

Sygn. akt IV Ca 612/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Adam Jaworski

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2021 roku w Warszawie na posiedzeniu niejawnym

sprawy

z powództwa M. C.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Nadleśniczego Nadleśnictwa C. oraz Dyrektora Generalnego Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe” z siedzibą w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego Skarbu Państwa – Nadleśniczego Nadleśnictwa C.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie

z dnia 12 lutego 2020 roku, sygn. akt II C 2467/19

1) oddala apelację;

2) zasądza od Skarbu Państwa – Nadleśniczego Nadleśnictwa C. na rzecz M. C. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Adam Jaworski

Sygn. akt IV Ca 612/21

UZASADNIENIE

1. *Stanowiska stron i przebieg postępowania.*

Pozwem z dnia 9 lutego 2016 roku M. C., zastępowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. 2013 poz. 707 z późn. zm., dalej: u.k.w.h.), o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez odłączenie z księgi wieczystej nr (...) do nowej księgi wieczystej nieruchomości o powierzchni 0,2062ha, opisanej dawniej jako (...)” dz. (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, a następnie wpisanie w dziale II nowo założonej księgi wieczystej prawa własności nieruchomości tej nieruchomości na rzecz M. C., a także zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

Pismem z dnia 26 marca 2018 roku pełnomocnik powódki zmodyfikował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o odłączenie z księgi wieczystej nr (...) do nowej księgi wieczystej działki projektowanej o numerze (...) z obrębu (...) o powierzchni 0.2062 ha, opisanej dawniej jako (...)” dz. (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, a następnie wpisanie w dziale II nowo założonej księgi wieczystej prawa własności nieruchomości tej nieruchomości na rzecz M. C..

Strona pozwana – Skarb Państwa reprezentowany przez dwie stacje fisci Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwo oraz Nadleśniczego Nadleśnictwa C., wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 lutego 2020 roku (sygn. akt II C 2467/16) Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie orzekł następująco:

I. Uzgadnia treść księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z rzeczywistym stanem prawnym poprzez:

a. odłączenie z księgi wieczystej nr (...) do nowej księgi wieczystej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,2062 ha na sporządzonej 13.12.2017r. przez geodetę uprawnioną H. B. mapie nieruchomości (...) działka (...), przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) (k. 161 akt sprawy)

b. dokonanie w dziale II nowej księgi wieczystej wpisu prawa własności tejże nieruchomości na rzecz M. C..

II. Zasądza od Skarbu Państwa Nadleśniczego Nadleśnictwa C. na rzecz M. C. 5549,32 (pięć tysięcy pięćset czterdzieści dziewięć 32/100) złotych w tym 4800 (cztery tysiące osiemset) złotych kosztów zastępstwa procesowego.

III. Zasądza od Skarbu Państwa Nadleśniczego Nadleśnictwa C. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie 6110,79 (sześć tysięcy sto dziesięć 79/100) złotych zwrotu wydatków;

IV. Poleca zwrócić M. C. 967,68 (dziewięćset sześćdziesiąt siedem 68/100) złotych niewykorzystanej zaliczki zaksięgowanej 20.9.2017r. pod pozycją 500021486975.

Pisemne uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zostało sporządzone, ze względu na długotrwałą chorobę sędziego – referenta, rozpoznającego sprawę w składzie jednoosobowym. Fakt ten został stwierdzony zarządzeniem Przewodniczącej Wydziału z 4 stycznia 2021 r., a następnie Wiceprezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie (Adm-431-4/19, II C 2467/19), o którym poinformowano pełnomocnika powoda oraz Skarb Państwa. Strona pozwana została poinformowana o tym fakcie w dniu 25 lutego 2021 roku (e.p.o. k. 471).

Z przedstawionych po ogłoszeniu zaskarżonego wyroku przez Przewodniczącego ustnych, zasadniczych motywów rozstrzygnięcia wynika, że Sąd Rejonowy kierował się następującą argumentacją faktyczną i prawną:

Sąd Rejonowy uznał, że zmodyfikowane powództwo zasługuje na uwzględnienie. Na powódce spoczywał ciężar dowodu co do tego, że jest właścicielką działki objętej żądaniem pozwu. W ocenie Sądu Rejonowego powódka sprostowała mu, przedkładając odpis aktu notarialnego z roku 1944. Na stronie pozwanej, która kwestionowała prawo własności powódki do przedmiotowej nieruchomości, spoczywał ciężar dowodu na okoliczność tego, że powódka i jej poprzednicy prawni nie byli właścicielami nieruchomości. Poświadczona za zgodność przez notariusza kopia dokumentu ma moc zgodną z oryginałem, dlatego Sąd Rejonowy uznał za niezrozumiałe żądanie strony pozwanej, aby powódka przedstawiła akt notarialny w oryginale, skoro jego odpis został urzędowo poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza. Nie przedstawiono żadnych zarzutów, które mogłyby świadczyć o podrobieniu albo przerobieniu aktu notarialnego. Odnosząc się do zawartego w akcie notarialnym warunku zawieszającego Sąd Rejonowy ocenił argumentację strony pozwanej jako „cios w próżni”, gdyż akty prawne wprowadzone przez okupanta niemieckiego na okupowanym terytorium Polski były z mocy prawa nieważne. Ewentualne uznanie aktów prawnych okupanta wymagałoby uznania przez władze państwowe, co w przypadku aktów dotyczących zgody władz na obrót ziemią, nie miało miejsca. Dlatego umowy z 1944 roku nie można było uznać za umowę warunkową, ale za umowę bezwarunkowo przenoszącą własność. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyła strona pozwana, Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne reprezentowany przez Nadleśniczego Nadleśnictwa C. Zaskarżając wyrok w całości, strona pozwana wniosła o jego zmianę i oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Strona pozwana zarzuciła:

