

**Sygn. akt I ACa 159/05**

**WYROK CZĘŚCIOWY**

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bożena Oworuszko
Sędzia:	SA Ewa Popek (spr.)
Sędzia:	SA Elżbieta Patrykiewicz
Protokolant	Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2013 r. w Lublinie na rozprawie

z powództwa O. S.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
w C.

o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści ksiąg wieczystych Kw nr (...) i Kw nr (...) prowadzonych w  
Sądzie Rejonowym (...) w Lublinie z siedzibą w Ś.

przeciwko Gminie N.

o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym  
(...)  
w Lublinie z siedzibą w Ś.

przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Powiatu L.

o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści ksiąg wieczystych Kw nr (...) oraz Kw (...) prowadzonych w  
Sądzie Rejonowym (...) w Lublinie z siedzibą w Ś.

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 19 listopada 2003 r. sygn. akt I C 591/01

I. oddala apelację;

II. nie obciąża powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością  
w C..

**Sygn. akt I ACa 159/05**

# UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 sierpnia 2001 roku powód O. S. wniósł o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych prowadzonych w Sądzie Rejonowym w L. z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że:

a) w dziale II księgi wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wykreślić Skarb Państwa i wpisać O. W.

S.,

b) w dziale II księgi wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działki nr (...) wykreślić Gminę N. i wpisać O. S.,

c) w dziale II księgi wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wykreślić Gminę N. jako właściciela i (...) jako użytkownika wieczystego i wpisać O. S.,

d) w dziale II księgi wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wykreślić Gminę N. i wpisać O. S.,

e) w dziale II księgi wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wykreślić Spółdzielnię Pracy i (...) w L. i wpisać O. S.,

f) w dziale II księgi wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wykreślić Spółdzielnię Pracy i (...) w L. i wpisać O. S.,

g) w dziale II księgi wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wykreślić Skarb Państwa i wpisać O. S.,

h) w dziale II księgi wieczystej Kw (...) wykreślić Skarb Państwa i wpisać O. S., UL

i) w dziale II pozostałych ksiąg wieczystych urządzonych dla nieruchomości odłączonych z księgi wieczystej (...) wykreślić Skarb Państwa lub Gminę N. i wpisać O. S..

Pozew został wniesiony przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Powiatu L., Gminie N., Spółdzielni Pracy i (...) w C. oraz Państwowemu Przedsiębiorstwu Użyteczności Publicznej (...) w W..

W uzasadnieniu pozwu O. S. podnosił, że jest właścicielem objętych żądaniem nieruchomości, a nieruchomości te wchodzi

w skład tak zwanego ośrodka dworsko-parkowego, a część ta nie została rozparcelowana na cele związane z reformą rolną. (...) zostały mu zabrane przez funkcjonariuszy byłego L. Wojewódzkiego (...) Ziemskiego z powołaniem się na dekret (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej. Powód wywodził, że dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej nie stanowi prawa w Rzeczypospolitej Polskiej, a wpisy dokonane w działach II ksiąg wieczystych są wadliwe. Powód powoływał się również na to, że skoro Skarb Państwa nabył te nieruchomości wadliwie, to nie mógł przenieść skutecznie ich własności z uwagi na obowiązującą zasadę *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet*. Osoby, które nabyły opisane nieruchomości nie mogą powoływać się na rękojmię publicznej wiary ksiąg wieczystych, albowiem zasada ta nie chroni nabywców działających w złej wierze. Złą wiarę nabywców powód wywodził z powszechności twierdzeń o rewolucyjnym charakterze reformy rolnej z 1944 roku. Powód podnosił również, że nieskuteczność nabycia nieruchomości wynika, nawet gdyby przyjąć obowiązywanie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, ze sprzeczności pomiędzy nabyciem a treścią rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 roku w sprawie wykonania dekretu (...) Komitetu (...)

z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej. Powód stwierdzał, że zgodnie z tym rozporządzeniem spod działania dekretu o reformie rolnej wyłączono zabudowania dworskie i przemysłowe, zabytki historyczne oraz

osobliwości przyrody. Skoro wbrew zakazowi dokonano podziału ośrodka dworsko-parkowego, objętego ochroną konserwatorską, to podział ten jako czynność sprzeczna z prawem jest nieważny w myśl art. 58 § 1 k.c.

Na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2002 roku pełnomocnik powoda cofnął pozew w zakresie punktów „h” oraz „i” pozwu, bez zrzekania się roszczenia (k. 241).

Pozwani nie uznawali powództwa i wnosili o jego oddalenie. Pełnomocnicy pozwanych Skarbu Państwa - Starosty Powiatu L., Gminy N. i Państwowego Przedsiębiorstwa Użyteczności Publicznej (...) wyrazili zgodę na cofnięcie pozwu (k. 241-241v). Pozwana Spółdzielnia Pracy i (...) w C. po określeniu terminu na zajęcie stanowiska co do częściowego cofnięcia pozwu (w zakresie żądania określonego w pozwu lit. „i” i „h”) pod rygorem pominięcia, nie złożyła żadnego oświadczenia (k. 242, 244).

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2003 roku Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo (pkt I), nie obciążył powoda kosztami procesu (pkt II) oraz przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe (pkt III).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy swego rozstrzygnięcia.

Powód O. S. został ujawniony jako właściciel w księdze wieczystej (...) w dniu 7 lipca 1919 roku jako spadkobierca I. S.. Skarb Państwa przejął powyższą nieruchomość na podstawie art. 2 ust. 4 dekretu (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej (cytowanego dalej jako dekret o reformie rolnej), a także w związku z przepisami rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 roku w sprawie wykonania dekretu (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej. Wniosek w przedmiocie wpisania w księdze wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela został złożony w dniu 21 maja 1946 roku.

W dniu 25 lipca 1991 roku Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa (...) w L. zbyła na rzecz Spółdzielni (...), (...) (...) i Usług (...) w L. majątek wraz z wierzytelnościami dotychczasowego Zakładu (...) w L..

Na podstawie decyzji Wojewody L. z dnia (...) roku nr (...) (...) Gmina N. z dniem 27 maja 1990 roku nabyła z mocy prawa, na podstawie art. 5 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, nieodpłatnie własność nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem Gminnego Ośrodka (...) w C., położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o łącznej powierzchni 1600 m<sup>(2)</sup>, uregulowanej w księdze wieczystej Kw nr (...).

Na podstawie decyzji Wojewody L. z dnia (...) roku nr (...). (...) Gmina N. z dniem 27 maja 1990 roku nabyła z mocy prawa, na podstawie art. 5 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, nieodpłatnie własność nieruchomości gruntowej położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o łącznej powierzchni 600 m<sup>(2)</sup>, uregulowanej w księdze wieczystej Kw nr (...).

Na podstawie decyzji Wojewody L. z dnia (...) roku nr (...) (...) Gmina N. z dniem 27 maja 1990 roku nabyła z mocy prawa, na podstawie art. 5 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, nieodpłatnie własność nieruchomości gruntowej położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o łącznej powierzchni 9800 m<sup>(2)</sup>, uregulowanej w księdze wieczystej Kw Nr (...).

W dniu 25 lipca 1995 roku Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa (...) w L. zbyła na rzecz Spółdzielni (...), (...) (...) (...) w L., między innymi, własność nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), zabudowanej pawilonem handlowym.

Decyzją z dnia 28 listopada 1996 roku nr (...) (...) (...) Wojewoda L. orzekł o przekazaniu z dniem 1 stycznia 1996 roku Gminie N. własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Szkoły Podstawowej w C., położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o łącznej powierzchni 21800 m<sup>(2)</sup>, uregulowanej w księdze wieczystej Kw Nr (...). Nabycie własności powyższej nieruchomości nastąpiło na podstawie art. 5 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz na podstawie art. 104 ust. 2 ustawy z dnia 7 września 1991 roku o systemie oświaty.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 1997 roku Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę O. S. na decyzję Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 30 grudnia 1994 roku nr (...) w przedmiocie odmowy wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji o podziale nieruchomości. Decyzją z dnia 16 sierpnia 2000 roku nr (...) (...) (...) Wojewoda L. orzekł o przekazaniu Gminie N. własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w C., położonej w C., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o łącznej powierzchni 0,39 ha, uregulowanej w księdze wieczystej Kw Nr (...). Nabycie własności tej nieruchomości nastąpiło na podstawie art. 5 ust. 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów wymienionych w uzasadnieniu, uznając je za wiarygodne. Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom powoda złożonym w trybie art. 299 k.p.c., ponieważ ocenił je jako chaotyczne, niespójne i nielogiczne. W związku z tym Sąd Okręgowy przyjął, że w okresie nieobecności powoda w C.-Ż. istniało powiązanie pomiędzy dworem a prowadzonym gospodarstwem rolnym.

