

Sygn. akt II Ca 305/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Aleksandra Żurawska / spr./

Protokolant: Agnieszka Ingram- Ciesielska

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2021 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w N.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. i Skarbowi Państwa- Staroście (...)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N.

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 17 grudnia 2019 r., sygn. akt (...)

uchyla zaskarżony wyrok w pkt I, II, IV i V i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kłodzku.

(...)

II Ca 305/20

UZASADNIENIE

Zaskarżanym wyrokiem z dnia 17 grudnia 2019r. Sąd Rejonowy w K. w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w N. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N. i Skarbowi Państwa- S. (...)o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nakazał odłączenie bez obciążeń z prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K. księgi wieczystej numer (...) części działki w granicach oznaczonych w opinii biegłego z zakresu (...), J. M., z dnia 24 sierpnia 2018 roku ((...)akt), której integralną częścią są mapy z projektem podziału nieruchomości (k. (...)), jako działka numer (...) o pow. (...) ha (będącej dotychczas częścią działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...)), a następnie dla tak nowo- wydzielonej działki założenie nowej księgi wieczystej i wpisanie w jej w dziale II – WŁASNOŚĆ – strony pozwanej, tj. Skarbu Państwa – S. (...), a nadto wpisanie w jej dziale I – Sp – prawa wieczystego użytkownika gruntu do dnia 6 lutego 2067 roku oraz użytkownika wieczystego i właściciela budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności - na rzecz strony powodowej, tj. S. (...)w N. (pkt I), nakazał odłączenie bez obciążeń z prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K. księgi wieczystej numer (...) części

działki w granicach oznaczonych w opinii biegłego z zakresu (...), J. M., z dnia 24 sierpnia 2018 roku (k. (...) akt), której integralną częścią są mapy z projektem podziału nieruchomości (k. (...)), jako działka numer (...) o pow. (...)ha (będącej dotychczas częścią działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...)), a następnie dla tak nowo- wydzielonej działki założenie nowej księgi wieczystej i wpisanie w jej w dziale II – WŁASNOŚĆ – strony pozwanej, tj. Skarbu Państwa – S. (...), a nadto wpisanie w jej dziale I – Sp – prawa wieczystego użytkowania gruntu do dnia 6 lutego 2067 roku oraz użytkownika wieczystego - na rzecz strony powodowej, tj. S. (...) w N. (pkt II), w części ograniczonej postępowanie umarzył (pkt III), dalej idące powództwo oddalił (pkt IV), orzekł, iż koszty procesu poniesione przez stronę powodową ponosi w całości strona pozwana – S. (...) w N., szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu (pkt V).

Wcześniej wyrokiem z dnia 24 maja 2017 r., wydanym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo oraz zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej - S. (...) w N. - kwotę 10 817 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu tego wyroku wskazał, iż w postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie dokonuje się podziału nieruchomości ani nie zakłada się nowych ksiąg wieczystych, zaś strona powodowa w istocie zażądała wyłączenia działek i stworzenia nowej księgi wieczystej, nie kwestionując tego, że właścicielem pozostanie strona pozwana - S. (...) w N.. Tego typu rozstrzygnięcie, w ocenie Sądu, nie stanowiłoby tytułu prawnego, a strona powodowa nie mogłaby żądać ani utworzenia nowych ksiąg wieczystych, ani też wpisania siebie, jako właściciela. Sposobem rozwiązania sporu powinno być natomiast powództwo z art. 189 k.p.c. Sformułowane w pozwie żądanie, jako nieprawidłowe i wykraczające poza zakres określony w art. 10 ust.1 w/ w ustawy podlegało więc oddaleniu.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyła strona powodowa, która zarzuciła naruszenie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) poprzez jego błędną wykładnię, skutkującą oddaleniem powództwa z uwagi na przyjęcie, że w postępowaniu tym sąd nie może zakładać nowych ksiąg wieczystych ani dokonywać podziału nieruchomości, a nadto naruszenie art. 212 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez niedopuszczenie żadnych dowodów zawnioskowanych w pozwie, a zmierzających do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy oraz brak wyjaśnienia istotnych okoliczności, które są sporne, co skutkowało nierozpoznaniem istoty sprawy.

Wyrokiem z dnia 23 listopada 2017 r., wydanym w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Okręgowy w Ś. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w K.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia wskazał, iż apelacja podlegała uwzględnieniu, albowiem sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Sąd Okręgowy, powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 kwietnia 2013r, III CSK 236/12, stwierdził dopuszczalność- co do zasady- zgłoszenia żądania usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dotyczącego części nieruchomości wieczystoksięgowej, prowadzącego do jej podziału i odłączenia z dotychczasowej księgi wieczystej. Wobec tego uwagi sądu pierwszej instancji, co do treści żądania pozwu, nie są słuszne. Błędnym było również oddalenie wszystkich wniosków dowodowych wniesionych przez obie strony procesu, co skutkowało uchybieniem, m. in., art. 212 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. Sąd Okręgowy wskazał, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd pierwszej instancji rozpozna istotę sprawy, przeprowadzając postępowanie dowodowe i dokona ustaleń faktycznych w niezbędnym zakresie, a dopiero na tej podstawie, po analizie argumentacji stron i ocenie prawnej ich żądań, możliwym będzie wydanie merytorycznego orzeczenia w sprawie.