1) Mające wpływ na treść orzeczenia naruszenie art. 6 k.c., art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 234 k.p.c. i art. 244 § 1 k.p.c., prowadzące do błędnych ustaleń faktycznych przez:

a) błędne uznanie, że nieruchomości objęta pkt. I zaskarżonego wyroku nie podlegała przejęciu na własność Skarbu Państwa w trybie art. 1 ust. 1-3 i art. 2 dekretu PKWN z dnia 12 grudnia 1944 roku o przejęciu niektórych lasów na własność Skarbu Państwa (Dz. U. nr 15 poz. 82; dalej dekret PKWN) w sytuacji, gdy prawo własności Skarbu Państwa, jako ujawnione w księdze wieczystej korzysta z domniemania prawdziwości na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece;

b) dowolną ocenę materiału dowodowego prowadzącą do błędnych wniosków, iż powódka udowodniła tytuł prawny do nieruchomości w sytuacji, gdy brak jest dokumentów źródłowych potwierdzających tę okoliczność (skarżący rozwinął ten zarzut w trzech podpunktach)

2) błędne ustalenia faktyczne, będące konsekwencją naruszeń prawa procesowego, że:

a) powódka udowodniła tytuł prawny do nieruchomości w sytuacji, gdy brak jest wiarygodnych dokumentów źródłowych, potwierdzających ten fakt;

b) cechy nieruchomości na chwilę wejścia w życie dekretu PKWN wykluczają możliwość przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa w oparciu o ten dekret;

3) art. 6 k.c., art. 58 § 1 k.c., art. 3 ust. 1 i art. 10 ust. 1 u.k.w.h., § 2 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 20 stycznia 1945 r. w sprawie wykonania dekretu PKWN z dnia 12 grudnia 1944 roku o przejęciu niektórych lasów (Dz. U. z 1945 r. Nr 4 poz. 16) oraz art. 1 i 2 dekretu PKWN przez uznanie powódkę za właściciela nieruchomości, podczas gdy prawo własności nie zostało wykazane wiarygodnymi dokumentami źródłowymi;

4) art. 1, 5 i 11 prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomych o przywilejach i hipotekach przez uznanie legitymacji powódki w sytuacji, gdy nie udowodniono ujawnienia nabywców z aktu notarialnego z 1944 roku w księdze hipotecznej.

W odpowiedzi na apelację powódka, zastępowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu za II instancję.

Żadna ze stron nie złożyła skutecznego wniosku o rozpoznanie sprawy na rozprawie, dlatego Sąd Okręgowy rozpoznał apelację na posiedzeniu niejawnym (art. 374 k.p.c.). Wniosek powódki, zgłoszony w piśmie z 7 lipca 2021 r. był spóźniony, gdyż nie został zgłoszony w apelacji, a Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do tego, aby sprawę skierować z urzędu do rozpoznania na rozprawie.

2. Konsekwencje procesowe braku sporządzenia pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

Przed przystąpieniem do rozpoznania sprawy należało w pierwszej kolejności rozważyć, jakie są skutki zaistniałej w tej sprawie niecodziennej sytuacji, w której Sąd Rejonowy nie sporządził pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Zgodnie z art. 331 § 4 k.p.c. jeżeli sporządzenie uzasadnienia okaże się niemożliwe, prezes sądu zawiadamia o tym stronę. W takim przypadku termin do wniesienia środka zaskarżenia biegnie od dnia doręczenia tego zawiadomienia, o czym należy pouczyć stronę. Stronie niezastępowanej przez adwokata, radcę prawnego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wraz z tym pouczeniem doręcza się pouczenie przewidziane w § 3. Przepis art. 327 § 5 stosuje się. W zarządzeniu nie wskazano dokładnej przyczyny niemożności sporządzenia uzasadnienia, niemniej jednak Sądowi Okręgowemu wiadomo z urzędu, że przeszkoda wynikała z długotrwałej

choroby sędziego – referenta, który do dzisiaj nie odzyskał zdolności do pracy. W tej sytuacji zarządzenie Wiceprezesa Sądu Rejonowego było w pełni prawidłowe i wręcz konieczne do tego, aby umożliwić stronom poddanie zaskarżonego orzeczenia kontroli instancyjnej oraz uzyskanie prawomocnego orzeczenia, rozstrzygającego sprawę.

Wobec tego należy w pierwszej kolejności odnieść się do terminowości apelacji. Jak już wskazano, zawiadomienie w wykonaniu zarządzenia Wiceprezesa Sądu Rejonowego zostało doręczone pozwanemu w dniu 25 lutego 2021 roku (k. 471). Apelacja została wniesiona w dniu 8 lutego 2021 roku, a więc termin niewątpliwie został zachowany. Brak jest więc podstaw do odrzucenia środka zaskarżenia

