzeczywistości obie księgi wieczyste prowadzone są dla tej samej nieruchomości (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2006 roku, sygn. V CSK 284/06, Lex nr 607575).

W niniejszej sprawie w księdze wieczystej założonej na wniosek S. P. na podstawie aktu własności ziemi wydanego na jego rzecz, noszącej obecnie nr (...), jako współwłaściciele nieruchomości ujawnieni są spadkobiercy S. P. (i ich dalsi następcy prawni), a mianowicie A. W. (1), L. M., A. N., A. P., J. S. (1) po 1/7 części każdy z nich, Z. P., R. P., G. P. i K. N. po 1/28 części każdy z nich oraz D. B. i T. P. po 1/14 części każdy z nich. W tym miejscu należy zauważyć, że z akt tej księgi wieczystej (k. 14) wynika również, że w dniu 4 czerwca 2001 roku w dziale 1 wpisano aktualne numery ewidencyjne działek, przy czym w miejsce działek o numerach (...) nie wpisano działki nr (...) ani wszystkich działek utworzonych z jej podziału, lecz wyłącznie działkę nr (...), co oznacza, że pozostałe działki (o numerach (...)) od tej daty nie są ujawnione w tej księdze wieczystej). Żądanie powódki oparte jest na twierdzeniu, że ten stan jest prawidłowym, zgodnym z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast wpisy praw własności ujawnione w księgach wieczystych:

- 1) nr (...), prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej geodezyjnie nr (...) o powierzchni 1,46 ha, na rzecz T. i W. małżonków S.,
- 2) nr (...), prowadzonej dla nieruchomości oznaczonych geodezyjnie numerami (...) o powierzchni 0,11 ha i (...) o powierzchni 1,00 ha, na rzecz W. i J. małżonków N.,
- 3) nr (...), prowadzonej m. in. dla nieruchomości oznaczonych geodezyjnie numerami (...) o powierzchni 1,34 ha i (...) o pow. 0,20 ha, na rzecz P. i U. małżonków N.,
- 4) nr (...), prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej geodezyjnie numerem (...) o powierzchni 0,10 ha, na rzecz W. i J. małżonków J. (pomimo zawarcia przez nich w 1998 roku umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz T. i Z. małżonków G.),

pozostają wpisami niezgodnymi z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż u ich pierwotnych podstaw leży wadliwy akt własności ziemi wydany na rzecz A. P..

Widoczne zatem jest, że:

1. niezależnie od zasadności żądań powódki dla określonych działek (nieruchomości bądź części nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym) prowadzone były po dwie księgi wieczyste, w których jako ich właściciele ujawniono różne osoby,
2. w przypadku prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości (jej części) nie mogła zadziałać rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.ih.), co oznacza, że żadna z czynności prawnych

dokonywanych przez A. P., bądź osoby, które swoje prawa do nieruchomości wywodzą od A. P., nie mogła doprowadzić do nabycia w ten sposób prawa własności tych nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 roku, sygn. III CZP 70/03, OSNC 2004/12/192),

3. w istocie powódka zgłosiła cztery różne żądania, zgłoszone przeciwko różnym pozwany, a strony sporów dotyczących tych żądań łączy więź współuczestnictwa formalnego (art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c.),

4. w przypadku prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości żądanie zmierza do wykreślenia określonych nieruchomości (ich części w postaci działek ewidencyjnych) z działu I jednej z ksiąg wieczystych z równoczesnym wykreśleniem z działu II tej księgi wieczystej prawa własności ujawnionego na rzecz określonych osób (z tej, w której błędnie zostało wpisane); należy przy tym podnieść, że sąd jest związany żądaniem pozwu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 roku, sygn. III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131; zaznaczyć przy tym należy, że nie chodzi tu o nieścisłości redakcyjne, bądź następstwa właściwe zasadom prowadzenia ksiąg wieczystych, np. konieczność zamknięcia księgi wieczystej bądź wyłączenia jednej z działek do nowej księgi wieczystej).

