

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu, w sprawie o sygn. akt I C 368/18 z powództwa H. O. (1) przeciwko Skarbowi Państwa – Lasom Państwowym, Nadleśnictwu G. i F. G. (H. G.), o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem rzeczy, oraz z powództwa wzajemnego Skarbu Państwa – Lasów Państwowych, Nadleśnictwa G. przeciwko H. O. (1) i F. G. (H. G.), o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym:

I. z powództwa głównego:

1. uzgodnił treść księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) położoną w G., powiecie (...), województwie (...) w ten sposób, że nakazuje z działu I-O przedmiotowej księgi wieczystej wykreślić działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,1847 ha (stanowiącą część nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...)) i zamknąć tę księgę wieczystą;
2. zasądził od Skarbu Państwa – Lasów Państwowych, Nadleśnictwa G. na rzecz H. O. (1) kwotę 2.717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. przyznał kuratorowi ustanowionemu dla nieznannej z miejsca pobytu F. G. (H. G.) – adw. P. W. wynagrodzenie w kwocie 1.440 zł, które nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu;

II. z powództwa wzajemnego:

1. oddalił powództwo wzajemne;
2. zasądził od Skarbu Państwa – Lasów Państwowych, Nadleśnictwa G. na rzecz H. O. (1) kwotę 2.717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. przyznał kuratorowi ustanowionemu dla nieznannej z miejsca pobytu F. G. (H. G.) – adw. P. W. wynagrodzenie w kwocie 1.440 zł, które nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 20 września 1951 r. w Kancelarii Notarialnej w gmachu Sądu Powiatowego w Ł. M. P. sprzedała działkę placu numer (...) o powierzchni 7.413 m² w stanie wolnym od wszelkich długów oraz ciężarów H. O. (2) i H. G. – w częściach równych. Dla nieruchomości została założona księga wieczysta o numerze (...).

W dniu 9 listopada 2004 r. A. P. sprzedała Z. i A. małżonkom P. niezabudowaną działkę nr (...) położoną w O., przy ul. (...). Następnie Z. i A. małżonkowie P. dokonali zamiany w ten sposób, że działka o numerze ewidencyjnym (...) stała się własnością Skarbu Państwa – w zarządzie Lasów Państwowych, Nadleśnictwa G..

Początkowo działka ewidencyjna numer (...), z której wydzielona została m.in. działka (...) była ujawniona w księdze wieczystej o numerze (...), a następnie działka o numerze (...) została przeniesiona do księgi wieczystej o numerze (...).

W celu wykazania stanu prawnego (w stosunku do ewidencji gruntów) nieruchomości położonych w G. przy ul. (...) i ul. (...) geodeta M. Ż. wykonała mapę sytuacyjną do celów prawnych, na której to ujawniła m.in. iż nieruchomość objęta księgą wieczystą o numerze (...) stanowi obecnie działkę ewidencyjną o nr (...) (powstała z podziału działki numer (...)) i 30/1.

Dokonując oceniając zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy wskazał, że ustalając stanu faktycznego oparł się na przywołanych dowodach, które uznał za wiarygodne. Nadto podkreślenia wymaga też fakt,

iż objęcie działki ewidencyjnej położonej w O. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) (co wynika ze złożonej mapy) zarówno księgą wieczystą o numerze (...), jak i księgą wieczystą o numerze (...) było między stronami tego postępowania bezsporne. Wprawdzie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powódki i H. F. G. nie jest ujawniona konkretna działka, a jedynie plac o powierzchni 0,7413 ha, ale oczywiste jest, iż w latach 50 - tych ubiegłego stulecia tak właśnie opisywano nieruchomości, zaś to co konkretnie składa się na nieruchomość powódki i H. F. G. wynika z mapy z karty 89 – niekwestionowanej przez żadną ze stron. Co więcej to właśnie Skarb Państwa – Lasy Państwowe, Nadleśnictwo G. składając mapę domagało się ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powódki i H. F. G. działek o numerach (...), a następnie wykreślenia działki (...) podnosząc iż skutecznie nabyło jej własność.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo główne zasługiwało na uwzględnienie, a w konsekwencji powództwo wzajemne podlegało oddaleniu,

Sąd I instancji przywołał treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity – Dz. U. z 2018 r., poz. 1916) 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. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 listopada 2002 r. (sygn. akt III CKN 202/00, LEX nr 77053) usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym musi zawsze polegać na doprowadzeniu treści księgi do jej rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania, stanu prawnego. Zgodnie z jednolitym stanowiskiem Sądu Najwyższego, gdy ta sama działka objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których to ujawnieni są różni właściciele, dopuszczalne jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1996 r., III CZP 200/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 67 i z dnia 29 lutego 1996 r., III CZP 16/96, OSNC 1996, nr 5, poz. 73).