Oczywiste jest spostrzeżenie, że pisemne uzasadnienie – jako czynność procesowa immanentnie związana z wydanym orzeczeniem – może być sporządzone jedynie przez sędziego, który je wydał. Skoro zaskarżony wyrok został wydany w składzie jednoosobowym, a przeszkoda do sporządzenia uzasadnienia ma charakter długotrwały, należy przyjąć, że mamy do czynienia z nieusuwalnym brakiem możliwości sporządzenia pisemnego uzasadnienia wyroku. Sąd Okręgowy podziela pogląd Sadu Najwyższego, wyrażony w uchwale z 9 lutego 2000 r. (III CZP 38/99, OSNC 2000 nr 7-8, poz. 126), Nieusuwalny brak uzasadnienia wyroku nie stanowi przeszkody do rozpoznania sprawy na skutek apelacji wniesionej od tego wyroku. W uzasadnieniu tej uchwały trafnie podniesiono, że „w sytuacji, gdy zaskarżony wyrok nie zawiera uzasadnienia, pomimo zgłoszenia przez stronę odpowiedniego wniosku, sąd drugiej instancji nie może powstrzymać się od rozpoznania sprawy na skutek apelacji, aczkolwiek brak uzasadnienia niewątpliwie rodzi określone trudności w przeprowadzeniu kontroli instancyjnej. Niemniej jednak sąd nie jest pozbawiony możliwości poddania kontroli postępowania pierwszoinstancyjnego i przyjętego rozstrzygnięcia na podstawie materiału dotychczas zebranego oraz oceny podjętych w toku procesu czynności. Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę jako sąd apelacyjny. Kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który w zasadzie może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody”. Z drugiej strony Sąd Okręgowy dostrzega, że w orzecznictwie przyjmuje się, iż jeżeli braki w pisemnych motywach orzeczenia są tak znaczne, że nie są znane przyczyny jego wydania, jest to wystarczająca podstawa do uchylenia wyroku na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. (zob. np. wyrok SN z 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, postanowienie SN z 7 listopada 2014 r., IV CZ 82/14 oraz wyrok SA we Wrocławiu z 13 lipca 2014 r., I ACa 492/14). Sąd Okręgowy również podziela ten pogląd. Wbrew pozorom nie można jednak odnosić go do przypadku zaistniałego w tej sprawie w drodze rozumowania a fortiori. Czym innym jest bowiem sporządzenie uzasadnienia z rażącym naruszeniem prawa procesowego (art. 327¹ k.p.c.), a czym innym – brak możliwości zaskarżenia orzeczenia z przyczyn losowych. W tym drugim przypadku strona ma trudności w skorzystaniu z prawa do zaskarżenia orzeczenia nie z powodu błędów sądu I instancji, ale z przyczyn losowych, niezależnych od sądu i stron. Jest to niewątpliwie sytuacja nietypowa, która wymaga również innego niż zwyczajowe podejścia do kontroli instancyjnej przez sąd II instancji. Dlatego założenie, że nieusuwalny brak uzasadnienia zawsze skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku, byłoby zbyt daleko idące. Jak słusznie zauważył SN w uzasadnieniu postanowienia z 18 grudnia 2020 r., I PZ 6/20, „brak możliwości sporządzenia pisemnego uzasadnienia wyroku (art. 88 ust. 2 regulaminu urzędowania sądów powszechnych) nie może automatycznie powodować jego uchylenia przez sąd odwoławczy (...). W przedmiotowej sprawie, nie wystąpił brak uzasadnienia orzeczenia w ogóle, natomiast wystąpił brak jego pisemnego uzasadnienia, natomiast motywy uzasadnienia zostały przedstawione ustnie. Takiego stanu sprawy nie można utożsamiać z instytucją tzw. nierozpoznania istoty sprawy. Sprawa bowiem została rozpoznana, oceniona i poparta argumentacją, aczkolwiek nie została ona utrwalona pisemnie”. Oczywiście, nie można wykluczyć, że w niektórych sprawach brak pisemnego uzasadnienia uniemożliwi dokonanie kontroli instancyjnej orzeczenia. Będzie tak zwłaszcza wtedy, gdy ustne, zasadnicze motywy rozstrzygnięcia nie zostały utrwalone, a sprawa jest skomplikowana pod względem faktycznym i prawnym. W takim przypadku rzeczywiście może powstać trudność z dokonaniem kontroli instancyjnej orzeczenia. Istotną wskazówką jest też treść apelacji i odpowiedzi na apelację, która pozwala stwierdzić, czy brak uzasadnienia istotnie uniemożliwił stronom przedstawienie swojego stanowiska przed Sądem II instancji.

Odnosząc te uwagi do realiów sprawy Sąd Okręgowy uznał, że dokonanie instancyjnej kontroli zaskarżonego orzeczenia bez pisemnego uzasadnienia – jakkolwiek znacznie utrudnione – jest możliwe bez uszczerbku dla rzetelności postępowania. Świadczą o tym następujące okoliczności:

- Ogłoszenie zaskarżonego wyroku zostało utrwalone za pomocą urządzenia nagrywającego obraz i dźwięk, a Przewodniczący podał zasadnicze motywy rozstrzygnięcia. Motywy te przedstawiały przyczyny wydanego rozstrzygnięcia w sposób skrócony (ale wystarczający na potrzeby ustnych motywów), ale wyjaśniały istotę wyroku.

- W zasadniczych motywach rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy klarownie odniósł się do najważniejszej spornej między stronami kwestii, dotyczącej tytułu prawnego ojca powódki do nieruchomości, dobitnie wyjaśniając, dlaczego nie znalazł podstaw do kwestionowania autentyczności bądź ważności aktu notarialnego. W pozostałym zakresie stan faktyczny sprawy był w większości bezsporny, a ocena dowodu z przesłuchania powódki i opinii biegłej również nie nastroczała większych trudności.

- Chociaż zasadnicze motywy rozstrzygnięcia nie wyjaśniały wprost podstawy prawnej orzeczenia, to jednak w świetle stanowisk obu stron i rodzaju roszczenia była ona oczywista. Sprawę można uznać za dość złożoną pod względem prawnym, ale nie na tyle, aby Sąd Okręgowy nie mógł dokonać oceny prawidłowości zastosowania prawa materialnego na podstawie całej zawartości akt sprawy.

- Bardzo ważne jest spostrzeżenie, że skarżący w apelacji nie podnosił, aby wobec braku uzasadnienia zaskarżonego wyroku miał trudności w zainicjowaniu kontroli instancyjnej, nie zarzucał, aby wyrok nie poddawał się takiej kontroli. Wręcz przeciwnie, apelacja zawiera adekwatne zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego. Skarżący, mimo braku uzasadnienia pisemnego, właściwie odczytał więc motywy Sadu I instancji. Również pełnomocnik powódki merytorycznie odniósł się w odpowiedzi na apelację do argumentacji skarżącego i rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego. Skoro zatem strony były w stanie zająć merytoryczne stanowisko przed Sądem II instancji, to zasady rzetelnego procesu oraz dwuinstancyjnego postępowania (art. 45 ust. 1 i art. 176 Konstytucji RP) zostały w pełni zachowane. Za merytorycznym rozpoznaniem apelacji zdecydowanie przemawia zaś wzgląd na, również chronione w art. 45 ust. 1 Konstytucji, prawo stron do rozpoznania sprawy w rozsądnym terminie.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że mimo braku pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku, możliwe i celowe jest merytoryczne rozpoznanie sprawy. Oczywiście, zaistniała w tej sprawie sytuacja wymagała od Sądu II instancji, aby w większym stopniu skorzystał ze swoich rozpoznawczych kompetencji, a dalszą część uzasadnienia sporządzono w sposób zbliżony do uzasadnień orzeczeń sądów I instancji, co pozwoli na pełne przedstawienie motywów wyroku.

3. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

Sąd Okręgowy podzielił i przyjął jako własne ustalenie faktyczne Sądu Rejonowego, wynikające z przedstawionych przez ten Sąd ustnych motywów rozstrzygnięcia, że: Aktem notarialnym z dnia 26 lutego 1944 roku W. K. nabył od K. D. własność nieruchomości opisanej jako działka gruntu Nr (...) o powierzchni 2060 m² o, wchodzącej w skład uregulowanej w tej księdze nieruchomości (...) ówczesnej gminy W.. Notariusz pouczył strony o konieczności uzyskania zezwolenia „władz” (okupacyjnych) oraz Komisji Dewizowej w K., od których to zezwoleń była uzależniona ważność umowy (dowód: wypis aktu notarialnego – k. 10-13, odpis notarialny – k. 126-128, oryginał okazano na rozprawie w dniu 8 maja 2018 roku – k. 203v).

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, co następuje:

Dawna działka nr (...) o powierzchni 2060 m⁽²⁾, którą nabył W. K. na podstawie umowy sprzedaży z 26 lutego 1944 roku odpowiada obecnie projektowanej działce ewidencyjnej o numerze (...) z obrębu (...), która została uwidoczniiona na mapie do celów sądowych, sporządzonej przez biegłą H. B.. Mapa została zaewidencjonowana w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym pod numerem P. (...) .2018.869 (dowód: opinia biegłej – k. 157-160, mapa do celów sądowych – k. 161, ustne wyjaśnienia biegłej – k. 234-235).

Dawna działka nr (...) o powierzchni 2060 m⁽²⁾ jest objęta obecnie księgą wieczystą o numerze (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M. XV Wydział Ksiąg Wieczystych. W dziale (...) ujawniono, między innymi, działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,8001 ha, położoną w (...) im. (...), na terenie dzielnicy W. (...) W.. W dziale II tej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Nadleśnictwo C. (bezsporne, treść elektronicznej księgi wieczystej na dzień 14 grudnia 2021 roku, znana Sądowi Okręgowemu z urzędu).

W dniu 10 lipca 1939 roku została zawarta, w formie aktu notarialnego, umowa sprzedaży, na mocy której M. R. sprzedał A. D. osiem niezabudowanych działek gruntu, w tym działkę nr (...) z nieruchomości objętej księgą hipoteczną „(...)” o łącznej powierzchni 19446 metrów kwadratowych (bezsporne, wypis aktu z księgi hipotecznej – k. 284-289).

W. K. nabył działkę w celu budowy domu u jednorodzinnego, ale nigdy nie podjął prac budowlanych, gdyż pozwolenia na budowę na tym obszarze zostały wstrzymane. W latach 50/60 XX wieku nieruchomość była porośnięta niewielkimi krzewami, przypominała z wyglądu bardziej łąkę niż las. Znajdujący się na nieruchomości drzewostan sosnowo – dębowy w wielu ok. 70 lat. Odnowień lasu na obszarze obecnego obrębu ewidencyjnego (...) dokonywano w latach 1951-1953. Wcześniej znajdował się tam kilkudziesięcioletni drzewostan sosnowy, zdewastowany w wyniku działań wojennych (dowód: zeznania powódki – k. 136-136v, 269-270, pismo pozwanego – k. 21).

W. K. uiszczal przez wiele lat podatek od nieruchomości z tytułu nabytej działki, interesował się działką, sprzątał ją, pielęgnował drzewa (dowód: zeznania powódki – k. 136-136v, 269-270, pokwitowania – k. 14-15).

W. K. zmarł 1 marca 1989 roku, a spadek po nim nabyły: żona H. K. i córka M. C. – w 1/2 części każda z nich. M. K. zmarła 3 grudnia 2013 roku, a spadek po niej nabyła w całości M. C. (bezsporne, ponadto: postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku – k. 22-23).

Obecnie nieruchomość ma charakter leśny, jest częścią lasu administrowanego przez pozwanego (okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów urzędowych i prywatnych, zeznań powódki oraz opinii biegłej H. B.. Autentyczność dokumentów nie budziła wątpliwości, a odnośnie do kluczowego dowodu – aktu notarialnego z 26 lutego 1944 roku Sąd Okręgowy w pełni podzielił ocenę Sądu Rejonowego, zaprezentowaną w zasadniczych motywach rozstrzygnięcia. Dowód z zeznań powódki, przesłuchanej łącznie aż trzykrotnie, należy uznać za w pełni wiarygodny, gdyż zeznania te były logiczne i spójne, niesprzeczne z pozostałymi dowodami. Przydatność tego dowodu dla rozstrzygnięcia sprawy była jednak o tyle ograniczona, że M. C. nie miała wiedzy na temat przeznaczenia nieruchomości w latach 1945-1945, a jej relacja na temat stanu działki w okresie dzieciństwa jest siłą rzeczy ogólnikowa. Zeznania powódki nie stanowią więc wystarczającego dowodu na okoliczność tego, czy nieruchomość stanowiła las.

Sąd Okręgowy uznał opinię biegłej H. B. za w pełni miarodajną i rzetelną, o czym świadczy zarówno treść opinii pisemnej, jak i ustnych, obszernych wyjaśnień biegłej, w których przedstawiła wykonane badania.

4. Ocena prawna Sądu Okręgowego.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, o czym przekonują następujące argumenty.

Wobec tego, że zaskarżony wyrok nie zawiera pisemnego uzasadnienia, bezpośrednio odniesienie się do zarzutów apelacyjnych należy poprzedzić krótkim wyjaśnieniem podstawy prawnej zgłoszonego roszczenia.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. 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. Niezgodność ta oznacza, najkrócej rzecz ujmując, rozbieżność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze, a stanem prawnym

wynikającym z prawa materialnego, niezależnie od przyczyny tego stanu rzeczy. Legitymacja czynna przysługuje osobie, która jest uprawniona do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej. Oczywiście jest, że uprawnienie takie posiada właściciel (art. 626⁵ § 5 k.p.c.). W sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sąd jest związany żądaniem pozwu na ogólnych zasadach, określonych w art. 321 § 1 k.p.c. (zob. uchwałę SN (7) z 18 maja 2010 r., III CZP 134/09). Przyjmuje się, że żądanie pozwu powinno być tak sformułowane, aby doprowadzić do powstania całkowitej zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jak wskazał Sąd Najwyższy, „Żądanie pozwu zgłaszane na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2019, poz. 2204 ze zm.) musi zmierzać do dokonania w księdze wieczystej niezgodnej z rzeczywistym stanem prawnym takich wpisów, które jej tę zgodność przywrócą. Jeśli doprowadzenie wpisów w księdze wieczystej do stanu zgodnego z prawem wymaga uwzględnienia wpisów. (...) Sąd uwzględniając takie żądanie (...) musi osiągnąć efekt zgodności wpisów z faktami i prawem na datę zamknięcia rozprawy” (postanowienie SN z 17 marca 2021 r., I CSK 233/20). Nie ulega wątpliwości, że jeżeli powód twierdzi, iż przysługuje mu prawo własności wyodrębnionej przestrzennie części nieruchomości objętej księgą wieczystą, żądanie zgłoszone na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. powinno objąć odłączenie tej wyodrębnionej działki ewidencyjnej, założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpisanie powoda do działki II tej księgi. Powódka w pełni zastosowała się do tych reguł, a Sąd Rejonowy przeniósł do sentencji zaskarżonego wyroku treść żądania pozwu.