Dokonując oceny ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece i w pierwszej kolejności nie podzielił stanowiska, że dekret o reformie rolnej nie jest źródłem prawa. Sąd Okręgowy powołał się w tym zakresie na orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego w sprawie SK 5/01 (OTK 2001, nr 8, poz. 266) i w sprawie W 15/95 (OTK 1996, nr 2, poz. 13).

Sąd Okręgowy poddał również ocenie przepisy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 roku w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. Nr 10, poz. 51 z późn. zm.), ponieważ powód twierdził, że przejęcie własności nieruchomości nastąpiło wbrew przepisom tego rozporządzenia (§ 44) i wywodził nieskuteczność decyzji co do pozbawienia go własności nieruchomości stanowiących park i zabudowania dworsko - pałacowe. Zdaniem Sądu Okręgowego przepis § 44 powołanego rozporządzenia nie wyłączył zespołu dworsko-pałacowego spod regulacji zawartych bądź w dekrecie, bądź w rozporządzeniu. Sąd Okręgowy podniósł, że rozporządzenie to w § 11 wymienia przedmioty nie podlegające przejęciu i dlatego nie można utożsamiać sformułowania „przejęcie”, „przejście własności” z „podziałem” nieruchomości, które to pojęcie dotyczy stanu faktycznego, a nie stanu prawnego. Są to kwestie od siebie niezależne. Podział nieruchomości został zresztą usankcjonowany prawomocnym orzeczeniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 kwietnia 1997 roku.

Sąd Okręgowy wskazał następnie, że powód nie przedstawił wiarygodnych dowodów, że zespół dworsko-pałacowy wraz z parkiem nie służył do produkcji rolnej (roślinnej, zwierzęcej lub sadowniczej), jak też,

że nie pozostawał on w funkcjonalnej łączności z nieruchomością ziemską i nie stanowił z tą nieruchomością gospodarczą całości. Sąd Okręgowy stwierdził, że działki noszące obecnie numery (...), (...) choć nie służyły do produkcji rolnej, to pozostawały w funkcjonalnej łączności z nieruchomością ziemską i stanowiły wraz z tą nieruchomością gospodarczą całość. Powód nie udowodnił swoich twierdzeń mogących obalić tę tezę. Ciężar dowodu w tej mierze spoczywał na powodzie, jako stronie wywodzącej dla siebie korzystne skutki prawne.

Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny zarzut powoda co do nieskuteczności zbycia przez Skarb Państwa poszczególnych działek poprzez naruszenie zasady *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet*. Stosownie do art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między 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 nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Istotą rękojmi jest wyłączenie zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada i uznanie za skuteczne nabycia prawa nieistniejącego albo istniejącego, ale nie przysługującego rozporządzającemu.

Sąd Okręgowy nie podzielił również stanowiska powoda, że nabywcy poszczególnych nieruchomości działali w złej wierze. O tym, czy nabywca mógł się o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z łatwością dowiedzieć decyduje obiektywna miara staranności połączona z obowiązującym w całym systemie polskiego prawa cywilnego, a wyrażonym w art. 7 k.c. domniemaniem istnienia dobrej wiary. Istnienie tej okoliczności musiałoby być udowodnione w sposób zgodny z regułami kodeksu postępowania cywilnego, czego jednak strona powodowa nie uczyniła.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania Sąd Okręgowy oddalił powództwo, orzekając o kosztach procesu na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w punkcie I oraz zarzucając:

1) naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie,:

a. art. 140 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece przez brak ich zastosowania oraz art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez wadliwe jego zastosowanie, a bezzasadny brak zastosowania art. 6 ust. 1 i 2 tej ustawy;

b. art. 87 ust. 1 Konstytucji RP przez sprzeczne z jego brzmieniem przypisanie waloru prawa dokumentowi wydanemu przez PKWN, a nazwanemu dekret z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej;

2) naruszenie przepisów postępowania:

a. art. 386 § 6 k.p.c. przez orzeczenie o walorach dekretu i o skutkach prawnych przezeń wywoływanych w sposób sprzeczny z oceną prawną wyrażoną przez Sąd Apelacyjny w Lublinie;

b. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie za niewiarygodne zeznań powoda, a także przez wyprowadzenie z materiału dowodowego nieuprawnionych wniosków, że teren objęty petitum pozwu, nazywany ośrodkiem dworsko-parkowym, a przede wszystkim park wraz z dworem, stanowi nieruchomość rolną funkcjonalnie powiązaną z gospodarstwem rolnym;

3) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na bezzasadnym przyjęciu,

że teren objęty żądaniem pozwu miał charakter rolny, tak ze względu na jego cechy, jak i ze względu na powiązanie funkcjonalne z gospodarstwem rolnym.

Do apelacji powód dołączył dwie umowy dzierżawy z 1943 roku oraz protokół przejęcia majątku i wniósł o dopuszczenie dowodu z tych dokumentów na okoliczność prawdziwości jego zeznań o pozostawianiu majątku w dzierżawie od czasu śmierci jego matki spadkodawczyni aż do przejęcia majątku w 1994 roku. Powód podniósł, że możliwość i potrzeba skorzystania z tych dowodów powstała dopiero na etapie wnoszenia apelacji.

Wskazując na powyższe zarzuty i dowody powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej Instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny w Lublinie wyrokiem z dnia 31 marca 2004 roku oddalił apelację powoda oraz nie obciążył powoda kosztami procesu za drugą instancję (k. 510).

Sąd Najwyższy, rozpoznając sprawę na skutek kasacji wniesionej przez powoda (k. 524-530), wyrokiem z dnia 16 listopada 2004 roku uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 31 marca 2004 roku i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego (k. 541).

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności wskazał, że nie podzielił poglądu skarżącego, że dekret o reformie rolnej nie jest źródłem obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej, skoro spowodował on skutki sięgające głęboko w sferę dzisiejszych stosunków własnościowych i w sferę ochrony praw dobrze nabytych; ponadto ukształtowane przezeń stosunki prawne – na skutek upływu czasu – nabrały trwałości. Sąd Najwyższy stwierdził, że trzeba uznać, że przepisy dekretu o reformie rolnej pozostają w obowiązującym systemie prawa jako podstawa ukształtowanych przez nie stosunków i są właściwe do oceny czy w konkretnym wypadku wywołały przewidziane w nich skutki prawne. Sąd Najwyższy uznał natomiast za uzasadniony zarzut kasacji naruszenia art. 2 ust. 1 lit e dekretu o reformie rolnej. Sąd Najwyższy opowiedział się za poglądem (prezentowanym już w orzecznictwie w uchwale z dnia 27 września 1991 roku, III CZP 90/91, OSNC 1992, nr 5, poz. 72, wyroku z dnia 13 lutego 2003 roku, III CNK 1492/00, LEX nr 78867), zgodnie z którym rozstrzyganie sporu, czy dana nieruchomość podpada pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 lit e dekretu o reformie rolnej należy do organu administracji państwowej, który orzeka w drodze decyzji.

Sąd Apelacyjny w Lublinie postanowieniem z dnia 22 marca 2005 roku na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania administracyjnego dotyczącego stwierdzenia czy nieruchomości objęte żądaniem pozwu podpadają pod działanie art. 2 ust. 1 lit e dekretu o reformie rolnej (k. 552).

Wobec prawomocnego zakończenia postępowania administracyjnego Sąd Apelacyjny w Lublinie postanowieniem z dnia 3 października 2012 roku podjął zawieszony postępowanie (k. 633).