Ze względu na to, że uzgodnienie treści księgi wieczystej polega na doprowadzeniu do jej rzeczywistego, tj. aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego - konieczne jest ustalenie rzeczywistego właściciela nieruchomości. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że zgodnie z art. 5 ustawy „w razie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej)”. Celem opisanej instytucji jest ochrona zaufania uczestników obrotu do rejestru publicznego. Chroni się uzasadnione zaufanie do informacji ujawnionych w księdze wieczystej, które przejawia osoba dokonująca czynności prawnej odnośnie do prawa wpisanego w tejże księdze. Analizowana instytucja wzmacnia wiarygodność ksiąg wieczystych, przyczyniając się do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Rękojmia działa na korzyść osoby obdarzającej rejestr zaufaniem, gdy występuje niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Osoba ta może nabyć własność nieruchomości lub inne prawo rzeczowe dotyczące nieruchomości albo też może być beneficjentem innego rodzaju rozporządzenia, np. co do zmiany pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych. W wyniku działania rękojmi poszkodowany zostaje podmiot, na rzecz którego nie wpisano w księdze wieczystej prawa, jakie mu przysługuje.

Pojawia się zatem pytanie – czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych znajduje zastosowanie również w sytuacji, gdy nieruchomość (w niniejszym wypadku – działka numer (...)) objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których to ujawnieniu są różni właściciele.

Sąd Rejonowy wskazał, że w całości podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 24 stycznia 2002 r., wydanego w sprawie o sygn. akt III CKN 405/99 (OSNC 2002, nr 11, poz. 142), że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona, gdy nieruchomość w chwili sprzedaży jest objęta dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele. Zgodnie bowiem z art. 1 ust. 1 i 2 ustawy – księgi wieczyste zakłada się i prowadzi wyłącznie dla nieruchomości, które ich nie mają, a celem ich prowadzenia jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Osiągnięciu tak założonego celu podporządkowane są instytucje przyjęte w ustawie o księgach

wieczystych i hipotece i cel ten powinna uwzględniać również ich wykładnia. Istnienie dwóch ksiąg wieczystych dla jednej i tej samej nieruchomości z różnymi wpisami prawa własności w sposób oczywisty nie pozwala na osiągnięcie celu instytucji księgi wieczystej, jakim jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Trzeba zatem uznać, że w tak patologicznej sytuacji ustawowe instytucje służące osiągnięciu celu prowadzenia ksiąg wieczystych nie mogą mieć zastosowania, mogłoby to bowiem doprowadzić do skutków godzących w porządek prawny. Trafnie zatem wskazuje się w piśmiennictwie, że w takiej sytuacji nie mogą być chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych wpisy dotknięte opisanymi wadami. Trafnie też stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 stycznia 2002 r., że gdy istnieją dla jednej nieruchomości dwie księgi wieczyste z różnymi wpisami prawa własności, nie można przyjąć domniemania przewidzianego w art. 3, iż ujawnione w księdze wieczystej prawo jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych związana z domniemaniem z art. 3, mająca służyć sprawności i bezpieczeństwu obrotu nieruchomościami uregulowanymi w księgach wieczystych stanowi nie tylko ustawowe odstępstwo od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, lecz także od konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 21 i 64 Konstytucji. Tylko i wyłącznie ze względów związanych z bezpieczeństwem obrotu ustawodawca wprowadził w art. 5 ustawy instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych uznając, że gdy nieruchomość ma urzędową księgę wieczystą, to jej treść powinna rozstrzygać na korzyść tej osoby, która przez czynność prawną nabyła nieruchomość od osoby według księgi wieczystej uprawnionej, chociaż osoba ta rzeczywiście uprawnioną nie była. Zasada ta, w przewidzianej ustawowo sytuacji istnienia jednej księgi wieczystej, rozstrzyga kwestię nabycia prawa własności nieruchomości na korzyść starannego nabywcy, który sprawdził księgę wieczystą i nabył nieruchomość od osoby ujawnionej w niej jako właściciel. Jej stosowanie prowadzi do utraty własności przez rzeczywistego właściciela nieruchomości, który wskutek własnych zaniedbań nie doprowadził do wpisania swego prawa do księgi wieczystej oraz do uzyskania własności przez osobę, która nabyła nieruchomość od osoby niebędącej właścicielem. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi istotną ingerencję ustawodawcy w prawo własności, prowadzącą do jego utraty najczęściej bez możliwości uzyskania jakiegokolwiek rekompensaty. Instytucja ta nie może być wykładana rozszerzająco i stosowana w sytuacjach, których wystąpienia ustawodawca nie tylko nie przewidział, ale których istnienie jest wręcz sprzeczne z istotą ksiąg wieczystych i celem ustawy. Z tych względów należy uznać, że przewidziana w art. 5 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona, jeżeli w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele. W takiej sytuacji ustalenie, komu przysługuje prawo własności nieruchomości następuje zawsze przy zastosowaniu zasad ogólnych, w tym wspomnianej wyżej zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 roku, sygn. akt III CZP 70/03, LEX nr 81289).