Podczas rozprawy w dniu 8 marca 2018 r. strona powodowa cofnęła pozew w zakresie żądania dotyczącego nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie.

Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę ponownie ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy decyzji nr (...) z dnia 22 stycznia 1968 r. P. (...) w N. - W. (...) przekazano S. (...) w N., tj. poprzednikowi prawnemu powódki, w użytkowanie wieczyste grunty niezabudowane pod budowę osiedla mieszkaniowego – obecnie Osiedle (...), a mianowicie oznaczone geodezyjnie jako działki o numerach: (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)) i (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)).

W dniu 6 lutego 1968 r. pomiędzy będącym stroną pozwaną Skarbem Państwa – (...) w N. a S. (...) w N. (poprzednikiem prawnym powódki) doszło do zawarcia umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów oznaczonych geodezyjnie jako działki o numerach: (...) (objętej księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), (...) i (...) (objętych księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), a nadto całej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej o ówczesnym numerze (...) - z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Nabyte przez stronę powodową prawo użytkowania wieczystego wyżej opisanych gruntów zostało ujawnione w księdze wieczystej nr (...). Na mocy powyższej umowy strona powodowa uzyskała prawo użytkowania wieczystego wyżej opisanych działek do dnia 6 lutego 2067 r.

W 1975 r. wszystkie działki, do których stronie powodowej przysługiwało prawo użytkowania wieczystego, w tym działki o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...) zostały scalone w działkę nr (...).

W latach 1979-1980 dokonano odnowienia operatu ewidencji gruntów, na podstawie którego powstała działka nr (...), zawierająca – między innymi - części działek o numerach: (...) i całą działkę (...). Z kolei powstała na skutek odnowienia operatu działka nr (...), przypisana ewidencyjnie S. (...) w N. (poprzedniczce prawnej strony powodowej), nie uwzględniała odpowiednich części w/w działek o numerach: (...) oraz całej działki nr (...), których obszar został błędnie włączony do działki nr (...), a która to działka była własnością Skarbu Państwa, lecz nie zostało ujawnione w ewidencji gruntów prawo jej wieczystego użytkowania przez poprzedniczkę prawną strony powodowej.

Strona powodowa wskutek błędów popełnionych przy odnowieniu operatu ewidencji gruntów utraciła obszar o powierzchni ponad (...) ha. Utracony przez stronę powodową obszar znajduje się obecnie w granicach działki nr (...) oraz częściowo w granicach działki nr (...).

Na mocy decyzji K. (...) w N. - W. (...) - z dnia 9 września 1988 r., nr (...), działka nr (...), widniejąca w ewidencji gruntów jako nieobciążona prawem należącym do strony powodowej, została oddana w zarząd Kopalni (...).

Na podstawie powyższej decyzji oraz nieprawdziwego oświadczenia złożonego przez Kopalnię (...), dotyczącego wybudowania ze środków własnych w/w Kopalni obiektów stanowiących w istocie własność strony powodowej, decyzją W. (...) z dnia 23 grudnia 1991 r., (...) Kopalnia (...) skorzystała z ustawowego uwłaszczenia, stając się użytkownikiem wieczystym przedmiotowych działek i właścicielem znajdujących się na nich budynków i urządzeń, będących bazą biurowo-magazynową, stanowiącą własność strony powodowej.

W wyniku dalszych podziałów geodezyjnych z działki nr (...) została wydzielona działka nr (...) (księga wieczysta nr (...)) o pow. (...) ha oraz działki o numerach (...), stanowiące teren garaży będących przedmiotem własności osób nie będących stronami sporu, oraz działka nr (...), tj. droga dojazdowa do powyższych garaży.

Na mocy umowy nieodpłatnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży budynków z dnia 16 października 1992 r. Kopalnia (...) w N. przeniosła nieodpłatnie prawo użytkowania wieczystego wydzielonej działki nr (...) na pozwaną S. (...) w N., sprzedając pozwanej również budynki wraz z infrastrukturą.

Grunt, na którym posadowiona jest baza biurowo-magazynowa należąca do strony powodowej, był objęty równocześnie dwiema różnymi księgami wieczystymi, a to nr (...), jako część działki nr (...), jako część działki nr (...), będącej w użytkowaniu wieczystym powoda.