W piśmie z dnia 19 października 2012 roku (k. 643-644) pełnomocnik powoda zmienił częściowo wnioski apelacji, domagając się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez:

- 1) wykreślenie w dziale II księgi wieczystej nr (...) urządzonej w Sądzie Rejonowym (...) w Lublinie z siedzibą w Ś. dla nieruchomości położonej w C., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) Gminy N. i wpisanie jako właściciela O. S.,
- 2) wykreślenie w dziale II księgi wieczystej nr (...) urządzonej

w Sądzie Rejonowym (...) w Lublinie z siedzibą w Ś. dla nieruchomości położonej w C., stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) Gminy N. i wpisanie jako właściciela O. S.,

3) wykreślenie w dziale II księgi wieczystej nr (...) urządzonej w Sądzie Rejonowym (...) w Lublinie z siedzibą w Ś. dla nieruchomości położonej w C., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), Gminy N. i wpisanie jako właściciela O. S.,

4) wykreślenie w dziale II księgi wieczystej nr (...) urządzonej w Sądzie Rejonowym (...) w Lublinie z siedzibą w Ś. dla nieruchomości położonej w C. gminy N., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) Skarbu Państwa Przedsiębiorstwa Użyteczności Publicznej „(...)z siedzibą w W. i wpisanie jako właściciela O. S.,

5) wykreślenie w dziale II księgi wieczystej (wykazie hipotecznym) Księgi hipotecznej C.-Ż. urządzonej w Sądzie Rejonowym (...) w Lublinie z siedzibą w Ś. dla nieruchomości położonej w C., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) Skarbu Państwa i wpisanie jako właściciela O. S.,

6) wykreślenie w dziale II księgi wieczystej nr (...) urządzonej w Sądzie Rejonowym (...) w Lublinie z siedzibą w Ś. dla nieruchomości położonej w C., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. i wpisanie jako właściciela O. S.,

7) wykreślenie w dziale II księgi wieczystej nr (...) urządzonej w Sądzie Rejonowym (...) w Lublinie z siedzibą w Ś. dla nieruchomości położonej w C., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. i wpisanie jako właściciela O. S..

W wymienionym wyżej piśmie procesowym pełnomocnik powoda podniósł, że w świetle uzyskanych przez niego informacji dla działki nr (...) wymienionej w punkcie 5 pisma nie została założona nowa księga wieczysta (k. 644).

Na podstawie art. 8 w związku z art. 7 ustawy z dnia 5 września 2008 roku o komercjalizacji przedsiębiorstwa użyteczności publicznej (Dz. U nr 180, poz. 1109) Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej „(...) w W. (występujące dotychczas po stronie pozwanej) zostało przekształcone w „(...)Spółka Akcyjna” Spółkę Akcyjną z (...) w W. (odpis z KRS k. 625-631).

Pozwana Spółdzielnia (...)” w L., następnie po zmianie nazwy i siedziby (...) Spółdzielnia (...) w C., została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 24 kwietnia 2009 roku. Na podstawie aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 2006 roku (...) Spółdzielnia Pracy w likwidacji z C. przeniosła na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. własność przedsiębiorstwa Spółdzielni w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup> k.c. oraz własność nieruchomości objętych m.in. księgami wieczystymi Kw nr (...) prowadzonymi w Sądzie Rejonowym w L. (pismo procesowe z dnia 23 listopada 2012 roku k. 662-663, odpis z KRS k. 665-671, akty notarialne z dnia 29 grudnia 2006 roku k. 672-673, 674-676).

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. wniosła na podstawie art. 192 pkt 3 k.p.c. o dopuszczenie jej do udziału w niniejszym postępowaniu jako nabywcy nieruchomości objętych żądaniem uzgodnienia treści ksiąg wieczystych Kw nr (...) (dawny numer KW nr (...)) i Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) z rzeczywistym stanem prawnym. Pełnomocnik powoda wyraził zgodę na wstąpienie nabywcy (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. w miejsce zbywcy Spółdzielni Pracy i (...) w L. (po zmianie nazwy i siedziby - (...) Spółdzielnia (...) w C.). Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 27 listopada 2012 roku umorzył postępowanie przeciwko pozwanej (...) Spółdzielni Pracy w C. (poprzednia nazwa i siedziba - Spółdzielnia Pracy i (...) w L.) i stwierdził, że w jej miejsce do sprawy w charakterze pozwanej wstąpiła nabywczyni nieruchomości - (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. (k. 682v).

W piśmie procesowym z dnia 20 lutego 2013 roku pełnomocnik powoda wniósł o zawieszenie postępowania w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania administracyjnego toczącego się na skutek wniosku powoda o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody L. z dnia 28 listopada 1996 roku nr (...). (...) (...) (dotyczącej działki nr (...)), z dnia 3 marca 1992 roku o numerach (...) (...) (dotyczącej działki nr (...)), (...) (...) (dotyczącej działki nr (...)), (...) (...) (dotyczącej działki nr (...)), z dnia 15 marca 1993 roku nr (...). (...) (...) (dotyczącej działki nr (...)) (pismo z dnia 20 lutego 2013 roku k. 717, wniosek powoda o wszczęcie postępowania administracyjnego k. 718).

Postanowieniem z dnia 6 marca 2013 roku Sąd Apelacyjny w Lublinie na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie w zakresie żądania o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści ksiąg wieczystych o numerach Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)), Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) skierowanego przeciwko Gminie N., Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) skierowanego przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Powiatu L. oraz „(...) Spółka Akcyjna” Spółce Akcyjnej w W. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody L. z dnia 28 listopada 1996 roku nr (...). (...) (...) (dotyczącej działki nr (...)), z dnia 3 marca 1992 roku o numerach (...) (...) (dotyczącej działki nr (...)), (...) (...) (dotyczącej działki nr (...)), (...) (...) (dotyczącej działki nr (...)), z dnia 15 marca 1993 roku nr (...). (...) (...) (dotyczącej działki nr (...)) oraz oddalił wniosek o zawieszenie postępowania w pozostałej części (k. 731v-732, 732a).

**Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:** apelacja powoda w zakresie, w jakim dotyczy żądania uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści ksiąg wieczystych: Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)), Kw nr (...) (dawny Numer Kw nr (...)) skierowanego przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w C., Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) skierowanego przeciwko Gminie N., Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) skierowanego przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Powiatu L. oraz księgi wieczystej (...) skierowanego przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Powiatu L. nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Na wstępie podnieść należy, że Sąd Apelacyjny zawiesił postępowanie w sprawie w zakresie wskazanym powyżej w postanowieniu z dnia 6 marca 2013 roku, ponieważ rozstrzygnięcie sprawy w zakresie żądania o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści ksiąg wieczystych o numerach Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)), Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)), Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) (księgi wieczyste wymienione w punktach a, b i c pozwu) zależy od uprzedniej decyzji organu administracji w przedmiocie wniosku O. S. dotyczącego stwierdzenia nieważności wymienionych w postanowieniu decyzji Wojewody L. z dnia 28 listopada 1996 roku, 3 marca 1992 roku i 15 marca 1993 roku (dotyczących działek nr (...)).

Sąd Apelacyjny oddalił natomiast wniosek o zawieszenie postępowania w pozostałej części tj. w zakresie żądania uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym ksiąg wieczystych wymienionych w punktach d, e, f, g, h pozwu tj. Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)), Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) skierowanego przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w C., Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) skierowanego przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Powiatu L., Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) skierowanego przeciwko Gminie N., księgi wieczystej Kw (...) skierowanego przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście Powiatu L.. W tym zakresie Sąd Apelacyjny zamknął rozprawę i wydał wyrok częściowy (art. 317 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.). Zaznaczyć należy, że powództwo obejmowało żądanie uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym wielu ksiąg wieczystych, w których w działach II ujawnione były różne osoby - poszczególni pozwani w sprawie (o czym szerzej niżej). Współuczestnictwo pozwanych było współuczestnictwem formalnym, zaś do rozstrzygnięcia nadawała się część żądań (w zakresie, w jakim postępowanie nie zostało zawieszone).

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, za wyjątkiem okoliczności dotyczącej prowadzenia księgi wieczystej (...). Ustalenia te, uzupełnione przez Sąd Apelacyjny o wskazane



nież okoliczności, są miarodajne do oceny, czy doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego. Dodać w tym miejscu należy, że ustalenia faktyczne nie obejmowały kwestii pozwalających na ocenę, czy nieruchomości wymienione w pozwie podpadają pod działanie art. 2 ust. 1 lit e dekretu o reformie rolnej.

Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 16 listopada 2004 roku, III CK 322/04 (wydanym w niniejszej sprawie na skutek kasacji wniesionej przez powoda) kwestia, czy nieruchomości objęte żądaniem podpadają pod działanie art. 2 ust. 1 lit e dekretu o reformie rolnej należy do wyłącznej kompetencji organów administracji państwowej. Dlatego też Sąd Apelacyjny nie czynił żadnych ustaleń dotyczących charakteru i przeznaczenia nieruchomości wymienionych w pozwie, jak również nie ocenił dowodów, które zostały zgłoszone w celu wykazania okoliczności związanych z charakterem nieruchomości. Z tych też względów Sąd Apelacyjny pominął dowody powołane w apelacji (zmierzające do wykazania charakteru nieruchomości), jak również nie odnosił się do zarzutów apelacji dotyczących naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zeznań powoda oraz błędnych ustaleń faktycznych. Wymienione zarzuty apelacji zmierzały bowiem do wykazania tezy, że nieruchomości objęte księgami wieczystymi wymienionymi w pozwie nie stanowiły nieruchomości o charakterze ziemskim w rozumieniu przepisów dekretu o reformie rolnej i rozrządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 roku w sprawie wykonania dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej. Tym samym zmierzały do wykazania, że nieruchomości te nie podpadały pod działanie art. 2 ust. 1 lit e dekretu o reformie rolnej. Kwestia ta została zaś przesądzona w powołanym wyżej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2004 roku, zgodnie z którym taka ocena należy do wyłącznej kompetencji organów administracji państwowej.

W tym miejscu podnieść również należy, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 listopada 2004 roku przesądził, że dekret o reformie rolnej jest źródłem obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej. Z tych względów jako nieuzasadnione należy ocenić zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przepisów postępowania sformułowane w punkcie 1a i 2a apelacji (według numeracji przyjętej w niniejszym uzasadnieniu) jako dotyczące kwestii, która została rozstrzygnięta przez Sąd Najwyższy we wskazanym wyżej sposób. Wymienione w tym miejscu zarzuty opierały się na poglądzie przeciwnym do wyrażonego przez Sąd Najwyższy.

Sąd Apelacyjny rozpoznając ponownie sprawę uzupełnił ustalenia faktyczne o niżej wskazane okoliczności.

W Sądzie Rejonowym w L. prowadzona była księga wieczysta (...), w której w dziale I ujawniona była nieruchomość (majątek ziemski) (...), w dziale II wpisany był O. S. (jako spadkobierca I. S.), zaś w dniu 28 listopada 1946 roku dokonano w dziale II wpisu Skarbu Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 lit e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku i art. 1 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 roku „na cele reformy rolnej” (zaświadczenie z księgi wieczystej (...) k. 54, kserokopia działów I i II księgi wieczystej „Dobra Ziemskie C. i B. k. 7-12). Prowadzona była również księga wieczysta (...), w której w dziale II ujawniony był O. S. (jako spadkobierca I. S.), zaś następnie w jego miejsce wpisany został Skarb Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku oraz wniosku z dnia 21 maja 1946 roku (zaświadczenie z księgi wieczystej (...) k. 53).

Księga wieczysta Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) objęta literą **d** żądania pozwu prowadzona jest obecnie w Sądzie Rejonowym w L. w L. z siedzibą w Ś. dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 2,53 ha, położonej w Z.. W dziale II tej księgi jako właściciel wpisany jest K. L.. Nieruchomość objęta księgą wieczystą Kw nr (...) nie ma żadnego związku z majątkiem objętym księgami wieczystymi (...) oraz (...) (akta i dokumenty księgi wieczystej Kw nr (...)).

Nieruchomość położona w C. oznaczona jako działka nr (...) o powierzchni 0,39 ha objęta jest księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną obecnie przez Sąd Rejonowy (...) w Lublinie z siedzibą w Ś.. Na podstawie decyzji z dnia 16 sierpnia 2000 roku nr (...) (...) (...) (...) Wojewoda L. na podstawie art. 5 ust. 4 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990

roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych przekazał Gminie N. nieodpłatnie prawo własności tej nieruchomości zabudowanej budynkiem Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w C..

Z decyzji tej wynika, że w dacie jej wydawania w księdze wieczystej Kw nr (...) jako właściciel wpisany był Skarb Państwa, a przejście prawa własności nieruchomości na rzecz Gminy N. nastąpiło z dniem uprawomocnienia się decyzji (decyzja Wojewody L. z dnia 16 sierpnia 200 roku nr (...)(...)(...) (...) k. 182).

Księga wieczysta Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) objęta literą *e* żądania pozwu prowadzona jest obecnie w Sądzie Rejonowym w L. w L. z siedzibą w Ś. dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,33 ha, położonej w C.. W dziale II tej księgi jako właściciel aktualnie ujawniona jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C..

Księga wieczysta Kw nr (...) urządzona została na wniosek złożony w akcie notarialnym z dnia 25 lipca 1995 roku zawierającym umowę sprzedaży, na podstawie której Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa (...) w N. (poprzednia nazwa Gminna Spółdzielnia (...) w N.) sprzedała na rzecz Spółdzielni Pracy (...) w L. nieruchomość oznaczoną w ewidencji nr (...), zabudowaną pawilonem handlowym za cenę 65.560 zł. W dacie sprzedaży (25 lipca 1995 roku) nieruchomość oznaczona numerem (...) ujawniona była w księdze wieczystej KW nr (...), a w dziale II tej księgi wpisany był sprzedający Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa (...) w L. (akt notarialny z dnia 25 lipca 1995 roku k. 184-186).

Z akt i dokumentów księgi wieczystej Kw nr (...) (obecnie Kw nr (...)) wynika, że Spółdzielnia Rolniczo-Handlowa (...) w N. (poprzednia nazwa Gminna Spółdzielnia (...) w N.) nabyła własność nieruchomości, w skład której wchodziła m.in. działka nr (...) na podstawie umowy przeniesienia własności zawartej w dniu 23 kwietnia 1987 roku, na podstawie której (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) w W. przekazał nieodpłatnie na rzecz Gminnej Spółdzielni w N. w oparciu o § 3 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 sierpnia 1973 roku w sprawie zasad i trybu przekazania majątku Spółdzielni (...) – zrzeszonych w Centrali Rolniczej Spółdzielni (...) Wydział (...) Prezydium Rad Narodowych (Dz. U. nr 33, poz. 194 z 1973r.) oraz w oparciu o decyzję Ministra Finansów nr (...) z dnia 14 września 1982 roku w sprawie przekazania nieruchomości na własność (...) Związkowi Spółdzielni Rolniczych (...) w zamian za majątek byłych Spółdzielni (...). Z umowy tej wynikało, że przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło w zamian za majątek byłych Spółdzielni (...), co wskazuje na jej charakter odpłatny. Z § 3 ust. 1-3 powołanego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 sierpnia 1973 roku w sprawie zasad i trybu przekazania majątku Spółdzielni (...) wynika, że przesunięcia majątkowe miała charakter odpłatny.

Spółdzielnia Pracy (...) w L. dokonała zmiany nazwy i siedziby na (...) Spółdzielnia (...) w C. i taka nazwa i siedziba zostały ujawnione w dziale II księgi wieczystej. W trakcie procesu, po wydaniu w niniejszej sprawie wyroku przez Sąd Najwyższy nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości. W dniu 29 grudnia 2006 roku odbyło się zgromadzenie wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L., na którym podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. do kwoty 6.500.000 zł poprzez utworzenie nowych 130.000 równych i niepodzielnych udziałów, objęcie tych udziałów przez jedynego wspólnika (...) Spółdzielnię (...) w C. w likwidacji i pokrycie ich wkładem niepieniężnym w postaci przedsiębiorstwa spółdzielni w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup>k.c. Na podstawie umowy z dnia 29 grudnia 2006 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego (...) Spółdzielnia (...) w C. w likwidacji w wykonaniu powyższej uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego przeniosła na rzecz (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w L. własność przedsiębiorstwa spółdzielni w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup> k.c. oraz własność nieruchomości m.in. oznaczonej jako działka nr (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...). Dział III księgi wieczystej Kw nr (...) nie zawiera i nie zawierał żadnych wpisów (akta i dokumenty księgi wieczystej Kw nr (...), akt notarialny z dnia 25 lipca 1995 roku k. 185-186, akty notarialne z dnia 29 grudnia 2006 roku k. 672-676).

Księga wieczysta Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) objęta literą *f* żądania pozwu prowadzona jest dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,67 ha, położonej w C..

W dziale II tej księgi jako właściciel wpisana jest aktualnie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C..