Sąd Rejonowy przechodząc do analizy skuteczności nabycia prawa własności działki o numerze (...) z pominięciem instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych raz jeszcze podkreślił, że spór pomiędzy stronami postępowania nie dotyczył stanu faktycznego, a wyłącznie skuteczności nabycia przez Skarb Państwa prawa własności działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...). Skarb Państwa powoływał się bowiem na okoliczność, iż działając w zaufaniu do zapisów księgi wieczystej skutecznie nabył prawo własności spornej działki na podstawie umowy zamiany zawartej ze Z. i A. małżonkami P., którzy kupili działkę od A. P.. Skoro w sprawie nie znajdzie zastosowania instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – należy poddać analizie przedmiot umowy sprzedaży zawartej dnia 20 września 1951 roku przez A. P., H. O. (1) i H. F. G., bowiem okoliczność ta determinować będzie dalsze rozważania. Jak już wskazano powyżej – w akcie notarialnym nieruchomość nabywana przez H. O. (1) oraz H. F. G. została określona jako działka placu nr (...) o powierzchni 7.413 m², położona w G. i tak została ujawniona w księdze wieczystej. Z niekwestionowanej jednak przez żadną ze stron mapy wprost wynika, że obecnie na nieruchomość tę składa się działka (...). To z kolei oznacza, że A. P. wyzbywając się w 1951 r. na rzecz powódki i H. F. G. nieruchomości obecnie oznaczonej jako działka o numerze (...) nie mogła skutecznie sprzedać w 2004 r. tej samej części gruntu małżonkom P., a w konsekwencji – małżonkowie P. nie mogli skutecznie przenieść na Skarb Państwa prawa własności działki (...) (z której następnie została wyodrębniona działka numer (...)) – zgodnie z przywołaną powyżej zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*.

Wobec powyższego Sąd I instancji uznał, że współwłaścicielami działki numer (...) są H. O. (1) i F. G., które prawo to nabyły od pierwotnej właścicielki A. P., a to oznacza, iż A. P. nie była władna w 2004 roku skutecznie sprzedać działki (...) (stanowiącej część działki numer (...)). W konsekwencji powództwo główne zasługiwało na uwzględnienie, a wobec faktu, iż w księdze wieczystej (...) ujawniona była wyłącznie działka numer (...) – księga ta musi zostać zamknięta. Konsekwencją powyższych ustaleń jest też oddalenie powództwa wzajemnego, albowiem Skarb Państwa nigdy skutecznie nie nabył własności działki numer (...).

Wobec faktu, iż H. O. (1) wygrała zarówno sprawę z powództwa głównego, jak też sprawę z powództwa wzajemnego – na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd I instancji zasądził na jej rzecz od Skarbu Państwa – Lasów Państwowych, Nadleśnictwa G. kwotę 2.717 zł, na którą złożyła się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie jej pełnomocnika w kwocie 2.700 zł ustalone na podstawie § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Jednocześnie – w sprawie z powództwa głównego i sprawie z powództwa wzajemnego – Sąd Rejonowy przyznał kuratorowi dla nieznannej z miejsca pobytu pozwanej wynagrodzenie w kwocie 1.440,00 zł, ustalone prawomocnym postanowieniem Sądu z dnia 26 sierpnia 2019 r.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (tj. z dnia 14 września 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 z późn. zm.), w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Ciężar dowodu wykazania, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa na powodzie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 r., IV CSK 309/11, Lex nr 1125290). Powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby niewpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej, a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Rejonowy ocenił, że powódka wykazała, że rzeczywisty stan prawny jest niezgodny z treścią księgi wieczystej.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 lit. e dekretu (...) Komitetu (...) o przeprowadzeniu reformy rolnej z dnia 6 września 1944 r. (Dz.U. Nr 4, poz. 17) tj. z dnia 18 stycznia 1945 r. (Dz.U. Nr 3, poz. 13), na cele reformy rolnej przeznaczone będą m. in. nieruchomości ziemskie, stanowiące własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich rozmiar łączny przekracza bądź 100 ha powierzchni ogólnej, bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie województw (...), (...) i (...), jeśli ich rozmiar łączny przekracza 100 ha powierzchni ogólnej, niezależnie od wielkości użytków rolnych tej powierzchni.

W myśl art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. z 1946 roku, Nr 39, poz. 233) tytułem do wpisania na rzecz Skarbu Państwa w księdze hipotecznej (gruntowej) prawa własności nieruchomości ziemskich, wymienionych w art. 2 ust. 1 lit. b), c), d) i e) dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 roku, Nr 3, poz. 13) jest zaświadczenie wojewódzkiego urzędu ziemskiego stwierdzające, że nieruchomość ziemska jest przeznaczona na cele reformy rolnej według przepisów dekretu z dnia 6 września 1944 r..

Wpis w księdze wieczystej własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa dokonany na podstawie zaświadczenia sporządzonego w K. 27 grudnia 1990 r. przez Kierownika Urzędu Rejonowego stwierdzającego, że działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 6,80 ha, położona we wsi K., gm. K. stanowi własność Skarbu Państwa, jako resztówka pomajątkowa z mocy art. 2 lit. c Dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej był zatem wpisem prawidłowym i wywoływał wszystkie skutki przez prawo przewidziane. Nie oznacza to jednak, że wpis taki jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Według art. 2 ust. 1 zdanie ostatnie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 roku, Nr 3, poz. 13) nieruchomości przeznaczone na cele reformy rolnej z mocy prawa stały się własnością Skarbu Państwa. Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. Nr 10, poz. 51 ze zm.) orzekanie w sprawach, czy dana nieruchomość podpada pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 lit. e dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej należy do kompetencji wojewódzkich urzędów ziemskich, które – jak wynika z § 5 ust. 2 tego rozporządzenia – orzekają o tym w formie decyzji (od której stronom przysługuje prawo odwołania do Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych). Akt wydany na podstawie § 5 tego rozporządzenia jest zatem decyzją administracyjną. Decyzją taką, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 września 1991 r. (III CZP 90/91, OSNC 1992/5/72) nie jest zaświadczenie wojewódzkiego urzędu ziemskiego stwierdzające – na potrzeby wieczysto-księgowe – że nieruchomość jest przeznaczona na cele reformy rolnej.