W treści zawiadomienia z dnia 11 kwietnia 2002 r. Sąd Rejonowy w K. - W. (...) - wskazał, iż odłączono z księgi wieczystej nr (...) obszar gruntu obejmujący działki o numerach: (...) i przyłączono go do księgi wieczystej nr (...), dokonując zamknięcia księgi wieczystej nr (...), a nadto – iż wpisano do księgi wieczystej działki zgodnie z odnowioną numeracją, tj. o numerach: (...) do księgi wieczystej nr (...) w miejsce działek nr (...). Konsekwencją powyższego było przeniesienie nieprawidłowości popełnionych wskutek odnowienia operatu ewidencji gruntów, prowadzących do ograniczenia powierzchni działek o numerach (...) i całej działki numer (...) o części „przypisane” pierwotnie do działki nr (...), w dalszej kolejności do działki nr (...), potem działki nr (...), a obecnie wydzielonych działek nr (...), objętych aktualnie księgami wieczystymi, w których pozwana S. (...) w N. wpisana jest jako właściciel.

Utracone części gruntów wraz z wybudowaną przez powoda bazą biurowo-magazynową znajdują się obecnie w granicach działki nr (...), wpisanej do księgi wieczystej nr (...), w której jako właściciel wpisana jest pozwana S. (...) w N. oraz w granicach działki (...), wpisanej do księgi wieczystej nr (...), w której jako właściciel również wpisana jest pozwana S. (...) w N..

Działka nr (...) została utworzona na skutek dokonanego w 2001 r. podziału geodezyjnego działki nr (...) na działki o numerach: (...)

Działka nr (...) powstała na skutek podziału działki nr (...), wydzielonej uprzednio z działki nr (...).

Skutki błędów popełnionych przy odnowieniu operatu ewidencji gruntów zostały ujawnione w toku postępowania przed Sądem Okręgowym w Ś., sygn. akt (...) oraz w postępowaniu przed S. (...) w 2001 r.

Nowo wydzielona działka nr (...) pokrywa się z obszarem dawnej (sprzed odnowienia operatu ewidencji gruntów) działki nr (...), a działka nr (...) pokrywa się z obszarem dawnych (sprzed odnowienia) działek o numerach: (...). Granica dawnej działki nr (...) przebiega przez istniejący budynek o identyfikatorze (...) i stanowi granicę pomiędzy nowymi działkami o numerach (...) na odcinku od punktu (...) do punktu (...), dzieląc powyższy budynek na dwa nowe, zaś działki o numerach (...) stanowią pozostałość (tzw. resztę).

Strona powodowa, tj. Spółdzielnia Mieszkaniowa w N., jest następcą prawnym P. (...) w N..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że nie ulega wątpliwości, iż na mocy decyzji nr (...) z dnia 22 stycznia 1968 r. P. (...) w N. - W. (...), przekazano S. (...) w N., tj. poprzednikowi prawnemu powódki, w użytkowanie wieczyste grunty niezabudowane pod budowę osiedla mieszkaniowego – obecnie Osiedle (...), a mianowicie oznaczone geodezyjnie jako działki o numerach: (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)) i (...) (objęta księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)). Dowodem na powyższą okoliczność jest decyzja nr (...) P. (...) w N. z dnia 22 stycznia 1968 r.

Z kolei dowód w postaci umowy sprzedaży z dnia 6 lutego 1968 r. potwierdza fakt zawarcia w wyżej wskazanym dniu pomiędzy będącym stroną pozwaną Skarbem Państwa – (...) w N. a S. (...) w N. (poprzednikiem prawnym powódki) umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów oznaczonych geodezyjnie jako działki o numerach: (...) (objętej księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), (...) i (...) (objętych księgą wieczystą o ówczesnym numerze (...)), a nadto całej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej o ówczesnym numerze (...) - z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Nabyte przez stronę powodową prawo użytkowania wieczystego wyżej opisanych gruntów zostało ujawnione w księdze wieczystej nr (...). Na mocy powyższej umowy strona powodowa uzyskała prawo użytkowania wieczystego wyżej opisanych działek do dnia 6 lutego 2067 r.

Jak wynika z wykazu zmian gruntowych, dotyczącego scalenia działek (wraz z załączoną do niego mapą), wszystkie działki, do których stronie powodowej przysługiwało prawo użytkowania wieczystego, w tym działki o numerach: (...) (wymienione w powyższym wykazie zmian gruntowych – (...) akt) zostały w 1975 r. scalone w działkę nr (...).

W ocenie Sądu Rejonowego strona powodowa wykazała, iż błędy popełnione przy dokonywaniu w latach 1979-1980 odnowienia operatu ewidencji gruntów doprowadziły do powstania niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym, a mianowicie na skutek powyższego odnowienia powstała działka nr (...), zawierająca – między innymi - części działek o numerach: (...) i całą działkę (...). Z kolei powstała na skutek odnowienia operatu działka nr (...), przypisana ewidencyjnie S. (...) w N. (poprzednicze prawnej strony powodowej), nie uwzględniała odpowiednich części w/w działek o numerach: (...) oraz całej działki nr (...), których obszar został błędnie włączony do działki nr (...), a która to działka była własnością Skarbu Państwa, lecz nie zostało ujawnione w ewidencji gruntów prawo jej wieczystego użytkowania przez poprzedniczkę prawną strony powodowej. Utracony przez stronę powodową obszar znajduje się obecnie w granicach działki nr (...) oraz częściowo w granicach działki nr (...).