W orzecznictwie nie ulega wątpliwości, że spory o to, czy nieruchomość podpada pod działanie dekretu (...) z 12 grudnia 1944 r. o przyjęciu niektórych lasów na własność Skarbu Państwa (Dz.U. Nr 15, poz. 82) podlegają rozpoznaniu przez sądy powszechne w postępowaniu cywilnym, gdyż brak jest przepisów, które przyznawałyby kompetencję do rozstrzygania tych sporów organom administracji (zob. wyrok WSA w Warszawie z 15 maja 2007 r., V SA/Wa 113/07). W orzecznictwie jest utrwalony w szczególności pogląd, aprobowany również przez Sąd Okręgowy, że właściwym środkiem prawnym do rozstrzygania takich sporów jest powództwo oparte na art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z 27 kwietnia 1994 r. (III CZP 54/94), dopuszczalne jest badanie przez sąd w procesie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, czy Skarb Państwa stał się z mocy prawa właścicielem lasów i gruntów leśnych na podstawie dekretu (...) z 12 grudnia 1944 r. o przejęciu niektórych lasów na własność Skarbu Państwa. Ten kierunek orzecznictwa został podtrzymany m. in. w wyrokach SN: z 6 lutego 2009 r., IV CSK 404/08, z 4 lutego 2010 r., IV CSK 404/08 i z 5 kwietnia 2013 r., III CSK 236/12.

Z powyższego wynikają dwie uwagi wstępne: po pierwsze powódka – powołując się na prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...) – ma legitymację czynną w tej sprawie. Po drugie, niniejsze postępowanie stanowi właściwą płaszczyznę do rozstrzygnięcia, czy sporna nieruchomość podlegała przejęciu na własność przez Skarb Państwa zgodnie z dekretem PKWN. Umożliwia to przejście do merytorycznego rozpoznania sporu, a więc odniesienia się do zarzutów apelacyjnych.

Stawiając zarzuty **naruszenia prawa procesowego** art. 6 k.c., art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 234 k.p.c. i art. 244 § 1 k.p.c., a **następnie błędnych ustaleń faktycznych**, skarżący zwalcza dwa kluczowe ustalenia, że ojciec powódki nabył prawo własności spornej działki oraz, że działka objęta aktem notarialnym z 26 lutego 1944 roku nie przeszła na własność Skarbu Państwa na podstawie dekretu PKWN.

1) Odnośnie do tytułu własności powódki

Odnosząc się do zarzutu naruszenia procesowego w zakresie pierwszej z tych spornych między stronami kwestii, należy zauważyć, że przepisy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. nie są adekwatne do zarzuconych uchybień, gdyż Sąd Rejonowy w sposób oczywiście trafny przyjął (co wynika także z jego ustnych motywów), że ciężar dowodu na spoczywał na powódce. Odmiennie niż strona pozwana przyjął, że powódka mu sprostowała, co jednak nie świadczy o naruszeniu tych przepisów. Podobnie Sąd I instancji nie naruszył art. 234 k.p.c., gdyż miał na względzie domniemanie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.), ale przyjął, że powódka je obaliła, wykazując tytuł własności do nieruchomości. Takie stanowisko Sądu Rejonowego wynika z istoty wydanego rozstrzygnięcia. Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., to rozpoznanie tego zarzutu według kryteriów wskazanych w

orzecznictwie jest utrudnione wobec braku pisemnego uzasadnienia wyroku. Niemniej jednak, dokonując ponownej oceny zebranego materiału w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy stwierdził, że ocena tego dowodu została dokonana przez Sąd Rejonowy w pełni prawidłowo. Sąd I instancji w zasadniczych motywach rozstrzygnięcia dobitnie stwierdził brak podstaw, by kwestionować wiarygodność (autentyczność) aktu notarialnego z 26 lutego 1944 roku. Podzielając te ocenę należy wskazać, że nie budzi zastrzeżeń forma zewnętrzna dokumentu, gdyż brak jest w nim jakichkolwiek skreśleń, poprawek czy też nadpisań. Pełnomocnik powoda składał ten dokument dwukrotnie (poświadczony za zgodność przez siebie, a następnie przez notariusza), a także okazał oryginał na rozprawie. Sąd Rejonowy dysponował wobec tego oryginałem spornego aktu notarialnego. Sąd Okręgowy nie stracił z pola widzenia, ustalonego przez biegłą H. B. w toku badań hipotecznych, faktu, że działki o tym samym numerze dotyczył akt notarialny z 12 lipca 1939 roku. Oba akty notarialne dzieli okres niecałych 5 lat, które przypadają na okres okupacji niemieckiej. Z opinii biegłej H. B. wynika także, że księga hipoteczna prowadzona dla nieruchomości została częściowo zniszczona, dlatego nie można wykluczyć, że pomiędzy 1939 a 1944 doszło do dalszego obrotu nieruchomością. Istnienie aktu notarialnego z 1939 roku nie może więc świadczyć o nieautentyczności czy wadliwości aktu notarialnego z 26 lutego 1944 roku.