Należy podnieść, że z pozwem w niniejszej sprawie wystąpiła tylko jedna z ujawnionych współwłaścicielek nieruchomości – A. W. (1) (w istocie jedna ze spadkobierczyń S. P., wywodząca swoje prawa do nieruchomości ze spadkobrania), powołując się na to, iż jest ona uprawniona do dokonania tej czynności jako zachowawczej (art. 209 k.c. w zw. z art. 1035 k.c.). Widoczne też jest, chociażby z zeznań innej spadkobierczyni S. P. A. N. oraz ze stanowisk zajętych przez następców prawnych S. P. w sprawie o sygn. akt I C 50/98, że pomiędzy następcami prawnymi S. P. istnieje w tej kwestii spór i przynajmniej A. N. w chwili obecnej sprzeciwia się żądaniu A. W. (1).

Zagadnienie to (uprawnienie jednego ze współwłaścicieli nieruchomości do wystąpienia z żądaniem usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym) pozostaje sporne w orzecznictwie. W wyroku z dnia 7 kwietnia 2006 roku, sygn. II CSK 114/05, OSP 2007/4/46, Sąd Najwyższy przyjął, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wszczętej przez jednego ze współwłaścicieli nie zachodzi między nim a pozostałymi współwłaścicielami współuczestnictwo konieczne, a orzeczenie to spotkało się z krytyczną głosą St. Rudnickiego (tamże). Odmienne stanowisko zostało dla przykładu wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2012 roku, sygn. IV CSK 210/12, Lex nr 1294966. Z kolei w wyroku z dnia 31 stycznia 2014 roku, sygn. II CSK 254/13, Lex nr 1458628, Sąd Najwyższy przyjął, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy działki, których postępowanie dotyczy są objęte dwoma różnymi księgami wieczystymi, powinny wziąć udział wszystkie osoby, których prawa zostały wpisane w dziale drugim tych ksiąg. W postępowaniu tym zachodzi bowiem współuczestnictwo konieczne pomiędzy osobami wpisanymi w dziale drugim księgi wieczystej, jak i osobami, które żądają ujawnienia swoich praw w tej księdze. Dopuszczalne jest ograniczenie czynnej legitymacji procesowej po stronie powodowej w sporze o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy z pozwem wystąpił tylko jeden ze współwłaścicieli, a pozostali nie zgłosili sprzeciwu.

W ocenie Sądu Okręgowego należy przyjąć, że w tego rodzaju sprawach powinny brać udział wszystkie osoby ujawnione jako współwłaściciele w obu księgach wieczystych (jak również osoby będące współwłaścicielami a nie ujawnione w księdze wieczystej), a pomiędzy tymi osobami zachodzi w sprawie współuczestnictwo konieczne w rozumieniu art. 195 k.c. Wniesienie pozwu przez jednego ze współwłaścicieli nie jest czynnością zachowawczą, gdyż wykracza poza rozmiar prawa przysługującego temu współwłaścicielowi i dotyczy praw innych współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2012 roku, sygn. IV CSK 210/12, Lex nr 1294966). W niniejszej sprawie dodatkowo widoczne jest, że pomiędzy następcami prawnymi S. P. istnieje w tej kwestii spór.

Zagadnienia tego nie można rozpatrywać też odwołując się do pojęcia czynności z zakresu zarządu nieruchomością. Jeżeli jeden ze współwłaścicieli wystąpi z powództwem o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, zasadność powództwa nie może zależeć od stanowiska innych współwłaścicieli bądź od istnienia zezwolenia sądu, gdyż sprzeciwiają się temu nadrzędne cele prowadzenia ksiąg wieczystych, jakimi są ujawnienie w księgach wieczystych rzeczywistego stanu prawnego, ochrona