Zaoferowane przez stronę powodową dowody z dokumentów - szczegółowo wyżej wymienionych (w części obejmującej ustalenie stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie) - na potwierdzenie powyższych okoliczności, w konsekwencji których doszło do wystąpienia powyższej niezgodności, w zestawieniu z opinią biegłego z zakresu (...) i (...), J. M., tworzą logiczną całość, pozwalając, w ocenie Sądu, na przyjęcie, że obszar działki oznaczonej geodezyjnie aktualnie numerem (...), objętej księgą wieczystą nr (...), pokrywa się z obszarem dawnych działek o numerach (...), wpisanych w dawnej księdze wieczystej nr (...), prowadzonej wówczas przez Sąd Rejonowy w K. – Z. (...) z siedzibą w N., a nadto – iż obszar działki oznaczonej geodezyjnie aktualnie numerem (...), objętej księgą wieczystą nr (...), pokrywa się z obszarem dawnych działek o numerach (...), wpisanych w dawnej księdze wieczystej nr (...), prowadzonej wówczas przez Sąd Rejonowy w K. – Z. (...) z siedzibą w N.. W ocenie Sądu Rejonowego zgodnie z powyższą opinią i załącznikami do niej, w szczególności w postaci mapy z projektem podziału - nowo wydzielona działka nr (...) pokrywa się z obszarem dawnej (sprzed odnowienia operatu ewidencji gruntów) działki nr (...), a działka nr (...) pokrywa się z obszarem dawnych (sprzed odnowienia) działek o numerach: (...). Granica dawnej działki nr (...) przebiega przez istniejący budynek o identyfikatorze (...) i stanowi granicę pomiędzy nowymi działkami o numerach (...) na odcinku od punktu (...) do punktu (...), dzieląc powyższy budynek na dwa nowe, zaś działki o numerach (...) stanowią pozostałość (tzw. resztę). Zdaniem Sądu i instancji zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wymagał uzupełnienia i pozwalał na rozstrzygnięcie sprawy, ponieważ biegły z zakresu (...) i (...), J. M., wydała opinię po zapoznaniu się z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, zbadaniu akt ksiąg wieczystych o numerach (...) oraz dawnej księgi wieczystej nr (...), analizie dokumentacji technicznej pozyskanej z Ośrodka (...) S. P. w K. Oddział (...) w N., przeprowadzeniu oględzin przedmiotowych nieruchomości wraz z pomiarem, co biegły wprost wskazał w treści opinii (k(...) akt), opinię swą przekonywująco uzasadnił, opinia ta jest jednoznaczna i logiczna, przy czym została dodatkowo wyjaśniona przez biegłego - na rozprawie w dniu 20 marca 2019 r. Biegły, J. M., ustosunkowała się wówczas także do zarzutów pozwanej S. (...) w N., której pełnomocnik miał prawo zadawania biegłemu pytań w celu wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Specyfika dowodu z opinii biegłego polega, m.in., na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. kolejnej opinii dodatkowej czy też opinii innego biegłego można żądać jedynie „w razie potrzeby”. Potrzeba taka nie może być jednak wyłącznie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej konkluzji wynikającej z opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii. W przeciwnym bowiem razie sąd byłby zobligowany do uwzględniania kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie złożona zostałaby opinia w pełni ją zadowolająca, co jest niedopuszczalne (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99 - LEX nr 53135, z dnia 18 października 2001 r. IV CKN 478/00 - LEX nr 52795). Zdaniem Sądu I instancji wobec jednoznacznej opinii biegłego z zakresu (...) i (...), J. M., nie zachodziła też potrzeba - wbrew twierdzeniom pozwanej S. (...) w N. - przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Mając zatem na uwadze całość zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz treść art.10 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Sąd Rejonowy orzekł, jak w punkcie I i II sentencji. W opinii Sądu – zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa dopuszczalnym jest usunięcie niezgodności dotyczącej części nieruchomości wieczystoksięgowej, prowadzącego do jej podziału i odłączenia z dotychczasowej księgi wieczystej (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2013 r., sygn. akt III CSK 236/12), natomiast w odniesieniu do podniesionego przez pozwaną S. (...) w N. zarzutu zasiedzenia, to zarówno orzecznictwie, jak i doktrynie, dominuje stanowisko, że postępowanie o usunięcie niezgodności pomiędzy

stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie może zastępować innych przewidzianych przepisami procedury cywilnej postępowań służących ustaleniu stanu prawnego nieruchomości (por. np. uchwałę SN z 20 marca 1969 r. III CZP 11/69, wyroki SN z dnia 14 grudnia 1999 r. II CKN 316/98/. Gdyby pozwany w procesie o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym powoływał się na fakt nabycia własności przez zasiedzenie, to powinien zainicjować odrębne postępowanie nieprocesowe o zasiedzenie, a następnie wnosić o zawieszenie procesu do czasu rozpoznania wniosku o zasiedzenie. Nie można stwierdzić zasiedzenia w toku procesowego postępowania o usunięcie niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podczas rozprawy w dniu 8 marca 2018 r. strona powodowa cofnęła pozew w zakresie żądania dotyczącego nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie, a zatem – na podstawie art.355 k.p.c. Sąd orzekł, jak w punkcie III sentencji. Dalej idące powództwo, a mianowicie w zakresie żądania dokonania zmiany obszaru działek nr (...) – w dziale I księgi wieczystej (...) – w dziale I księgi wieczystej nr (...), na podstawie ustaleń poczynionych w związku z czynnościami wskazanymi w punktach 1-4 petitum, zostało oddalone. Zdaniem Sądu – wobec treści rozstrzygnięcia, jak w punkcie I i II sentencji, nie zachodziła potrzeba udzielania stronie powodowej ochrony prawnej w zakresie wskazanym wyżej, a także zważywszy na obowiązki stron w postępowaniu wieczystoksięgowym i inicjatywę sądu w tym postępowaniu. O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art.98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art.99 k.p.c., ich szczegółowe wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana S. (...) zarzucając mu naruszenie:

1. art. 25 kpc w zw. z art. 354 kpc i ewentualnie w zw. z art. 356 kpc- poprzez ich nieprawidłowe niezastosowanie i brak rozpoznania zarzutu z odpowiedzi na pozew w przedmiocie wadliwej wartości przedmiotu sporu.
2. art. 10 ust 1 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece- poprzez jego nieprawidłową wykładnię i uznanie że roszczenie pozwu powinno być uwzględnione, podczas gdy strona powodowa nie wykazała w sposób formalnie i merytorycznie nie budzący wątpliwości właściwego stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości tj. stanu, który powinien być w księgach wieczystych ujawniony, a ponadto uznaniem że podniesiony przez stroną pozowaną zarzut zasiedzenia prawa własności (lub ewentualnie użytkownika wieczystego) spornej nieruchomości nie może być analizowany w niniejszym postępowaniu, wymagając m.in. odrębnego wniosku strony o zawieszeniu tego postępowania;
3. art. 2 § 3 kpc w zw. z art. 177 § 1 pkt 3 kpc - poprzez ich nieprawidłowe odpowiednio zastosowanie (art. 2 § 3 kpc) oraz niezastosowanie (art. 177 § 1 pkt 3) i pominiecie mocy wiążącej ostatecznej decyzji administracyjnej z dnia 9 września 1989r. (G.8224/65/88) regulującej stan prawny części spornego obszaru oraz ostatecznej decyzji administracyjnej W. (...)z dnia 23 grudnia 1991r. (nr (...)), pomimo tego, że decyzje te nigdy nie zostały skutecznie zakwestionowane w jakimkolwiek postępowaniu administracyjnym (również szczególnym) i do dnia wydania przedmiotowego wyroku pozostawałyby decyzjami wiążącymi, a sąd orzekający nie uznał za celowe wyznaczyć stronie powodowej terminu dla ewentualnego uruchomienia procedury nadzwyczajnej ich wzruszenia;
4. art. 233 kpc w zw. z art. 230 kpc- poprzez ich nieprawidłową interpretację i dowolne uznanie, że Kopalnia (...) w toku postępowania o wydanie decyzji W. (...) z dnia 23 grudnia 1991r. złożyła nieprawdziwe oświadczenie dotyczące ważności obiektów posadowionych na spornej działce, podczas gdy strona pozwana okoliczności tej przeczyła, a strona powodowa w żadnym zakresie jej nie udowodniła, w szczególności wykazując poniesienie takich kosztów przez podmiot inny niż ww kopalnia;
5. art. 365 kpc w zw. z art. 233 kpc – poprzez ich nieprawidłową wykładnię i oparcie rozstrzygnięcia na bliżej niesprecyzowanych informacjach z akt innych, prawomocnie zakończonych spraw sądowych, które toczyły się wcześniej między stronami, podczas gdy prawomocność materialna wyroku sądu powszechnego (art. 365 kpc) obejmuje wyłącznie jego sentencję,
6. art. 244 kpc w zw. z art. 233 kpc- poprzez ich nieprawidłową wykładnię i dowodne ustalenie, że podnoszone w pozwie błędy w postępowaniach administracyjnych dotyczących podziału spornych nieruchomości (odnowienie

operatu ewidencyjnego) faktycznie zaistniały i skutkowały błędami zapisów w księgach wieczystych, podczas gdy tezy takie pojawiły się jedynie w dokumentach, które zidentyfikowały stan faktyczno prawny spornych nieruchomości ale nie jego przyczyny (m.in.) opinia biegłego z dnia 5 marca 2000r.), a ponadto które nie stanowią urzędowych rozstrzygnięć ani ustaleń, a przy tym zostały przez stronę powodową złożone w formie niepotwierdzonej kserokopii, a więc nie przybrały formy dokumentu urzędowego i mogą stanowić ewentualnie dokumenty prywatne ze wszystkimi tego konsekwencjami dowodowymi, a także poprzez oparcie ustaleń co do możliwości podziału spornej działki na złożonym z pismem procesowym strony powodowej z dnia 20 marca 2019r. lecz dodatkowo nieistotnym szkicu rzutu pionowego części zabudowy spornej działki;