Tak więc zaświadczenie wojewódzkiego urzędu ziemskiego stwierdzające, że nieruchomość ziemską jest przeznaczona na cele reformy rolnej według przepisów dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej nie przesądza, że nieruchomość rzeczywiście podpada pod działanie tego dekretu. O tym, czy dana nieruchomość podpada pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 lit. e dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej należy do organów administracji państwowej, poprzednio do wojewódzkich urzędów ziemskich, a obecnie na podstawie art. 3 lit. a dekretu z dnia 12 sierpnia 1946 r. o zespoleniu urzędów ziemskich z władzami administracji ogólnej (Dz. U. Nr 43, poz. 248) i art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 22 marca 1990 r. o terenowych organach administracji ogólnej (Dz. U. Nr 21, poz. 123 ze zm.) do wojewodów jako terenowych organów rządowej administracji ogólnej. Do dokonania takiej oceny nie jest zatem powołany sąd powszechny.

W sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w której powództwo opiera się na twierdzeniu, że wpis w księdze wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości dokonany został wskutek błędnego stwierdzenia zaświadczeniem Kierownika Urzędu Rejonowego, że nieruchomość jest przeznaczona na cele reformy rolnej według art. 2 ust. 1 lit. e dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej należało uzyskać uprzednią decyzję wojewody stwierdzającą, czy nieruchomość podpada pod działanie tego dekretu.

W niniejszej sprawie powód przedstawił decyzję z dnia 24 kwietnia 2008 r. znak GN.III/SP.VI (...), w której Wojewoda (...) na podstawie §5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 10, poz. 51 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr. 98, poz. 1071 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku adw. J. W., pełnomocnika: W. W. (1), K. H. (1), B. H. i E. N. o wydanie decyzji stwierdzającej, że zespół pałacowo – parkowy, wchodzący uprzednio w skład (...), stanowiącego była własność K. H. (2) nie podpadał pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 lit. e dekretu (...) z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, stwierdził, że nieruchomość położona we wsi K., gmina K., stanowiąca działki oznaczone obecnie numerami 413/3, 413/4 i 413/5 o łącznej powierzchni 8,36 ha, wchodząca w skład (...), obejmująca zespół pałacowo – parkowy nie podpada pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 lit. e dekretu (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 r. (Dz. U. z 1945 r. nr 3, poz. 13 z późn. zm.).

Sąd Rejonowy wskazał, że był zatem władny ocenić, że zaświadczenie Kierownika Urzędu Rejonowego nie odpowiadało prawdzie, tym bardziej rozważając poczynione powyżej uwagi na temat stwierdzonej w nim omyłki pisarskiej. W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budzi wątpliwości, że Skarb Państwa (i jego następcy prawni) nie nabyli własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) i że jej właścicielami są spadkobiercy pierwotnego właściciela – K. H. (2).

W dalszej części uzasadnienia Sąd Rejonowy odniósł się do powołanego przez pozwanego zarzutu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

W niniejszej sprawie powódka nie kwestionowała samoistnego posiadania w dobrej wierze Skarbu Państwa od 1944 do 2008 r.. Podnosiła natomiast, że nie jest możliwe zasiedzenie własnej nieruchomości. Pozwany z kolei wskazywał,

że od 1980 r. nie było przeszkód, by powódka podjęła kroki celem odzyskania nieruchomości. Oba stanowiska uznać należy za błędne.

Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie (zob. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r., sygn. akt II CSK 498/12, Legalis numer 753893, Uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07 (OSNC 2008, nr 5, poz. 43)) wskazywał, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego, może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia. Zasiedzenie jednak nie bieгло, jeżeli właściciel nie mógł skutecznie dochodzić wydania nieruchomości (art. 121 pkt 4 w zw. z art. 175 k.c.).

Sąd Najwyższy wyjaśnił w szczególności, że w przypadku aktów władzy publicznej, jako zdarzeń, które noszą cechy siły wyższej, obok immanentnie tkwiącej w nich przemożności natury prawnej (rozumianej jako niedopuszczalność przeciwstawienia się aktowi władzy), występuje cecha zewnętrżności w postaci działania Państwa, jako szczególnego podmiotu prawa; będąc polityczną, a więc opartą na władzy formą organizacji narodu, spełnia ono przede wszystkim funkcje publiczne. Utrzymywanie bezpieczeństwa zewnętrżnego i ładu wewnętrżnego wymaga z jednej strony wchodzenia w publiczne stosunki międzynarodowe, a z drugiej ustanawiania i egzekwowania publicznych norm prawa wewnętrżnego. Jest to sfera działania określona mianem imperium, charakteryzująca się przede wszystkim elementem władczości. Działając w ramach imperium, państwo czerpie upoważnienie do ingerencji w sferę praw jednostek, także praw majątkowych, w systemie prawa konstytucyjnego, ustaw o charakterze ustrojowym, ustaw zwykłych i norm wydanych na podstawie ich upoważnienia. Takie działania Państwa mają charakter zewnętrżny w stosunku do obywatela. Rzecz w tym, czy i kiedy takie akty władzy publicznej, określające władczo pozycję prawną danego podmiotu powodują, że uprawniony podmiot nie może dochodzić swych praw przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznania spraw danego rodzaju (art. 121 pkt 4 k.c.).