Księga wieczysta Kw nr (...) urządzona została na wniosek z dnia 16 maja 1984 roku zawarty w akcie notarialnym zawierającym umowę nieodpłatnego przekazania nieruchomości. W dziale I ujawniono nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,60 ha, położoną w C.. Jako właściciel w dziale II wpisany został Wojewódzki Związek Spółdzielni Rolniczych (...) w L. na podstawie umowy z dnia

16 maja 1984 roku. Jak wynika z umowy z dnia 16 maja 1984 roku (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) na podstawie decyzji Ministra Finansów z dnia 14 września 1982 roku oraz uchwały Głównego (...) Związku Spółdzielni Rolniczych (...) z dnia

11 listopada 1982 roku w sprawie nieodpłatnego zbycia nieruchomości przejętych na własność przez (...) Związek Spółdzielni Rolniczych (...) w zamian za majątek byłych Spółdzielni (...) przekazał nieodpłatnie na rzecz Wojewódzkiego Związku Spółdzielni Rolniczych (...) w L. nieruchomość oznaczaną nr (...) położoną w C., której wartość została określona na kwotę 16.320 zł. Z umowy tej wynikało, że przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło

w zamian za majątek byłych Spółdzielni (...), co wskazuje na jej charakter odpłatny. Z § 3 ust. 1-3 powołanego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów

z dnia 15 sierpnia 1973 roku w sprawie zasad i trybu przekazania majątku Spółdzielni (...) wynika, że przesunięcia majątkowe miała charakter odpłatny.

Następnie w dziale II księgi wieczystej wpisana została jako właściciel Spółdzielnia Pracy (...)

w L., która nabyła własność nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) na podstawie umowy sprzedaży rzeczy, praw majątkowych

i wiarygodności z dnia 25 lipca 1991 roku zawartej w trybie przepisów ustawy

z dnia 20 stycznia 1990 roku o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości (Dz. U. nr 6, poz. 36 z 1990 roku). Z aktu notarialnego z dnia

25 lipca 1991 roku wynika, że: 1) w dacie sprzedaży dla nieruchomości oznaczonej numerem (...) prowadzona była księga wieczysta KW nr (...),

w której w dziale II wpisany był sprzedający Wojewódzki Związek Spółdzielni Rolniczych (...) w L., 2) postanowieniem Sądu Rejonowego w L. z dnia 19 października 1989 roku sygn. akt Ns Rej

S 413/89 do rejestru w miejsce Wojewódzkiego Związku Spółdzielni Rolniczych (...) w L. wpisano Spółdzielnię Rolniczo-Handlową (...) w L., ponieważ nastąpiło połączenie tych dwóch spółdzielni, zaś spółdzielnią przejmującą była wpisana do rejestru Spółdzielnia Rolniczo-Handlową (...) w L.;

3) sprzedaż majątku, w tym nieruchomości nastąpiła za cenę 496.696.8000 zł (akt notarialny z dnia 25 lipca 1991 roku k. 187-188). Spółdzielnia Pracy (...) w L. zmieniła nazwę na (...) Spółdzielnia Pracy (...) w L. i nowa nazwa właściciela (na wniosek z dnia 28 kwietnia 1993 roku) została ujawniona

w dziale II księgi wieczystej. (...) Spółdzielnia Pracy (...)

w L. dokonała następnie zmiany nazwy i siedziby na (...) Spółdzielnia Pracy w C. i taka nazwa i siedziba właściciela (na wniosek z dnia 13 grudnia 2001 roku) zostały ujawnione w dziale II księgi wieczystej w dniu 22 stycznia 2002 roku.

W związku z aktualizacją ewidencji geodezyjnej działka nr (...) o powierzchni 0,60 ha otrzymała nowy numer (...), zmieniono także jej powierzchnię na 0,67 ha, co zostało ujawnione w dziale I księgi wieczystej w dniu 14 maja 2004 roku. W trakcie procesu, po wydaniu wyroku przez Sąd Najwyższy nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości.

W dniu 29 grudnia 2006 roku odbyło się zgromadzenie wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L., na którym podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. do kwoty 6.500.000 zł poprzez utworzenie nowych 130.000 równych i niepodzielnych udziałów, objęcie tych udziałów przez jedynego wspólnika (...) Spółdzielnię Pracy w C. w likwidacji i pokrycie ich wkładem niepieniężnym

w postaci przedsiębiorstwa spółdzielni w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup>k.c. Na podstawie umowy z dnia 29 grudnia 2006 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego (...) Spółdzielnia (...) w C. w likwidacji w wykonaniu uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego przeniosła na rzecz (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w L. własność

przedsiębiorstwa spółdzielni w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup> k.c. oraz własność nieruchomości m.in. oznaczonej jako działka nr (...). Dział III księgi wieczystej Kw nr (...) nie zawiera i nie zawierał żadnych wpisów (akta i dokumenty księgi wieczystej Kw nr (...), akt notarialny z dnia 25 lipca 1991 roku k. 187-188, akty notarialne z dnia 29 grudnia 2006 roku k. 672-676).

Księga wieczysta Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) objęta literą **g** żądania pozwu prowadzona jest dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 85,50 m<sup>2</sup>, położonej w C..

W dziale II aktualnie ujawniony jest J. G.. Jak wynika z akt

i dokumentów księgi wieczystej Kw nr (...) aktem notarialnym powód sprzedał nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...), wchodzącą w skład majątku (...), S. J.. Na skutek dalszego obrotu w dziale I wpisana jest aktualnie działka nr (...), a jako jej właściciel J. G.. Powód nie kwestionował umowy zawartej ze S. J. oraz innych, późniejszych umów, na podstawie których następowało przeniesienie własności nieruchomości ujawnionej w tej księdze wieczystej (akta i dokumenty księgi wieczystej Kw nr (...)).

Sąd Apelacyjny ustalił powyższe dodatkowe okoliczności faktyczne na podstawie wyżej wymienionych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz dokumentów zawartych w aktach i dokumentach ksiąg wieczystych Kw nr (...), Kw nr (...), Kw nr (...), Kw nr (...).

Sąd Apelacyjny ustalił również, że prawomocną decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia(...)roku nr (...)orzeczono, że zespół parkowy położony w miejscowości C.-Ż., gmina N., obejmujący działki nr (...) o ogólnej powierzchni 15 ha nie podpada pod działanie art. 2 ust. 1 lit e dekretu o reformie rolnej (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia (...)roku nr (...) k. 695-700).

Mając na uwadze ustalone okoliczności faktyczne powództwo obejmujące żądanie zgłoszone w pozwie litery d, e, f, g, h nie było uzasadnione i podlegało w tym zakresie oddaleniu. Kwestia, że nieruchomości wymienione w decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia (...)roku nie podpadają pod działanie art. 2 ust. 1 lit 2 dekretu o reformie rolnej nie oznacza jeszcze, że wpisy w działkach II ksiąg wieczystych Kw nr (...), Kw nr (...), Kw nr (...), KW nr (...) nie są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Jeżeli chodzi o księgi wieczyste Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) - litera g pozwu) i Kw nr (...) (dany numer Kw nr (...) – litera d pozwu), to wskazać należy, że księgi te prowadzone są dla innych nieruchomości niż wymienione

w pozwie oraz inne osoby niż wymienione przez powoda ujawnione są w działkach II jako właściciele. Powództwo dotyczące tych ksiąg co do zasady nie było usprawiedliwione. Powód nie kwestionował umowy zawartej ze S. J. oraz innych umów, na podstawie których następowało przeniesienie własności nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej Kw nr (...). Nieruchomość objęta księgą wieczystą Kw nr (...) nie ma żadnego związku z majątkiem objętym księgami wieczystymi (...) oraz (...) oraz wymienionymi w decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia (...)roku nr (...). Zwrócić w tym miejscu należy uwagę,

że w piśmie procesowym z dnia 19 października 2012 roku pełnomocnik powoda zmieniając częściowo wnioski apelacji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez m.in. wykreślenie z działu II księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) w dziale II Gminy N.