7. art. 278 kpc w zw. z art. 233 kpc- poprzez ich nieprawidłową wykładnię i uznanie, że opracowana w sprawie opinia biegłej z dziedziny (...) (z dnia 24.08.2018r.) była wiarygodna, spójna i rzetelna, umożliwiając uwzględnienie żądania podziału , podczas gdy opinia ta nie wykazywała wszystkich koniecznych przesłanek podziału nieruchomości, o których mowa w § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7.12.2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości i wymagała dodatkowej opinii biegłego innej specjalności (budowlanej, a biegła wprost stwierdziła, że niektóre wnioski opinii wynikają wyłącznie z deklaracji strony powodowej, ponieważ biegła nie posiada w tym zakresie wiedzy specjalnej, wobec czego Sąd i instancji nie uwzględnił również wniosku strony pozwanej o opracowanie dodatkowej opinii biegłego z dziedziny budownictwa;

8. art. 96 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami- poprzez jego niezastosowanie i pominiecie w toku rozpoznania roszczenia pozwu obowiązku zasięgnięcia opinii organu wykonawczego właściwej gminy w przedmiocie przyjętego planu podziału nieruchomości;

9. art. 316 § 1 kpc w zw. z art. 100 oraz art. 327⁽¹⁾ kpc- poprzez ich nieprawidłową wykładnię oraz zastosowanie i uznanie, że pomimo częściowego oddalenia powództwa, stronę pozwaną należy obciążyć kosztami procesu w całości, a stronę pozwaną- Skarb Państwa- S. K. w ogóle kosztami takimi nie obciążać oraz poprzez brak uzasadnienia takiego rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze powyższe strona pozwana – S. (...) wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości lub w części lub ewentualnie uchylenie wyroku w całości i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja podlegała uwzględnieniu. Przede wszystkim zasadne są te zarzuty skarżącej, które odnoszą się do kwestii związanych z mocą wiążącą decyzji administracyjnych oraz dotyczące opinii biegłej, na której oparł się Sąd Rejonowy. Przechodząc do oceny tychże zarzutów należy przypomnieć, że ostatecznie przedmiotem niniejszej sprawy są dwie działki nr (...) położone w N. na Osiedlu (...) i nr (...)a, będące wpisane w księgach wieczystych jako własność strony pozwanej, tj. S. (...) w N.. Jak wynika z ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego oraz ze zgromadzonych w aktach dokumentów w 1968r poprzednik prawny strony powodowej nabył w użytkowanie wieczyste szereg działek położonych w N., m.in. działki nr (...). W latach 1979- 1980 dokonano odnowienia operatu ewidencji gruntów. Na skutek błędów jakie popełniono w tym operacie powstała działka geodezyjna nr (...), w skład której weszło część działek nr (...), a także cała działka (...), które, jak to już wyżej wskazano, znajdowały się w użytkowaniu wieczystym poprzednika strony powodowej. Nowo powstała działka nr (...) była wpisana jako własność Skarbu Państwa, znajdująca się w zarządzie KWK (...). Następnie doszło do podziału geodezyjnego działki nr (...), w wyniku czego powstało szereg różnych działek geodezyjnych, z których część w późniejszym okresie zostało scalonych w wyniku czego z części działki nr (...) powstała działka m.in. działka geodezyjna nr (...). Na podstawie prawomocnej decyzji administracyjnej z dnia 9 września 1988r / k. (...) / uregulowano stan formalno- prawny tejsze działki oddając ją w zarząd na okres nieoznaczony KWK (...). Z kolei na podstawie prawomocnej decyzji W. (...)z dnia 23 grudnia 1991r / k. (...) / działka nr (...) z mocy prawa przeszła w użytkowanie wieczyste KWK (...), zaś budynki znajdujące się na tejsze działce stały się własnością kopalni. W 1992r na mocy decyzji K. (...) w K. dochodzi do podziału geodezyjnego działki nr (...), w wyniku czego powstaje m.in. działka nr (...). Umową z dnia 16 października 1992r / (...) / KWK (...)