zaufania do ksiąg wieczystych i obrotu nieruchomościami. W takim wypadku sąd pierwszej instancji powinien wezwać stronę powodową, aby oznaczyła w wyznaczonym terminie osoby niebiorące udziału w taki sposób, by ich wezwanie lub zawiadomienie było możliwe, a w razie potrzeby, aby wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie kuratora. Osoby te należy następnie zawiadomić o toczącym się procesie i mogą w ciągu dwóch tygodni od doręczenia zawiadomienia przystąpić do sprawy w charakterze powodów. Jeżeli jednak pozostali współwłaściciele nie przystąpią do sprawy w charakterze powodów, powinni zostać wezwani do udziału w sprawie w charakterze pozwanych, gdyż tylko z udziałem wszystkich tych osób może dojść do uwzględnienia powództwa dotyczącego ich praw do nieruchomości (art. 195 § 1 i § 2 k.p.c.). Tym samym, tylko w ograniczonym zakresie można odwołać się do zasady, że brak pełnej łącznej legitymacji procesowej będzie skutkowało oddaleniem powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 roku, sygn. II CSK 86/12, Lex nr 1288637), nota bene w takim wypadku nie istnieje stan powagi rzeczy osądzonej wykluczający ponowne wniesienie pozwu przy prawidłowo ukształtowanej legitymacji procesowej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2012 roku, sygn. IV CSK 210/12, Lex nr 1294966). W przeciwnym razie mogłoby dojść do sytuacji, że wobec istnienia sporu pomiędzy współwłaścicielami nie byłoby w ogóle możliwe skuteczne zgłoszenie żądania wywodzonego z art. 10 ust. 1 u.k.w.i.h., gdyż pozostali współwłaściciele nie będą chcieli przystąpić do sporu po stronie powodowej i pomimo oczywistej niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie będzie istnieć prawny sposób usunięcia tej niezgodności.

Z uwagi na to, że w postępowaniu odwoławczym nie jest możliwe stosowanie art. 195 k.p.c. (por. 391 § 1 k.p.c.), uchybienie Sądowi pierwszej instancji polegające na niedoprowadzeniu do udziału w sprawie wszystkich osób, które powinny w niej występować po stronie powodowej (a w braku ich przystąpienia – po stronie pozwanej): L. M., A. N., A. P., J. S. (1), Z. P., R. P., G. P., K. N., D. B. i T. P., nie mogło być konwalidowane w postępowaniu apelacyjnym i należało uznać, że jest ono równoznaczne z nierozpoznaniem istoty sprawy i skutkuje koniecznością uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania w celu prawidłowego ukształtowania legitymacji w procesie. Można natomiast bronić stanowiska, że byłoby to zbędne w sytuacji, gdyby powództwo w kształcie zgłoszonym w pozwie nie mogło zostać uwzględnione, gdyż w takim wypadku nawet prawidłowe ukształtowanie legitymacji procesowej nie będzie miało wpływu na treść wyroku, a zarazem nie będzie istnieć powaga rzeczy osądzonej wykluczająca wniesienie pozwu z żądaniem prawidłowo sformułowanym.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, który zastosuje przepis art. 195 k.p.c. w sposób wyżej wyłożony i orzeknie o żądaniach pozwu z udziałem wszystkich osób, które powinny w niej występować.

W tym stanie rzeczy zbędne jest szczegółowe odnoszenie się przez Sąd drugiej instancji do zarzutów apelacyjnych. Należy jednakże Sądowi Rejonowemu zwrócić uwagę na dwa zagadnienia.

Niewątpliwie należy mieć na uwadze, że z dniem 1 stycznia 1992 roku wyłączona jest zarówno administracyjna, jak i sądowa kontrola aktów własności ziemi wydanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 roku, Nr 27, poz. 250, ze zm.) z uwagi na unormowanie art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 roku, poz. 1187). Jeżeli organ administracji wydał w różnych datach dwie decyzje dotyczące tego samego przedmiotu uwłaszczenia, na rzecz dwóch różnych osób, powstały między tymi osobami spór o własność rozstrzyga sąd powszechny w postępowaniu, w którym jego rozstrzygnięcie jest niezbędne do załatwienia sprawy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1994 roku, sygn. III CZP 18/94, OSNC 1994/10/186). W realiach niniejszej sprawy oznaczałoby, że sąd powszechny powinien ocenić, który z wydanych aktów własności ziemi jest aktem stwierdzającym prawidłowo nabycie nieruchomości w drodze tzw. uwłaszczenia i w zależności od tego odpowiednio rozstrzygnąć spór. Z uwagi jednak na istniejącą sprzeczność pomiędzy dwiema ostatecznymi decyzjami administracyjnymi, z których każda ma moc dokumentu urzędowego i deklaratorywnie stwierdza nabycie własności nieruchomości, tylko w bardzo ograniczonym zakresie można odwołać się do art. 6 k.c. i nie można przyjmować, aby istniało domniemanie prawdziwości faktu stwierdzonego jednym z aktów własności ziemi działające przeciwko takiemu samemu domniemaniu wywodzonemu z drugiego aktu własności ziemi (art. 244 § 1 k.p.c.). Sąd Rejonowy przy ocenie obu tych aktów własności ziemi powinien uwzględnić całość zgromadzonego materiału