Powyższy akt notarialny został sporządzony przez notariusza polskiego w Generalnym Gubernatorstwie. Powojenne orzecznictwo uznało akty takie, w przeciwieństwie do czynności dokonanych w okresie okupacji z udziałem notariuszy niemieckich, za skuteczne, za nieważne uznając jedynie zastrzeżenia warunków uzależniających skuteczność przeniesienia własności nieruchomości od zezwolenia władz okupacyjnych (zob. w tej kwestii A. M. – S., Akty notarialne notariuszy (...), działających w czasie II wojny światowej i ich zastosowanie we współczesnym obrocie prawnym, Studia z Dziejów Państwa i Prawa Polskiego nr 18 z 2015 r., s. 203-204 i powołane tam orzeczenia SN z 5 lutego 1946 r., C II 1249/45 i z 27 grudnia 1946 r., C II 471/46, por. też uchwałę Pełnego Składu Izby Cywilnej SN z 19 marca 1949 r., C 935/48), co zostanie jeszcze wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia. Sposób sporządzenia aktów notarialnych przez notariuszy polskich w okresie okupacji oraz ich skutki prawne regulowały przepisy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 27 października 1933 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 1933 r. poz. 609). Zgodnie z art. 81 tego rozporządzenia, notariusz spisuje akt notarialny, jeżeli strony powinny lub chcą nadać czynności znamię dokumentu publicznego, przy czym akt sporządzony z naruszeniem wymagań ustawy nie ma mocy dokumentu publicznego (art. 88 Pr. not. Z 1933 r.). Pojęcie „dokumentu publicznego” w ówczesnym prawodawstwie odpowiada współczesnemu pojęciu dokumentu urzędowego, co jednoznacznie wynika z art. 269-271 Kodeksu postępowania cywilnego z 1930 r. Nie ulega więc wątpliwości, że **akt notarialny sporządzony na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 27 października 1933 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 1933 r. poz. 609) korzysta obecnie w procesie cywilnym z mocy dowodowej dokumentu urzędowego w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c.** Oznacza to, że akt notarialny z 26 lutego 1944 roku stanowi dowód na okoliczność tego, że opisana w nim czynność prawna pomiędzy K. D. a W. K. została w istocie dokonana. Zgodnie z art. 252 § 1 k.p.c. strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego, albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna te okoliczności udowodnić. Strona pozwana, przecząc autentyczności i rzetelności aktu notarialnego z 26 lutego 1944 roku, powinna wykazać swoje zarzuty wobec tego dokumentu, gdyż na niej spoczywał ciężar dowodu w znaczeniu procesowym. Tym samym daleko niewystarczające jest samo ogólnikowe powoływanie się na brak wiarygodności aktu notarialnego, przedłożonego przez powódkę.

Skarżący w ramach zarzutu nr 1b, odwołuje się jeszcze do następujących szczegółowych okoliczności:

(i) Zniszczeniu uległy niektóre dokumenty znajdujące się w księdze hipotecznej (...), w tym plany nieruchomości, stanowiące podstawę aktu notarialnego. Okoliczność zniszczenia części dokumentów zalegających w dawnej księdze hipotecznej jest prawdą. Niemniej jednak, kwestionowany akt notarialny precyzyjnie określa numer działki i jej powierzchnię, a opinia biegłej H. B. dokonuje „rozliczenia”, czyli w istocie umiejscowienia tej działki w ramach obecnych działek ewidencyjnych. Strona pozwana, po dopuszczeniu ustnej opinii uzupełniającej, nie kwestionowała już opinii biegłej, a Sąd Rejonowy słusznie przyjął ją za podstawę swoich ustaleń.

(ii) Akt notarialny z 1944 r., w przypadku częściowego zniszczenia księgi wieczystej, nie może być uznany za wiarygodny w sytuacji istnienia aktu notarialnego z 1939 r. Do tego zarzutu Sąd Okręgowy odniósł się już powyżej. Można jedynie powtórzyć, że księga hipoteczna prowadzona dla nieruchomości została częściowo zniszczona, dlatego nie można wykluczyć, że pomiędzy 1939 a 1944 doszło do dalszego obrotu nieruchomością. W świetle omówionych wyżej zasad rozkładu ciężaru dowodu, nie jest jednak wystarczające wyartykułowanie przez pozwanego wątpliwości.