przeniosła prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) i prawo własności budynków na rzecz strony pozwanej, tj. S. (...) w N.. W 2001r na mocy decyzji B. (...) N. działka nr (...) została podzielona w wyniku czego powstała działka nr (...) / będąca przedmiotem niniejszej sprawy / oraz działka nr (...). Następnie doszło do podziału geodezyjnego działki nr (...) w wyniku czego powstała działka nr (...), która z kolei została podzielona i tak powstała działka nr (...) / będąca przedmiotem niniejszej sprawy/. Działka nr (...) na mocy umowy sprzedaży z dnia 7 kwietnia 2010r stała się własnością S. (...) w N., natomiast działka nr (...) również stanowi własność tej spółdzielni na podstawie decyzji S. (...) z dnia 30 kwietnia 2008r. Obie te działki pokrywają się z częścią działek (...) a także z całą działką nr (...), które jak to już wyżej wspomniano stanowiły prawo użytkowania wieczystego poprzednika prawnego strony powodowej. W takim stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że błędy operatu ewidencyjnego stały się przyczyną nieprawidłowego podziału działek oraz stwierdził, że fakt ten jest podstawą do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Tymczasem jak to słusznie zarzuca skarżąca, wydaje się, że podstawą przejścia przedmiotowych działek w gestię prawną poprzednika pozwanej spółdzielni (...) nie był wadliwy operat ewidencji gruntów, a decyzje administracyjne z 1988r / (...) / oraz z 1991r / (...) /. Z kolei później działki te były przedmiotem wyżej opisanych umów cywilno- prawnych. W sytuacji gdy strona pozwana utrzymuje, że prawo użytkowania wieczystego gruntu zostało wpisane na rzecz jej poprzednika prawnego na podstawie decyzji administracyjnych, to kwestia ta powinna zostać jednoznacznie wyjaśniona przez Sąd. Należy też wskazać, że w orzecznictwie sądowym ugruntowany jest pogląd, iż sąd w postępowaniu cywilnym obowiązany jest uwzględniać stan prawny wynikający z ostatecznych decyzji administracyjnych, chyba, że decyzje te zostały wydane przez organ niepowołany lub gdy przedmiot orzeczenia został wydany bez jakiegokolwiek podstawy w obowiązującym prawie materialnym, względnie z oczywistym naruszeniem reguł postępowania administracyjnego. W takich przypadkach sąd nie jest związany decyzją administracyjną, ponieważ jest ona bezwzględnie nieważna /nieistniejąca prawnie / i- pomimo jej formalnego nieuchylenia- nie wywołuje skutków prawnych . Ponadto Sąd Najwyższy wielokrotnie wyrażał pogląd, że sąd w postępowaniu cywilnym nie jest uprawniony do kwestionowania decyzji administracyjnych, w szczególności pod względem ich merytorycznej zawartości i jest nimi związany, także wówczas, gdy, w ocenie sądu, decyzja jest wadliwa / patrz: wyrok SN z dnia 16 maja 2002r IV CKN 1071/00, z dnia 12 marca 2004r II CK 47/03, z dnia 28 lipca 2004r III CK 296/03, z dnia 30 stycznia 2007r IV CSK 350/06 /. Przyjmuje się również, że Sąd w postępowaniu cywilnym może badać czy przedłożona przez stronę ostateczna decyzja administracyjna wywołała określone skutki prawne w sferze prawa cywilnego / patrz: uchwała SN z dnia 23 września 1993r , III CZP 81/93 /. Pomimo tego w przedmiotowej sprawie Sąd I instancji w żaden sposób nie dokonał oceny ani zapadłych decyzji administracyjnych, ani tym bardziej kolejnych umów cywilno- prawnych, na podstawie których doszło do przekazania części nieruchomości uprzednio należących do poprzednika prawnego strony powodowej na rzecz poprzednika prawnego S. (...). Sąd nie zbadał tym samym i nie stwierdził czy wydane decyzje administracyjne są ważne i wiążące oraz czy stały się one źródłem nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości przez poprzednika prawnego spółdzielni (...) i tym samym czy podmioty, które nabyły na podstawie decyzji i następnie umów cywilno- prawnych tytuł do nieruchomości, które uprzednio prawnie przynależały do poprzednika strony powodowej, mogą się skutecznie powoływać w obrocie cywilnoprawnym na przysługujący im tytuł do tychże nieruchomości. Sąd Rejonowy nie wypowiadając się w tej kwestii w żaden sposób, w zasadzie nie zbadał istoty sprawy, gdyż nawet jeśli przyjąć, że podczas odnowienia operatu ewidencji gruntów przeprowadzonego w latach 1979- 1980 dopuszczono się błędów, to wydaje się, że fakt taki nie stał się źródłem uzyskania tytułu prawnego do spornych gruntów przez poprzednika spółdzielni (...). Zresztą jeśli chodzi o błędy w operacie ewidencji gruntów, to Sąd I instancji w uzasadnieniu swego orzeczenia w zasadzie w żaden bliższy sposób nie wskazał na czym błędy te miały polegać. Nie wynika to również wprost z opinii biegłej sądowej J. M., która w żaden sposób błędów tych nie opisała i bliżej ich nie oceniła. Należy bowiem zwrócić uwagę, że teza dowodowa wskazana przez Sąd Rejonowy biegłej – celem sporządzenia opinii- w ogóle tej kwestii nie dotyczyła. Kwestia ta nie była również wyjaśniona w trakcie opinii ustnej przeprowadzonej na rozprawie w dniu 20 marca 2019r. W zasadzie jedynie z opinii biegłego sądowego J. Ś. sporządzonej w sprawie prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Ś. (...) wynika, że wykonawca prac geodezyjnych pominął stan prawny nieruchomości i wymierzył na gruncie „faktyczny sposób użytkowania poszczególnych działek geodezyjnych. W ten sposób dla spornego terenu powstała nowa struktura władania w oparciu, o którą dokonywano dalszych sprzedaży pozostałych działek i przeniesiono prawo użytkowania wieczystego na rzecz S. (...). W ten sposób zaczął powstawać nowy układ prawny, który kolidował z wcześniejszymi dokonanymi sprzedażami nieruchomości” /(...) akt sprawy(...). Okoliczności te, które przecież są