i wpisanie jako właściciela powoda (k. 643). Taki wniosek apelacji stanowi niedopuszczalną zmianę żądania w postępowaniu apelacyjnym (art. 383 k.p.c.). W pozwie powód objął swoim żądaniem księgę wieczystą Kw nr (...) a nie Kw nr (...) (litera d pozwu). Takie żądanie popierał w toku postępowania przed Sądem Okręgowym, co wynika z akt sprawy. Pozwana Gmina N. podjęła obronę przeciwko żądaniu pozwu, w którym wymieniono wskazaną księgę wieczystą Kw nr (...). Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z akt

i dokumentów księgi wieczystej Kw nr (...) (k. 386) i nie czynił żadnych ustaleń dotyczących wpisów w księdze wieczystej Kw nr (...) (Kw nr (...)). Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie uzgodnienia treści księgi wieczystej KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym, co wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku. W sprawie

o usunięciu niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu (uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 18 maja 2010 roku, III CZP 134/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 131). Skoro powód objął żądaniem pozwu (litera d) księgę wieczystą Kw nr (...), to sądy pierwszej instancji i drugiej instancji są takim żądaniem związane. Powód obejmując w piśmie z dnia 19 października 2012 roku wnioskiem apelacji księgę wieczystą Kw nr (...) (Kw nr (...)) wystąpił z nowym (innym) żądaniem, dotyczącym uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym innej księgi wieczystej niż wymieniona w pozwie, co jest niedopuszczalne na etapie postępowania apelacyjnego, nie zachodzą bowiem okoliczności wymienione w art. 383 zd. 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo również w zakresie żądania uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym księgi wieczystej Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)). Powód w apelacji zaskarżył wyrok w punkcie I w całości, wnosząc o „uwzględnienie powództwa”, a zatem również w zakresie, w jakim rozstrzygnięcie dotyczyło oddalenia żądania uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym księgi wieczystej Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)). Powód w piśmie z dnia

19 października 2012 roku (zmieniającym wnioski apelacji) nie wymienił tej księgi wieczystej, jednakże nie cofnął apelacji w zakresie żądania uzgodnienia jej treści z rzeczywistym stanem prawnym, a jak wynika z oświadczenia pełnomocnika powoda złożonego na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2013 roku apelacja dotyczyła również tej księgi wieczystej. Dlatego też Sąd Apelacyjny poddał ocenie rozstrzygnięcie, w którym oddalono żądanie uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym księgi wieczystej Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) i stwierdził, że zaskarżony wyrok jest w tej części prawidłowy. Jak już wyżej wspomniano księga ta prowadzona jest dla innych nieruchomości, niż wymienione przez powoda, a z jej akt i dokumentów wynika, że nieruchomości te nie mają żadnego związku z nieruchomościami objętymi księgami wieczystymi (...) i (...) i następnie wymienionymi w decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia (...) roku nr (...). W szczególności we wskazanej księdze wieczystej nie jest ujawniona nieruchomość oznaczona jako działka nr (...).

Powództwo o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych Kw nr (...) (dawny numer KW nr (...)) i Kw nr (...) (dawny numer KW nr (...)) skierowane aktualnie przeciwko nabywcy nieruchomości (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością nie było również uzasadnione. Jak wynika z ustaleń Sądu Apelacyjnego nieruchomości objęte księgami wieczystymi Kw nr (...) i Kw nr (...) były przedmiotem obrotu, w tym również nabycia odpłatnego. Przypomnieć należy, że poprzednik prawny (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. - (...) Spółdzielnia Pracy w C. (poprzednio Spółdzielnia Pracy (...) w L. oraz poprzednio Spółdzielnia Pracy (...) w L.) nabyła własność nieruchomości oznaczonej nr (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia

25 lipca 1995 roku, a własność nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 25 lipca 1991 roku. Obie te czynności były odpłatne, co wynika jasno z treści powołanych aktów notarialnych z dnia 25 lipca 1995 roku i 25 lipca 1991 roku. Odpłatne nabycie nieruchomości w obu przypadkach następowało od osób ujawnionych w księgach wieczystych jako właściciele. Z przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2001r., nr 124, poz. 1361) - cytowanej dalej jako u.k.w.h. - wynika zasada ochrony osób trzecich działających w obrocie prawnym w dobrej wierze oraz zasada bezpieczeństwa obrotu prawnego. Zgodnie z art. 5 u.k.w.h. w razie niezgodności między 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 nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroniła (...) Spółdzielnię Pracy w C. jako nabywcę prawa własności obu nieruchomości ujawnionych w księgach wieczystych Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) i Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)). Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że powód nie wykazał, aby (...) Spółdzielnia Pracy w C. działała w złej wierze. Powód jako jedyny argument świadczący o złej wierze nabywcy powoływał się na to, że wynikała ona z powszechności twierdzeń o rewolucyjnym charakterze reformy rolnej, zważywszy na formę i sposób jej przeprowadzenia oraz brak podstawy prawnej do zaboru majątku. Takie argumenty powoda świadczące o złej wierze nabywcy ((...) Spółdzielni Pracy w C.) są oczywiście nieuzasadnione, co nie wymaga głębszego uzasadnienia. Dodatkowo w piśmie

z dnia 16 kwietnia 2013 roku powód podnosił, że akty na podstawie których (...) Spółdzielnia(...)w C. została wpisana do ksiąg wieczystych była czynnościami nieodpłatnymi. Jak wynika z ustaleń Sądu Apelacyjnego obie czynności, na podstawie których spółdzielnia nabywała własność nieruchomości były odpłatne, co wynika jasno z treści powołanych aktów notarialnych z dnia 25 lipca 1995 roku i 25 lipca 1991 roku. Nie ma żadnych przesłanek do przyjęcia, że w dniu zawierania obu wymienionych umów (25 lipca 1991 roku i 25 lipca 1995 roku) osoby reprezentujące spółdzielnię wiedziały lub z łatwością mogły się dowiedzieć o niezgodności treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Zwrócić także należy uwagę, że zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 23 września 2004 roku, III CK 401/03 (OSNC 2005, nr 7-8, poz. 148) rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni także nabywcę nieruchomości, które przeszły na własność Państwa z mocy prawa wskutek reformy rolnej, nacjonalizacji przemysłu lub jako opuszczone.

Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że biorąc pod uwagę stan z chwili zamknięcia rozprawy (art. 361 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.) w dniu 29 grudnia 2006 roku nastąpiła zmiana właścicieli obu nieruchomości objętych księgami wieczystych Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...))

i Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)). Zważywszy na zmianę właściciela obu nieruchomości i ujawnienie aktualnie tego podmiotu w działach II obu ksiąg nie było także podstaw do uwzględnienia apelacji. Powód wyraził zgodę na wstąpienie nabywcy nieruchomości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. w miejsce zbywcy (...) Spółdzielni(...)w C., zaś w piśmie procesowym z dnia

19 października 2012 roku zmieniając wnioski apelacji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez wykreślenie z działów II Kw nr (...) (dawny numer Kw nr (...)) i Kw nr (...) (dawny numer KW nr (...)) wpisu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. i wpisanie jako właściciela powoda (k. 644). Do rozważenia pozostaje zatem kwestia, czy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. nabyła własność obu nieruchomości. Jak wynika z ustaleń Sądu Apelacyjnego nabycie obu tych nieruchomości nastąpiła w drodze jednej czynności prawnej - zbycia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup> k.c., w skład którego wchodziły również obie wymienione nieruchomości. W tym miejscu zauważyć należy, że zbycie przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup> k.c. nie skutkuje następstwem prawnym o charakterze ogólnym, a ma jedynie charakter sukcesji syngularnej.

Powód nie zgłosił żadnych twierdzeń ani dowodów, które świadczyłyby o tym, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. nie nabyła własności obu nieruchomości ujawnionych w omawianych księgach wieczystych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. w dniu 29 grudnia 2006 roku skutecznie nabyła własność przedsiębiorstwa spółdzielni, w tym również własności obu nieruchomości. Za takim wnioskiem przemawia przede wszystkim okoliczność, że spółka (...) nabyła własność obu nieruchomości od właściciela - (...) Spółdzielni (...) w C.. Jak już wyżej wspomniano (...) Spółdzielni Pracy w C. nabyła własność nieruchomości – oznaczonej jako działka nr (...) w dniu 25 lipca 1995 roku, a działki nr (...) – w dniu 25 lipca 1991 roku. Wymieniona spółdzielnia jako właściciel skutecznie zbyła prawo własności obu nieruchomości w dniu 29 grudnia 2006 roku na rzecz pozwanej spółki (...). Nie ma żadnych przesłanek, aby kwestionować ważność umowy zbycia przedsiębiorstwa spółdzielni wraz z prawem własności nieruchomości.

Dodatkowym argumentem świadczącym o skutecznym nabyciu przez spółkę (...) własności nieruchomości jest to, że wskazana spółka nabywała nieruchomości od osoby ujawnionej w księgach wieczystych jako właściciel i działała w dobrej wierze.