((...)) Akt notarialny jest aktem warunkowym, a powódka nie wykazała warunku zawieszającego z § 6 umowy, a jeżeli postanowienie uznać za nieważne, cała umowa musiałaby zostać uznana za nieważną. Odnosząc się do tego zarzutu należy wskazać, że warunek zawieszający wskazany w § 6 umowy uzależniał jej ważność od uzyskania zezwolenia odpowiednich władz okupacyjnych oraz Komisji Dewizowej w K.. Zapis ten był konsekwencją wprowadzenia przez okupanta na terenie ówczesnego Generalnego Gubernatorstwa rozporządzenie z 27 marca 1940 r. o obrocie nieruchomościami, którego przepisy nakazywały uzyskanie zezwolenia odpowiedniego organu na zbycie nieruchomości pod rygorem nieważności (zob. w tej kwestii A. M. – S., Akty notarialne notariuszy (...), s. 197). Rzecz jednak w tym, że na podstawie dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 30 listopada 1939 r. o nieważności aktów prawnych władz okupacyjnych (Dz.U. z 1939 r., Nr 102, poz. 1006) **przepisy wydane przez okupanta nie miały żadnej mocy prawnej**. Na brak mocy wiążącej wydanych przez okupanta rozporządzeń, dotyczących obrotu nieruchomościami, dobitnie wskazał Sąd Najwyższy już w uchwale Pełnego Składu Izby Cywilnej z 19 marca 1949 r. (C 935/48). W jej uzasadnieniu podkreślono, że „wprowadzony przez najeźdźcę porządek prawny nie może być uznany za obowiązujący. Stosunki wynikające z czasowego zajęcia terytorium państwa nieprzyjacielskiego w czasie wojny normuje regulamin praw i zwyczajów wojny lądowej - aneks do IV Konwencji Haskiej z dn. 18 października 1907 r. (Dz.U. R.P. z 1927 r. Nr 21, poz. 161). Według art. 43 tegoż regulaminu tylko faktyczne wykonywanie władzy przechodzi w ręce okupanta, który poza przypadkami absolutnej niemożności obowiązany jest do szanowania ustaw obowiązujących w kraju. Regulamin powyższy nie zezwalał zatem Rzeszy Niemieckiej na wprowadzenie własnego czy w ogóle nowego porządku prawnego na zajętych terenach Polski. (...) Międzynarodowy Trybunał Wojskowy w N. wyrokiem swym z dn. 30 września/1 października 1946 r. uznał wojnę wszczętą w 1939 r. przez III Rzeszę Niemiecką za wojnę bezprawną, a sprawców najazdu na Polskę za winnych zbrodni przeciw pokojowi z art. VI lit. (a) statutu Międzynarodowego Trybunału Wojskowego w N. (zał. do umowy londyńskiej z dn. 8.VIII.1945 r. - Dz.U. R.P. z 1947 r. Nr 63, poz. 367). III Rzesza zajęła zatem Polskę nie w toku wojny będącej akcją przez prawo narodów nie zakazaną, ale na skutek przestępstwa z prawa narodów, popełnionego przez jej organy. Dlatego nie można przyjąć, by najeźdźca przez taki akt przestępny mógł uzyskać te same uprawnienia do wykonywania władzy na zajętych terenach, jakie uzyskuje państwo okupujące teren nieprzyjacielski drogą wojny dozwolonej (...). Bezprawność jakiegokolwiek władztwa III Rzeszy na terenach Polski pociąga za sobą brak mocy obowiązującej zaprowadzonego przez najeźdźcę porządku prawnego. W konsekwencji należy przyjąć, że w zasadzie na terenach objętych najazdem hitlerowskim obowiązywały tylko przepisy prawa polskiego; w zasadzie zatem także i te przepisy, które były utrzymane przez najeźdźcę, te ostatnie jednak tylko z powodu wydania ich przez ustawodawcę polskiego”. Ten obszerny cytat stanowi wystarczającą odpowiedź na sugestię skarżącego, wykazując bepodstawność argumentacji opartej na rzekomym niespełnieniu warunku zawieszającego. Można dodać, że również współcześnie zasadność powyższego stanowiska Sądu Najwyższego, wypracowanego w pierwszych latach powojennych, nie budzi wątpliwości (zob. postanowienie SN z 19 sierpnia 2018 r., I CSK 509/17 oraz wydane w tej samej sprawie postanowienie tuż. Sądu z 5 czerwca 2019 r., IV Ca 1444/18). Nie można również podzielić stanowiska apelującego, że nieważność § 6 miałyby świadczyć o nieważności całej umowy. Taki pogląd jest sprzeczny z utrwalonym w okresie powojennym orzecznictwem, w którym opowiadano się za uznaniem warunku za niezastrzeżony (zob. np. orzeczenia SN z 5 lutego 1946 r., C II 1249/45 i z 27 grudnia 1946 r., C II 471/46, powołane za: A. M. – S., Akty notarialne notariuszy (...), s. 204), a jego akceptacja prowadziłaby do niemożliwych do przyjęcia skutków, polegających na uznaniu za nieważne wszystkich umów przeniesienia własności nieruchomości, zawartych przed polskimi notariuszami w okresie okupacji. Z tych wszystkich powodów zarzuty strony pozwanej, która podnosi niewykazanie zaistnienia warunku zawieszającego, należy uznać za całkowicie bezzasadne. Można dodać, że w demokratycznym państwie prawa i w świetle zasad współżycia społecznego budzi stanowczy sprzeciw sytuacja, w której Skarb Państwa próbuje wywodzić korzystne dla siebie skutki prawne z aktów wydanych przez niemieckie władze okupacyjne.

Podsumowując tę część rozważań należy stwierdzić, że **Sąd Rejonowy nie popełnił błędu w ocenie dowodów, a w konsekwencji – także dokonując ustaleń faktycznych, że W. K. nabył sporną nieruchomość** na podstawie aktu notarialnego z 26 lutego 1944 roku. Fakt, że powódka jest jego jedynym następcą prawnym należy natomiast uznać za bezsporny.

2) Odnośnie do wykazania przesłanek przejęcia nieruchomości na własność Skarbu Państwa.

Skarżący zarzuca również nieprawidłową ocenę dowodów i błędne ustalenia faktyczne w odniesieniu do faktu spełnienia przesłanek przejęcia nieruchomości na własność w trybie art. 1 ust. 1-3 i art. 2 dekretu PKWN. Tak postawionemu zarzutu nie da się oddzielić od postawionego w punkcie III.4 zarzutu naruszenia prawa materialnego, dlatego zostaną one rozpoznane łącznie. Należy przypomnieć, że zgodnie z art. 1 ust. 1 dekretu PKWN lasy i grunty leśne o obszarze ponad 25 ha, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych i prawnych przechodzą na własność Skarbu Państwa. Art. 1 ust. 3 lit. b dekretu PKWN stanowił natomiast, że art. 1 ust. 1 nie ma zastosowania w odniesieniu do lasów i gruntów leśnych, podzielonych prawnie lub faktycznie przed dniem 1-go września 1939 r. na parcele nie większe niż 25 ha, a stanowiących własność osób fizycznych, grunty których nie są objęte przepisami artykułu 2 lit. e) dekretu (...) z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Przepisy art. 1 ust. 2 (który doprecyzowuje zakres przejęcia na własność lasu) oraz art. 2 (dotyczący lasów należących do osób narodowości niemieckiej) należy ocenić jako irrelevantne dla rozpoznawanej sprawy. Z przytoczonych przepisów dekretu PKWN wprost wynika, że podstawową przesłanką przejęcia na własność Skarbu Państwa był obszar lasu przekraczający 25ha. Tymczasem z zebranego materiału (przede wszystkim a aktu notarialnego z 26 lutego 1944 roku) jednoznacznie wynika, że **powierzchnia spornej działki – będącej w dniu wejścia w życie dekretu PKWN odrębną nieruchomością w sensie prawnym – nie przekraczała 25 ha**. Nieruchomość stanowiąca wówczas działkę nr (...) nie spełniała w ogóle przesłanek przejęcia na własność przez Skarb Państwa. Taki wniosek jest oczywisty nawet wtedy, gdyby uznać za zbyt daleko idące twierdzenie powódki (bo niewynikające dostatecznie z materiału dowodowego), że nieruchomość nie miała w dniu wejścia w życie dekretu PKWN charakteru leśnego. Niemniej jednak, „ciężar dowodu, że określone lasy lub grunty leśne przeszły ex lege na własność Skarbu Państwa, spoczywa na Skarbie Państwa w sytuacji, gdy nie został sporządzony protokół ich przejęcia” (tak trafnie wyrok SN z 4 lutego 2010 r., IV CSK 402/09, wydany również w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym). W realiach sprawy taki protokół nie został sporządzony, dlatego fakt spełnienia przesłanek dekretowych nie został wykazany.