bardzo istotne, wynikają więc z opinii przeprowadzonej w innej sprawie, zaś w przedmiotowej sprawie nie zostały one bliżej wyjaśnione i ustalone przez Sąd orzekający.

Należy też podnieść, że zasadnym wydaje się argument apelacji odnoszący się do zarzutu zasiedzenia nieruchomości będących przedmiotem niniejszego postępowania. Zarzut ten został zgłoszony przez stronę pozwaną S. (...) już w odpowiedzi na pozew / k. (...) /. Nie został on jednak rozpoznany przez Sąd I instancji, który uznał go za niedopuszczalny. Tymczasem jak wynika z najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego obowiązkiem sądu w postępowaniu zmierzającym do oceny roszczenia z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest rozważenie wszystkich zarzutów, które mają znaczenie dla odpowiedzi na pytanie, czy stan prawny nieruchomości, który zgodnie z żądaniem pozwu ma podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej jest aktualny w dacie zamknięcia rozprawy. Jeśli na stan prawny nieruchomości wpływa nabycie prawa do niej przez zasiedzenie, na które powołuje się przeciwnik powoda żądającego uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to tego rodzaju zarzut, jako niweczący zasadność żądania, musi być zbadany w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż jego zasadne podniesienie czyni żądanie powoda niemożliwym do uwzględnienia / patrz: wyrok Sądu Najwyższego z 7 czerwca 2019r I CSK 440/19 /.

Mając więc na uwadze te wszystkie okoliczności należało uznać, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty przedmiotowej sprawy, stąd też wyrok musiał podlegać uchynieniu niemalże w całości / poza rozstrzygnięciem o umorzeniu postępowania /- do ponownego rozpatrzenia przez Sąd I instancji – art. 386 § 4 kpc.

Rozpoznając sprawę na nowo Sąd Rejonowy przede wszystkim wyjaśni jakie konkretnie błędy popełniono przy odnowie operatu ewidencji gruntu w latach 1979- 1980 oraz czy błędy te miały wpływ na wydane następnie decyzje administracyjne. Następnie Sąd orzekający musi rozstrzygnąć kwestię co było podstawą nabycia prawa użytkownika spornych gruntów przez poprzednika prawnego pozwanej spółdzielni oraz ocenić pod kątem mocy wiążącej te akty i wypowiedzieć się na temat ich ważności. W przypadku gdy uzna, że są one nieważne i tym samym niewiążące lub nie wywołujące skutków w sferze prawa cywilnego, zajdzie konieczność rozpoznania pod kątem merytorycznym zarzutu zasiedzenia podniesionego przez stronę pozwaną. W tym celu Sąd przeprowadzi postępowanie dowodowe oraz dokona niezbędnych ustaleń faktycznych. Jeśli zaś dojdzie do przekonania, że zasiedzenie nieruchomości nie jest możliwe, to przed wydaniem rozstrzygnięcia wyjaśni wszelkie opisane już wyżej wątpliwości dotyczące opinii biegłej. Na koniec trzeba wspomnieć o kwestii dotyczącej roli procesowej Skarbu Państwa- S. (...). Zgodnie z żądaniem strony powodowej przedmiotem rozstrzygnięcia ma być m.in. wpis prawa własności spornych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. W myśl art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece legitymację czynną w takiej sprawie ma osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie. Jak wynika z odpowiedzi na pozew z dnia 26 września 2016r Skarb Państwa- S. (...), określony w pozwie jako strona pozwana, zgodził się z twierdzeniami strony powodowej i wręcz poparł żądanie pozwu / k. (...) /. Skoro więc de facto Skarb Państwa- S. (...) jest podmiotem, który domaga się wpisania na swoją rzecz w księgach wieczystych prawa własności spornych nieruchomości / art. 10 ust. 1 ukwh/ Sąd powinien ustalić czy nie chce on przystąpić do udziału w sprawie jako strona powodowa obok S. M. w N..

Dopiero po wyjaśnieniu tych wszystkich kwestii i przeprowadzeniu stosownego postępowania dowodowego możliwym będzie wydanie w sprawie stosownego rozstrzygnięcia.

(...)