Dla oceny dobrej wiary nabywcy decyduje chwila zawierania umowy nabycia nieruchomości, a zatem badaniu podlega świadomość w tej właśnie chwili i ten moment jest decydujący dla oceny, czy występowały ewentualne wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości oraz czy w tym czasie mogły być z łatwością usunięte (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 13 marca 2008 roku, III CSK 333/07, LEX nr 445297). W przypadku osób prawnych decydujące znaczenie ma świadomość osób wchodzących w skład organu uprawnionego do reprezentowania danej osoby. Dla oceny dobrej wiary nabywcy (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w C. decydująca będzie zatem chwila zawarcia umowy – tj. dzień 29 grudnia 2006 roku i świadomość osób wchodzących w skład zarządu spółki uprawnionych do jej reprezentowania.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie pozwala na dokonanie ustaleń, że według stanu na dzień 29 grudnia 2006 roku jedynym wspólnikiem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. była (...) Spółdzielnia (...) w likwidacji C., co wynika z aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 2006 roku zawierającego protokół zgromadzenia wspólników (k. 672-673). Z protokołu zgromadzenia wspólników z k. 672 wynika również, że: 1) w dniu 28 grudnia 2006 roku nadzwyczajne walne zgromadzenie członków (...) Spółdzielni (...)

w Likwidacji w C. podjęło uchwałę wyrażającą zgodę na objęcie przez spółdzielnię całego podwyższego kapitału zakładowego w kwocie 6.500.000 zł w (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

w C. i pokryciu tego kapitału wkładem niepieniężnym w postaci przedsiębiorstwa spółdzielni w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup> k.c., 2) w dniu 29 grudnia 2006 roku na zgromadzeniu wspólników (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. podjęło uchwałę

o podwyższeniu kapitału zakładowego tej spółki do kwoty 6.500.000 zł poprzez utworzenie nowych 130.000 równych i niepodzielnych udziałów, objęcie tych udziałów przez jedynego wspólnika (...) Spółdzielnię (...)

w C. w likwidacji i pokrycie ich wkładem niepieniężnym w postaci przedsiębiorstwa spółdzielni w rozumieniu art. 55<sup>(1)</sup> k.c. W wykonaniu tych uchwał (...) Spółdzielnia Pracy w C. w likwidacji przeniosła na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością

w C. własność przedsiębiorstwa spółdzielni, z tym własność nieruchomości objętych księgami wieczystych Kw nr (...) i Kw nr (...). W imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. przy zawieraniu umowy w dniu 29 grudnia 2006 roku działał pełnomocnik A. C. – Przewodniczący Rady Nadzorczej tej spółki. Pełnomocnictwo do zawarcia umowy dla A. C. zostało udzielone przez prezesa (jednoosobowego) zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. M. S. (1) (pełnomocnictwo z dnia 29 grudnia 2006 roku k. 92 akt i dokumentów księgi wieczystej Kw nr (...)). M. S. (1) była także likwidatorem (obok M. S. (2)) (...) Spółdzielni Pracy w likwidacji w C., co wynika z aktów notarialnych z dnia 29 grudnia 2006 roku (k. 672-,674-676).

Z zeznań M. S. (1) złożonych na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2013 roku (które należy ocenić jako wiarygodne w całości) wynika, że przed zawarciem umowy z dnia 29 grudnia 2006 roku zasięgnęła porady prawnej u radcy prawnego, który poinformował ją o stanie prawnym obu nieruchomości. M. S. (1) zeznała, że nie posiadała wówczas wiedzy o toczących się postępowaniach sądowym i administracyjnym miała jedynie informacje, że zapadły korzystne dla reprezentowanych przez nią osób prawnych decyzje administracyjne. Jednakże należy zauważyć, że M. S. (1), wiedząc, że wcześniej toczą się sprawy dotycząca prawa własności nieruchomości, zaś (...) Spółdzielnia (...) w likwidacji w C. jest stroną postępowania sądowego oraz osobą zainteresowaną w postępowaniu administracyjnym mogła z łatwością ustalić stan obu tych postępowań. W tym stanie rzeczy uzasadniony jest wniosek, że M. S. (1) jako osoba uprawniona do reprezentacji (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. (prezes jednoosobowego zarządu) oraz jednocześnie będąc likwidatorem (...) Spółdzielni (...)

w likwidacji w C. mogła z łatwością ustalić, że nie zostały zakończone prawomocnie sprawy: 1) z powództwa O. S. o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym ksiąg wieczystych Kw nr (...) i Kw nr (...), 2) postępowanie administracyjne dotyczącym stwierdzenia, czy nieruchomości oznaczone jako działki nr (...) podpadają pod działania art. 2 ust. 1 lit e dekretu o reformie rolnej. Mogła także z łatwością ustalić, że postępowanie w sprawie cywilnej zostało zawieszono do czasu prawomocnego zakończenia sprawy administracyjnej oraz jaki jest stan tej ostatniej sprawy.

Sąd Apelacyjny ustalił, że w dniu 29 grudnia 2006 roku postępowanie administracyjne nie zostało zakończone, a jego stan był następujący: decyzją

z dnia 15 lutego 2001 roku Wojewoda L. orzekł, że nieruchomości Ziemskie (...) oraz (...), w tym zespół dworsko-parkowy jako jeden ze składników majątku podpadają pod działanie art. 2 ust. 1 lit e dekretu o reformie rolnej, zaś decyzją z dnia 16 lipca 2001 roku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał decyzję z dnia 15 lutego 2001 roku w mocy. Obie te decyzje zostały uchylone wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 sierpnia 2003 roku. Rozpoznając ponownie sprawę Wojewoda L. decyzją z dnia 29 stycznia 2004 roku odmówił stwierdzenia, że omawiany

zespół dworsko-parkowy nie podpada pod działania dekretu o reformie rolnej. Decyzją z dnia 26 kwietnia 2005 roku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy powyższe rozstrzygnięcie Wojewody L.. W konsekwencji wniesienia skargi na decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 31 stycznia 2006 roku oddalił skargę O. S.. Nabycie przedsiębiorstwa oraz nieruchomości nastąpiło w dniu 29 grudnia 2006 roku. Przed zawarciem umowy z dnia 29 grudnia 2006 roku M. S. (1) mogła zatem z łatwością ustalić, że zapadły nieprawomocne decyzje, w których stwierdzono, że nieruchomości nie podpadają pod działanie dekretu o reformie rolnej.

Sąd Apelacyjny ustalił, że dalszy tok postępowania administracyjnego był następujący. Po rozpoznaniu skargi kasacyjnej O. S. Naczelny Sąd Administracyjny uchylił zaskarżony wyrok WSA z dnia 26 kwietnia 2006 roku i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Wyrokiem z dnia 5 marca 2007 roku WSA po ponownym rozpoznaniu sprawy uchylił decyzję z dnia 26 kwietnia 2005 roku i utrzymaną nią w mocy decyzję organu pierwszej instancji z 29 stycznia 2004 roku. Decyzją z dnia 15 lutego 2008 roku Wojewoda L. odmówił stwierdzenia, że zespół dworsko-parkowy nie podlega regulacjom dekretu o reformie rolnej. W dniu 18 maja 2009 roku Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał decyzję, w której uchylił decyzję Wojewody z dnia 15 lutego 2008 roku i przekazał sprawę organowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Z kolei Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 23 października 2009 roku uchylił decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 maja 2009 roku. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w powoływanej już decyzji z dnia 17 maja 2010 roku uchylił decyzję Wojewody L. z dnia 15 lutego 2008 roku i orzekł, że zespół dworsko-parkowy (obejmujący m.in. działki nr (...)) nie popada pod działania art. 2 ust. 1 pkt 3 dekretu o reformie rolnej (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 17 maja 2010 roku wraz z uzasadnieniem k. 695-700, wyrok NSA z dnia 15 stycznia 2007 roku k. 578-586).