Zdaniem Sądu Najwyższego, skoro w kodeksie cywilnym zrezygnowano z konstrukcji „zawieszenia wymiaru sprawiedliwości” jako samodzielnie określonego stanu powodującego zawieszenie biegu przedawnienia (zob. dawne przepisy art. 277 pkt 4 kodeksu zobowiązań i art. 109 pkt 4 ustawy z dnia 18 lipca 1950 r. – Przepisy ogólne prawa cywilnego, Dz.U. Nr 34, poz. 311 ze zm.), to należy przyjąć, iż takie zawieszenie jest uzasadnione wówczas, gdy z powodu siły wyższej uprawniony nie może dochodzić roszczeń przed sądem lub innym organem. Obecnie niemożliwość dochodzenia roszczeń przed sądem lub innym właściwym organem powoduje zawieszenie biegu przedawnienia i zasiedzenia wówczas, gdy nastąpiła ona z powodu siły wyższej, nie musi więc nastąpić zawieszenie wymiaru sprawiedliwości. Nie jest zatem uzasadniony pogląd utożsamiający niemożliwość dochodzenia roszczeń ze stanem, w którym nie działają wszystkie sądy. Przeciwnie, nie należy wykluczać, że w pewnych sytuacjach faktyczne, a nie prawne pozbawienie danego podmiotu prawa do sądu z określonych przyczyn może być traktowane, jako przypadek siły wyższej, mimo że w państwie działały sądy lub inne organy właściwe do rozpoznania sprawy. Określenie charakteru przyczyn, których istnienie spowodowało faktyczne pozbawienie danego podmiotu prawa do sądu determinuje okoliczność, że chodzi o akty władzy publicznej, które mogą być uznane za zdarzenia oceniane w kategoriach siły wyższej. Są to więc przyczyny o silnym zabarwieniu politycznym, nie można bowiem zaprzeczyć, że faktyczne pozbawienie obywatela prawa do sądu w sprawach majątkowych narusza minimalne wymagania, którym powinno odpowiadać państwo prawne. Rzecz jedynie w tym, aby sprecyzować, jakie muszą być spełnione przesłanki do przyjęcia stanowiska, że z przyczyn natury politycznej nastąpiło faktyczne pozbawienie obywatela prawa do sądu. Konkretyzując, chodzi o określenie wymagań, jakie muszą być spełnione, aby przyjąć, że istniały przeszkody o charakterze politycznym dochodzenia zwrotu nieruchomości zawładniętej przez Państwo wskutek jego władczych działań.

Sąd Najwyższy odwołał się do dotychczasowego orzecznictwa, w którym zasadnie wskazano, że chodzi o niezależny od właściciela, wywołany uwarunkowaniami politycznymi, obiektywny, o powszechnym zasięgu oddziaływania stan niemożności skutecznego dochodzenia na drodze prawnej wydania nieruchomości. Jeśli bowiem podstawowym założeniem instytucji zasiedzenia jest utrata własności nieruchomości, o czym decyduje posiadanie samoistne innego podmiotu przez odpowiedni czas, to takie założenia implikują realną możliwość podejmowania przez właściciela, w okresie biegu zasiedzenia, działań zmierzających do odzyskania przedmiotu własności, przeciwdziałając tym samym

utracie tej własności. Takiej realnej możliwości skutecznego dochodzenia wydania nieruchomości właściciel mógł być pozbawiony na skutek uwarunkowań o silnym zabarwieniu politycznym. Nie można inaczej ocenić sytuacji, w której władza publiczna podejmowała szeroko zakrojone działania nacjonalizacyjne, w ramach których wydano decyzje administracyjne, które nie mogły być poddane kontroli sądowej, a jednocześnie dotknięte były tak istotnymi uchybieniami, że stwierdzono ich nieważność po upływie ponad 40 lat. W tych okolicznościach uzasadnione jest przyjęcie, że bieg zasiedzenia nie rozpoczął się, a rozpoczęty uległ zawieszeniu przez okres obowiązywania niezaskarżalnych do sądu decyzji władzy publicznej, wadliwie rozstrzygających o skutkach prawnych zdarzenia będącego podstawą roszczenia. To stanowisko należy odnieść także do tych sytuacji, w których objęcie nieruchomości we władanie przez Skarb Państwa nastąpiło bez jakiegokolwiek podstawy prawnej bądź na podstawie prawnej, która następnie upadła.