dowodowego, w tym także dokumenty i protokoły rozpraw z akt sprawy o sygn. I C 50/98. Z jednej strony bowiem w postępowaniu cywilnym obowiązuje zasada bezpośredniości, co oznacza, że wszystkie istotne dowody osobowe powinny być przeprowadzone w danym postępowaniu, jednakże z drugiej strony dla oceny wiarygodności dowodów przeprowadzonych w niniejszej sprawie bardzo duże znaczenie ma treść wypowiedzi stron i świadków w innej wcześniejszej sprawie, nawet jeżeli wówczas nie miały one postaci dowodu (np. były wyjaśnieniami informacyjnymi), a zmienność takich wypowiedzi może świadczyć o tym, że są one nieprawdziwe i nakierowane na uzyskanie określonego rezultatu procesu, korzystnego dla danej osoby lub jej bliskich.

W pierwszej kolejności jednak Sąd Rejonowy powinien rozważyć, czy w przypadku aktu własności ziemi wydanego na rzecz A. P. nie zachodzi tzw. bezwzględna nieważność decyzji administracyjnej, której stwierdzenie możliwe jest również w chwili obecnej, gdyż przywołany wyżej art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dotyczy tylko wyłączenia wznowienia postępowania administracyjnego, stwierdzenia nieważności i uchylenia lub zmiany takich decyzji.

W doktrynie i w orzecznictwie przyjmuje się, że tzw. bezwzględna nieważność decyzji administracyjnej zachodzi wówczas, gdy została ona wydana bez jakiegokolwiek podstawy prawnej, przez organ oczywiście niewłaściwy lub bez zachowania jakiegokolwiek procedury (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005 roku, sygn. IV CK 12/05, Lex nr 180909, czy uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1980 roku, sygn. III CZP 43/80, OSNC 1981/8/142).

Ma to kluczowe znaczenie w sprawie, gdyż sąd powszechny nie jest związany decyzją administracyjną obciążoną tego rodzaju wadą, niezależnie od tego, czy istnieje administracyjna droga jej zwalczania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2006 roku, sygn. II CK 335/05, ZNSA 2007/1/75, czy postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1994 roku, sygn. III CRN 36/94, ONSC 1995/3/54).

W niniejszej sprawie w grę może wchodzić wydanie decyzji (aktu własności ziemi na rzecz A. P.) bez zachowania jakiegokolwiek procedury, gdyż został on wydany przez organ właściwy i na podstawie istniejącej podstawy prawnej. Sąd Rejonowy powinien natomiast poddać wnikliwej ocenie akta postępowania uwłaszczeniowego i dowody osobowe, oraz przeanalizować to, w jaki sposób doszło do wydania dwóch różnych aktów własności ziemi na rzecz różnych osób w różnych datach a opatrzonych tą samą sygnaturą postępowania. W szczególności rozważyć należy, czy treść i widoczne w protokole ustalenia stanu władania przeróbki nie świadczą o tym, że dokument ten został przerobiony w sposób przestępczy, co mogłoby z kolei prowadzić do wniosku, że akt własności ziemi został wydany na rzecz A. P. bez zachowania jakiegokolwiek procedury administracyjnej, w wyniku przestępstwa.

Jeżeli jednak Sąd Rejonowy uznałby, że ta decyzja nie jest bezwzględnie nieważna, powinien wnikliwie rozważyć zgromadzony materiał dowodowy w celu ustalenia, kto – S. P. czy A. P. – w dniu 4 listopada 1971 roku nabył własność przedmiotowych nieruchomości, analizując wszystkie przesłanki wymienione w art. 1 ust. 1 bądź ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Orzekając ponownie Sąd Rejonowy rozstrzygnie również o kosztach instancji odwoławczej (art. 108 § 2 k.p.c.).

Z tych względów na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.