Zważywszy na wskazane wyżej okoliczności faktyczne w dniu 29 grudnia 2006 roku M. S. (1) nie miała pozytywnej wiedzy, że treść obu ksiąg wieczystych jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, nie mogła także z łatwością dowiedzieć, że treść obu ksiąg wieczystych jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Miała jedynie wiedzę, że toczy się postępowanie cywilne o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, którego wynik zależy od rozstrzygnięcia przez organ administracji państwowej, czy nieruchomości podpadają pod działanie art. 2 ust. 1 lit e dekretu o reformie rolnej. M. S. (1) nie mogła przewidzieć wyniku postępowania administracyjnego. Jego stan faktyczny był skomplikowany i nawet doświadczony prawnik nie mógł przewidzieć jego wyniku. Zważyć należy, że postępowanie administracyjne toczyło się od 2001 roku, w jego trakcie do dnia 29 grudnia 2006 roku dwukrotnie zapadły nieprawomocne decyzje stwierdzające że zespół dworsko-parkowy podpada pod działanie art. 2 ust. 1 lit e dekretu o reformie rolnej. M. S. (1), nawet przy znajomości przepisów prawa, lub po zasięgnięciu porady prawnej u doświadczonego prawnika, nie mogła przewidzieć wyniku postępowania administracyjnego, zaś od jego wyniku zależał z kolei wynik sprawy cywilnej. W chwili nabywania nieruchomości wątpliwość co do stanu prawnego nieruchomości nie dawała się usunąć z przyczyn obiektywnych, ponieważ usunąć ją mógł jedynie wynik postępowania administracyjnego. Wyłącznym i jedynym potwierdzeniem tego, czy nieruchomości podpadały pod działanie dekretu o reformie rolnej mogła być jedynie prawomocna decyzja administracyjna wydana w tym przedmiocie.

O tym, czy nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym decyduje obiektywna miara staranności połączona z obowiązującym w całym systemie prawa cywilnego domniemaniem dobrej wiary (wyrok SN z dnia 23 września 2004 roku, III CK 459/03, Lex nr 424443). Tę obiektywną staranność należy następnie odnieść do konkretnego nabywcy i zbadać, czy on, subiektywnie patrząc, ze względu na jego poziom wykształcenia, doświadczenie, wyobrażenie o ogólnej wiedzy i wiedzy prawniczej mógł z łatwością się dowiedzieć, że zbywca nie jest właścicielem, choć figuruje w księdze wieczystej jako właściciel (uchwała SN z dnia 5 maja 1993 roku, III CZP 52/93, OSP 1994, nr 12, poz. 238).

Zawarty w art. 6 u.k.w.h. zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości



o rzeczywistym stanie prawnym, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 roku, IV CSK 285/10, LEX nr 784968, wyrok SA w Poznaniu z dnia 8 listopada 2011 roku, I ACa 883/11, LEX nr 113349). Same podejrzania nie wystarczą, a trzeba mieć pozytywną wiedzę, kto jest właścicielem, bądź mieć obiektywną i łatwą możliwość uzyskania tej wiedzy (uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 lipca 2010 roku, IV CSK 90/10, LEX nr 603427).

W sytuacji, gdy mogą istnieć wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości, a o złej wierze decyduje stan świadomości osoby mającej wykształcenie prawnicze, nie można przyjąć złej wiary, jeżeli w chwili nabywania nieruchomości wyjaśnienie tych wątpliwości nie jest możliwe albo wymagałoby szczególnych działań i ponadprzeciętnej staranności także dla osoby o wykształceniu prawniczym. W takiej sytuacji zła wiara zachodzi tylko wówczas, gdy można uznać, że w ustalonych okolicznościach faktycznych nabywca nieruchomości będący prawnikiem mógł do chwili nabycia nieruchomości z łatwością usunąć istniejące wątpliwości co do tego, czy zbywca wpisany do księgi wieczystej jest rzeczywiście jej właścicielem. W art. 6 ust. 2 u.k.w.h. chodzi o ocenę dobrej czy złej wiary nabywcy w chwili zawierania umowy nabycia nieruchomości, a zatem badaniu podlega świadomość nabywcy w tej właśnie chwili i ten moment jest także decydujący dla oceny, czy występowały ewentualnie wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości oraz czy w tym czasie mogły być z łatwością usunięte (por wyrok SN z dnia 13 marca 2008 roku, III CSK 333/07, LEX nr 445297).

Podsumowując, stwierdzić należy, że powód nie udowodnił, że nabywca nieruchomości (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

w C. działała w złej wierze. Zatem, z uwagi na treść art. 5 u.k.w.h. spółka (...) skutecznie nabyła prawo własności obu nieruchomości. W razie niezgodności między 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 nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Przesłanki te są

w niniejszej sprawie spełnione: czynność prawna (umowa sprzedaży) została dokonana między osobą wpisaną jako właściciel do obu ksiąg wieczystych jako zbywcą nieruchomości, a nabywającą nieruchomość pozwaną spółką, która działała w dobrej wierze. Czynność, na podstawie której pozwana spółka nabyła własność miała charakter odpłatny. Ekwiwalentem przeniesionego na rzecz pozwanej spółki przedsiębiorstwa spółdzielni, w tym własności nieruchomości (oznaczonych jako działki nr (...)), było objęcie przez tę spółdzielnię udziałów w spółce. Czynność mająca na celu objęcie udziałów w spółce

z ograniczoną odpowiedzialnością poprzez pokrycie ich wkładem niepieniężnym w postaci przedsiębiorstwa z prawem własności nieruchomości nie ma charakteru nieodpłatnego.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy oddalił powództwo również w zakresie żądania sformułowanego w punkcie h pozwu

o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym księgi wieczystej Kw (...). Wprawdzie Sąd Okręgowy miał na uwadze, że powództwo w tym zakresie zostało cofnięte, ale nie umorzył w tej części postępowania, zaś oddalił powództwo w całości. W części wstępnej uzasadnienia Sąd Okręgowy wskazał z jakim roszczeniem wystąpił powód, wymieniając m.in. żądanie sformułowane w pozwie lit. h. Uznać zatem należy, że oddalenie powództwa dotyczyło również żądania z wszystkich ksiąg wieczystych wymienionych w lit. a do h pozwu. Powód zaskarżył wyrok w punkcie I w całości, „wnosząc

o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania”, a więc uznać należy, że również w zakresie oddalenia żądania sformułowanego w pozwie pod literą h. Na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2013 roku sprecyzował, że popiera wnioski apelacji sformułowane w piśmie z dnia 19 października 2012 roku.

W punkcie 5 tego pisma powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez wykreślenie w dziale II księgi wieczystej (wykazie hipotecznym) Księgi hipotecznej C.-Ż. urzędzonej w Sądzie Rejonowym (...) w L. z siedzibą w Ś. dla nieruchomości położonej w C., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) Skarbu Państwa i wpisanie jako właściciela O. S.. Jeżeli chodzi o wymienioną przez powoda księgą wieczystą (...) podnieść należy, że z ustaleń Sądu Apelacyjnego wynika, że w Sądzie Rejonowym w L.dla majątku ziemskiego stanowiącego uprzednio własność matki powoda a

następnie powoda prowadzone były dwie księgi wieczystej: (...), (...). Żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej (...) co do zasady nie mogło być uwzględnione, gdyż nie jest (i nie była) prowadzona księga pod taką nazwą (dla nieruchomości ziemskiej (...)), a powód nie sprecyzował, która z ksiąg objęta jest żądaniem. Ponadto nie wiadomo, z której nieruchomości ziemskiej (...), czy (...) wydzielona została działka nr (...).

Z tych względów i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny wyrokiem częściowym oddalił apelację powoda we wskazanym wyżej zakresie jako nieuzasadnioną.

Sąd Apelacyjny nie orzekał o kosztach procesu w zakresie żądań skierowanych przeciwko Gminie N. i Skarbowi Państwa – Staroście L., gdyż wyrok dotyczący tych pozwanych jest częściowy i nie kończący przeciwko nim postępowania. Natomiast wyrok w stosunku do pozwanej spółki (...) miał charakter nie tylko wyroku częściowego, ale również kończył spór pomiędzy powodem a wymienioną pozwaną. Wobec tego Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego pomiędzy powodem a pozwaną (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w L. (art. 108 § 1 k.p.c. w związku

z art. 391 § 1 k.p.c.). Sąd Apelacyjny na podstawie art. 102 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. nie obciążył powoda kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez pozwaną spółkę. Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że całokształt okoliczności niniejszej sprawy wskazuje na to, iż zachodzą podstawy do nieobciążania w całości powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną w oparciu o zasadę słuszności. Powód przegrał sprawę w postępowaniu apelacyjnym, mimo objęcia nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia

17 maja 2010 roku, ponieważ nabywcę nieruchomości (pozwaną Spółkę i jej poprzednika prawnego) chroniła rękojmią dobrej wiary ksiąg wieczystych. Sąd Apelacyjny miał również na uwadze sytuację powoda, który jest w podeszłym wieku, utrzymuje się z emerytury.