Sąd Najwyższy jednakże zastrzegł, że przeszkoda uniemożliwiająca rozpoczęcie lub powodująca zawieszenie biegu zasiedzenia powinna mieć charakter obiektywny w tym znaczeniu, że chwilę jej powstania i ustania określają obiektywne okoliczności, niezależne od zachowania się osoby, którą przeszkoda dotknęła. W szczególności nie ma znaczenia dla oznaczenia chwili ustania przeszkody czas, w którym osoba ta podjęła stosowne działania; istotne jest to, kiedy powszechne oddziaływanie przeszkody ustało i osoba ta mogła podjąć te działania. Ocena w tym przedmiocie musi być pozostawiona sądowi orzekającemu w konkretnej sprawie. Dokonując tej oceny, sąd powinien mieć na względzie, że zastosowanie art. 121 pkt 4 w związku z art. 175 k.c. w omawianych sytuacjach jest uzasadnione tylko w razie ustalenia, iż osoba uprawniona do skutecznego dochodzenia roszczenia o wydanie nieruchomości rzeczywiście była tej możliwości pozbawiona. Takie ustalenie nie może być dokonane wyłącznie na podstawie twierdzeń osoby uprawnionej. Konieczne jest wykazanie, że w ówczesnych warunkach ustrojowych i w stanie prawnym wówczas obowiązującym skuteczne dochodzenie roszczenia nie było możliwe bądź ze względu na niedostępność środków prawnych, które pozwoliłyby podważyć wadliwe akty władzy publicznej, bądź ze względu na to, że powszechna praktyka stosowania obowiązujących wówczas przepisów - obiektywnie biorąc - nie stwarzała realnych szans uzyskania korzystnego dla uprawnionego rozstrzygnięcia. Jest to istotne, gdyż wykazanie tych okoliczności powinno zapobiec niebezpieczeństwu nadmiernej subiektywizacji w ujmowaniu stanu siły wyższej.

Według uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2011 r., III CZP 121/10 (OSNC 2011, nr 10, poz. 109), prawo własności nieruchomości ziemskich, wymienionych w art. 2 ust. 1 lit. e dekretu (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. Nr 4, poz. 17), przeszło na Skarb Państwa z mocy prawa z dniem wejścia w życie tego dekretu. Zgodnie z wymienionym przepisem, na cele reformy rolnej przeznaczone będą nieruchomości ziemskie stanowiące własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich rozmiar łączny przekracza bądź 100 ha powierzchni ogólnej, bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie województw (...), (...) i (...), jeśli ich rozmiar łączny przekracza 100 ha powierzchni ogólnej, niezależnie od wielkości użytków rolnych tej powierzchni. W uzasadnieniu powołanej uchwały Sąd Najwyższy powołał się na orzecznictwo tego Sądu, w którym jednolicie przyjmuje się, że art. 2 ust. 1 dekretu przewidywał przejście wskazanych w nim nieruchomości z mocy prawa na własność Skarbu Państwa. Stwierdził następnie, że zgodnie z intencją prawodawcy, dekret miał być realizowany niezwłocznie, o czym świadczą terminy dla poszczególnych czynności określone w pierwotnej części dekretu. Jest oczywiste, że podstawą tych czynności, polegających na objęciu faktycznego władztwa nad nieruchomością i jej późniejszym rozdysponowaniu, było prawo własności nabyte przez Skarb Państwa ex lege, do realizacji zaś postanowień dekretu przystąpiono jeszcze przed wejściem w życie rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. Nr 10, poz. 51). Sąd Najwyższy uznał dalej, dzieląc stanowisko zajęte w uchwale składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 stycznia 2011 r., I (...) 3/10 (...) 2011, nr 2, poz. 23), że przewidziana w § 5 tego rozporządzenia decyzja administracyjna ma charakter deklaracyjny, a jej wydanie nie było konieczne w każdym wypadku.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 160/11 uznał, że według utrwalonego w judykaturze tego Sądu stanowiska, sąd w postępowaniu cywilnym jest związany ostateczną decyzją administracyjną, niezależnie od jej charakteru deklaracyjnego, czy też konstytutywnego. Do 31 sierpnia 1980 r. nie istniało sądownictwo

administracyjne i możliwość sądowej kontroli decyzji administracyjnych. Taka możliwość pojawiła się dopiero w chwili wejścia w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym oraz o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. Nr 4, poz. 8). W tej sytuacji nie sposób – zdaniem Sądu Najwyższego – przyjąć, że do dnia 31 sierpnia 1980 r. właściciele nieruchomości, którą zawładnął Skarb Państwa na podstawie wadliwego wykonania dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, mogli, bez formalnego tytułu własności, efektywnie na drodze prawnej dochodzić wydania nieruchomości od władających nią osób. Niedostępność środków prawnych, które pozwoliłyby podważyć wadliwe akty władzy publicznej jest porównywalna z uregulowanym w art. 121 pkt 4 k.c. stanem siły wyższej uniemożliwiającym uprawnionemu dochodzenia swych roszczeń przed sądem i w konsekwencji powodującym zawieszenie biegu przedawnienia roszczeń, a w związku z treścią art. 175 k.c. zawieszenie biegu zasiedzenia.

Sąd Rejonowy przypomniał, że w niniejszej sprawie nigdy nie wydano decyzji administracyjnej o przejęciu przez Skarb Państwa nieruchomości na jakiegokolwiek podstawie prawnej. Powołując się zatem na przedstawione wyżej orzecznictwo Sądu Najwyższego stwierdzić należy, że w przypadku spadkobierców K. H. (2), ich sytuacji nie zmieniło powstanie Naczelnego Sądu Administracyjnego, gdyż Skarb Państwa, przejmując nieruchomości, nie wydał żadnej decyzji, która podlegałaby kontroli tego Sądu. Podnieść należy także – w ślad za Sądem Najwyższym – że przed 1989 r. brak było jakiegokolwiek orzecznictwa sądów administracyjnych i powszechnych, które uwzględniałyby roszczenia właścicieli ziemskich pozbawionych własności z przekroczeniem przepisów dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej. Przed uchyceniem w 1990 r. art. 4 k.c., zgodnie z którym przepisy prawa cywilnego miały być tłumaczone i stosowane zgodnie z zasadami ustroju i celami PRL, owe zasady i cele nie obejmowały ochrony praw własności przedwojennych właścicieli ziemskich.