Niemniej jednak, do podzielenia ustaleń faktycznych i w konsekwencji oceny prawnej Sądu Rejonowego wystarcza spostrzeżenie, że W. K. był właścicielem lasu o powierzchni znacznie mniejszej niż 25 ha (z zebranego materiału nie wynika wszak, aby był on właścicielem jeszcze innych działek niż 1038A).

Mając na uwadze przedstawione okoliczności zarzut błędu w ocenie dowodów i ustaleniach faktycznych także w omawianym aspekcie należy uznać za bezzasadny.

Konsekwencją niepodzielenia zarzutów procesowych oraz błędów w ustaleniach faktycznych jest również bezzasadność zarzutu materialnoprawnego - art. 6 k.c., art. 58 § 1 k.c., art. 3 ust. 1 i art. 10 ust. 1 u.k.w.h., § 2 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 20 stycznia 1945 r. w sprawie wykonania dekretu PKWN z oraz art. 1 i 2 dekretu PKWN. Punktem odniesienia do tego zarzutu może być jedynie ustalony przez Sądy obu instancji stan faktyczny. Z ustaleń tych w sposób oczywisty wynika, że powódka obaliła wynikające z art. 3 ust. 1 domniemanie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wobec tego, że niezgodność dotyczy jednej z działek wchodzących w skład większej nieruchomości, powódka prawidłowo sformułowała żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej jako żądanie odłączenia obecnej (projektowanej) działki nr (...) i założenia dla niej nowej księgi wieczystej wraz z wpisem w dziale II prawa jej własności. W tej sytuacji Sąd Rejonowy w pełni słusznie udzielił powódce ochrony prawnej na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Również nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia **art. 1, 5 i 11 „prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości o przywilejach i hipotekach”**. W dniu 26 lutego 1944 r. obowiązywała ustawa Prawo o

ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z dnia 21 maja 1818 r. w brzmieniu ustalonym rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 kwietnia 1925 r. (dalej jako Prawo hipoteczne z 1818 r., Dz. U. z 1928 r. Nr 53 poz. 510). Art. 1 Prawa hipotecznego stanowił, że wszelkie czynności między żyjącymi, których skutkiem mają być przeniesienie własności dóbr nieruchomości (art. 5), ścieśnienie (art. 6), obciążenie (art. 7), uwolnienie od obciążeń (art. 9) tejże własności, wszelkie podobne czynności, które się ściągają do praw hipotekowanych (art. 8, 9), zawierany będą w księdze hipotecznej danej nieruchomości przez strony osobiście lub przez pełnomocników urzędownie umocowanych. Zgodnie z art. 5 tego aktu prawnego prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych. Art. 11 stanowił natomiast, że „Wszelkie tytuły (Art. 1, 2, 4), które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (ius reale) dopóki nie zostały wciągnięte są tylko prawami osobistymi (ius personale)”. Wbrew przekonaniu skarżącego Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia tych przepisów z dwóch powodów.

Po pierwsze, wobec częściowego zniszczenia księgi hipotecznej prowadzonej dla nieruchomości nie można ustalić bezpośrednio w oparciu o treść księgi, czy doszło do wpisu W. K.. Zważywszy, że zgodnie z art. 2 Prawa Hipotecznego z 1818 r. obowiązek zgłoszenia nabywców do księgi hipotecznej spoczywał na notariuszu, można w drodze domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.) ustalić, że do takiego wpisu doszło (por. odpowiednio wyrok SN z 2 grudnia 2010 r., I CSK 122/10). Tym bardziej, że jak trafnie wskazano w odpowiedzi na apelację, w wypisie z rejestru gruntów powołano się na wpis W. K. do księgi wieczystej (k. 18), co istotnie wzmacnia zasadność przyjęcia, że wpisu takiego dokonano.

Po drugie, nawet gdyby przyjąć, iż W. K. nie został wpisany do księgi hipotecznej, to i tak ten fakt nie odbierał mu prawa własności, które nabył – na podstawie art. 713 i 1138 Kodeksu Napoleona – z mocy samej umowy. Jak wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny, odwołując się do wyroku SN z dnia 8 stycznia 1926 r., C-296/22 (OSP 1927, Nr 6, poz. 151), „pozahipoteczny nabywca nieruchomości, mającej urzędowaną księgę wieczystą ma prawo własności już od chwili uzyskania tytułu nabycia zwłaszcza w stosunku do sprzedawcy i jego następców ogólnych” (wyrok NSA z 19 kwietnia 2007 r., I OSK 893/05 oraz wydany w tej samej sprawie wyrok WSA w Warszawie z 24 marca 2005 r., I SA 1605/03). Nie bez znaczenia jest również spostrzeżenie uczynione w powołanych orzeczeniach sądów administracyjnych, że dokonując art. 5 Prawa hipotecznego z 1818 r. z uwzględnieniem kontekstu historycznego należy uznać, że przepis ten dotyczy jedynie możliwości dalszego zbywania nieruchomości, a nie jej nabycia. Poza sporem jest natomiast, że W. K. nie zbywał nieruchomości, ale powódka (a wcześniej jej matka) nabyła ją w drodze spadkobrania, co jest poza sporem. Również ostatni zarzut apelacji nie może odnieść skutku.

Sąd Okręgowy nie dostrzegł nieważności postępowania, ani niewskazanych przez skarżącego naruszeń prawa materialnego, które musiałby wziąć pod uwagę z urzędu. Po ponownym rozważeniu zebranego materiału oraz dokonaniu niezbędnych, wynikających ze specyfiki kontroli instancyjnej w niniejszej sprawie, uzupełnień, Sąd II instancji doszedł do wniosku, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu. Dlatego apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Składało się na nie wynagrodzenie pełnomocnika powódki będącego adwokatem, ustalone w wysokości stawki minimalnej, przewidzianej w §10 pkt 1 w związku z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 18001 ze zm.), przy uwzględnieniu, że powódkę w obu instancjach zastępował ten sam adwokat.

Adam Jaworski