Zdaniem Sądu I instancji, zastosowanie art. 121 pkt 4 w zw. z art. 175 k.c. jest w niniejszej sprawie uzasadnione w związku z ustaleniem, że spadkobiercy K. H. (2) aż do 1990 r. pozbawieni byli możliwości skutecznego dochodzenia roszczenia o wydanie nieruchomości. Spadkobiercy K. W. W., E. N. i B. H. rozpoczęli działania w celu odzyskania nieruchomości w K. ponad 25 lat temu, jeszcze przed transformacją ustrojową. Pierwsze kroki, kierowane do urzędów, kończyły się brakiem odpowiedzi albo takimi odpowiedziami które nie dawały możliwości działania na płaszczyźnie prawnej. Do akt przedłożono także szereg wniosków i pism, sięgających aż 1991 r..

Sąd Rejonowy wskazał, że powódka nie kwestionowała, że Skarb Państwa – przez krótki okres również Gmina K. – posiadał przedmiotową nieruchomość, jako posiadacz samoistny w dobrej wierze. Przyjmując jednak, że przeszkoda uniemożliwiająca rozpoczęcie biegu terminu zasiedzenia ustała dopiero w 1990 r., brak jest wymaganego do zasiedzenia terminu, wynoszącego 20 lat. Termin zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się po uchyceniu art. 4 k.c. w 1990 r., uległ przerwaniu, a to w związku ze złożonym przez spadkobierców K. H. (2) w 2003 r. wnioskiem o wydanie decyzji w trybie § 5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej.

Sąd Rejonowy przypomniał, że do orzekania – w razie sporu, czy dana nieruchomość podpada pod działanie przepisów dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej – została przewidziana droga administracyjna. Zatem tylko w tym trybie powódka osiągnąć mogła cel, którym było przywrócenie na ich rzecz prawa własności, a tym samym przerwanie biegu terminu zasiedzenia. Była to więc czynność – w rozumieniu przepisu art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. – przed innym organem powołanym do rozpoznawania spraw danego rodzaju, przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia i ustalenia roszczenia, która doprowadziła do przerwania biegu terminu zasiedzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2004 roku, II CK 18/04, OSNC z 2005 roku, Z. 9, poz. 159).

Mając na uwadze powyższe, Sąd I instancji uwzględnił powództwo i dokonał uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II księgi wieczystej nr (...) wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa – Starosty (...) i wpisanie w dziale II powołanej księgi wieczystej wpisu prawa własności na rzecz W. W. (1), syna K. i H., PESEL (...) i B. H., córkę S. i M., PESEL (...) w udziałach wynoszących po 3/8 części każde z nich oraz na rzecz E. N., córki J. i H., PESEL (...) w udziale wynoszącym 2/8 części.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzone od przegrywającego proces Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz powódki E. N. składa się: opłata za czynności adwokata w stawce minimalnej w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (5.400 zł, § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów, Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), opłata sądowa uiszczona przez powódkę (4.000 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Mając na uwadze treść art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd Rejonowy nakazał pobrać od pozwanego Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 5.186,72 zł tytułem nieuiszczonych wydatków w postaci wynagrodzenia za wydaną w sprawie opinię biegłego.

Apelację od wydanego wyroku wniósł pozwany Skarb Państwa – Lasów Państwowych, Nadleśnictwa G., zaskarżając wydane orzeczenie w całości.

Skarżący przedmiotowemu rozstrzygnięciu zarzucił:

1. brak ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu faktów, tj. kiedy, w jakich okolicznościach i jaki podmiot dopuścił się błędu skutkującego wpisaniem rzekomo tej samej nieruchomości do dwóch różnych ksiąg wieczystych potwierdzających prawo własności do niej zarówno apelującego, jak i H. O. (1) i F. G., co uniemożliwia apelującemu ewentualny przyszły proces odszkodowawczy,

2. ustalenie stanu faktycznego w istocie przede wszystkim w oparciu o dwa dokumenty, tj. umowę kupna sprzedaży z dnia 20 września 1951 r. zwaną między A. P., jako sprzedającą, a H. O. (2) i H. G., jako kupującymi oraz mapę sytuacyjną do celów prawnych, zleconą przez Starostwo Powiatowe w Z., zaewidencjonowaną w Starostwie 15 marca 2005 r., co budzi wątpliwości apelującego, co do zgodności ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego z rzeczywistym stanem prawnym rozpatrywanej sprawy w zakresie stwierdzenia, iż tzw. Plac nr 90 objęty umową kupna sprzedaży z dnia 20 września 1951 r. odpowiada działkom obecnie oznaczonym o nr 30/1 oraz 28/6.

W oparciu o tak postawione zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa głównego i wydanie wyroku zgodnego z żądaniem Skarbu Państwa – Lasów Państwowych Nadleśnictwa G., określonym w pozwie wzajemnym z dnia 6 września 2019 r. lub o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Ponadto skarżący wniósł o zasądzenie kosztów procesu za I i II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja pozwanych okazała się bezzasadna i jako taka skutkowałą oddaleniem.

W ocenie Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Podniesione przez skarżącego zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego tj. błędnego dokonania ustaleń faktycznych w sprawie i jak wynika z treści wniesionej apelacji zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c., należy wskazać, że nie zasługują one na uwzględnienie.

Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że – co do zasady – Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego

sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Wbrew stanowisku skarżącego, Sąd I instancji nie naruszył powyższych dyrektyw oceny dowodów i w sposób prawidłowy dokonał ustalenia stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie. Podniesione przez apelującego zarzuty dotyczą de facto nieprawidłowego zastosowania przepisów prawa dotyczących przesłanek dotyczących uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bądź ich niewłaściwej wykładni, a tego rodzaju zarzuty należy uznać za zarzuty naruszenia prawa materialnego. Uchybienie polegające na wadliwym zastosowaniu przepisów prawa materialnego polega w istocie rzeczy "na tzw. błędzie w subsumpcji, co wyraża się tym, iż stan faktyczny ustalony w sprawie błędnie uznano za odpowiadający stanowi hipotetycznemu przewidzianemu w normie prawnej albo, że ustalonego stanu faktycznego błędnie nie "podciągnięto" pod hipotezę określonej normy prawnej" (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15.10.2001 r., sygn. I CKN 102/99 publ. [w:] J. P. Tarno - "Prawo o postępowaniu ..., op. cit., str. 367).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy należy zauważyć, że mamy do czynienia z istnieniem dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości – działki o nr (...). Taki stan jest natomiast co do zasady stanem sprzecznym z prawem, gdyż uniemożliwia osiągnięcie ustawowego celu instytucji księgi wieczystej, jakim jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości oraz udaremnienia podstawowy cel jawności wpisów w księgach wieczystych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99 (OSNC 2002, nr 11, poz. 142, por. też: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/2003, OSNC 2004, nr 12, poz. 192) – w tej sytuacji ustawowe instytucje służące osiągnięciu celu prowadzenie ksiąg wieczystych takie jak rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie mogą mieć zastosowania, mogłoby to bowiem prowadzić do skutków godzących w porządek prawny.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadą jest, że dla nieruchomości prowadzi się jedną i tylko jedną księgę wieczystą. Każda inna sytuacja, różna od wymogów ujętych w art. 24 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, wymaga wyjaśnienia i uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym. Od stanu prawnego nieruchomości zależy m.in. bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, jak i sprawność przebiegu transakcji w tym obrocie. W przypadku prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości należy podjąć działania zmierzające do doprowadzenia zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej do rzeczywistego stanu prawnego. Doprowadzenie do stanu, w którym dla jednej nieruchomości zamiast dwóch ksiąg wieczystych będzie prowadzona tylko jedna księga wieczysta, wymaga zbadania stanu prawnego obu ksiąg wieczystych, co też uczynił Sąd Rejonowy. Natomiast wbrew argumentacji skarżącego zbędne jest przeprowadzenia daleko zakrojonego śledztwa co dokładnie było przyczyną, tego, że dla jednej działki ewidencyjnej były prowadzone dwie różne księgi wieczyste, a co więcej w każdej z nich figurował inny właściciel nieruchomości. Błąd, do którego doszło, w ogóle nie musiał wynikać z celowego działania, któregoś z poprzednich właścicieli spornej nieruchomości, ale mógł równie dobrze wynikać z błędu powstałego na skutek uaktualniania informacji zawartych w księgach wieczystych na skutek dokonywanego podziału geodezyjnego działek o nr (...). Natomiast rolą Sądu Rejonowego jest dokonanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym po uprzednim zbadaniu, która z ksiąg wieczystych przedstawia rzeczywisty – prawidłowy stan prawny. Celem powództwa opartego na treści art. 10 ustawy z dnia z dnia 16 czerwca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece jest doprowadzenie księgi wieczystej do jej rzeczywistego, czyli aktualnego w dacie orzekania, stanu prawnego, a nie ustalenie który podmiot w przyszłości będzie ponosił odpowiedzialność odszkodowawczą.

Idąc dalej Okręgowy w pełni przychyła się do konstatacji Sądu I instancji, który uznał, że współwłaścicielami działki numer (...) są H. O. (1) i F. G., które prawo to nabyły od pierwotnej właścicielki A. P. w roku 1951, a to oznacza, iż A. P. nie była władna w 2004 r. skutecznie sprzedać działki (...). Powyższe po prostu wynika z chronologii wydarzeń oraz zasady rządzącej prawem cywilnym *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, zgodnie z którą nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada. Skoro zatem A. P. sprzedała działkę o nr (...) w roku 1951 r. to nie mogła jej ponownie sprzedać w roku 2004 r.. Natomiast jak wynika z załączonej do akt sprawy mapy sytuacyjnej do celów prawnych układ działek, a przede wszystkim powierzchnia dawnej działki o nr (...).413 m², jednoznacznie wskazuje na to, że obecnie na nieruchomości tą składają się działki o nr (...). Co za tym idzie za w pełni prawidłowe należy uznać orzeczenie Sądu Rejonowego, że księga wieczysta pod nr (...) musi zostać zamknięta.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił wniesioną apelację, jako całkowicie bezzasadną.