

UZASADNIENIE

Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wystąpiła w dniu 17.10.2014 r. (data stempla pocztowego k. 190) z powództwem o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym księgi wieczystej nr (...), poprzez wpisanie w dziale II KW jako właściciela Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych w miejsce ujawnionej tam O. M. (1). Wniosła również o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powództwa podniosła, że nieruchomość ta wchodziła w skład gospodarstwa rolnego (...), którzy przekazali te gospodarstwo na własność państwa za emeryturę, co zostało potwierdzone decyzją administracyjną z 1 marca 1979 r. Mimo to 17 grudnia 2009 r. została założona księga wieczysta (...), w której na podstawie aktu własności ziemi, postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku i umowy sprzedaży udziału w spadku zostali wpisani w dziale II ww. KW B. P. do 3/4 części i J. K. do 1/4 części. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. ostatecznie odmówił wpisu Skarbu Państwa jako właściciela ww. nieruchomości. W międzyczasie nieruchomość została zbyta na rzecz pozwanej. W związku z powyższym powódka wystąpiła z niniejszym powództwem.

Postanowieniem z 3 lutego 2015 r. Sąd udzielił powódce zabezpieczenia roszczenia poprzez wpisanie w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu.

Pozwana, której pozew doręczono 5 marca 2015 r., wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że powódka nie ma legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa. Po wtóre zarzuciła brak uprawnienia udzielonego B. F. do podpisywania decyzji z 1 marca 1979 r. oraz brak wniosku M. B. o przejęcie gospodarstwa przez państwo. Po trzecie podniosła, że pozwana w dobrej wierze nabyła przedmiotową nieruchomość. Po czwarte podniosła zarzut zasiedzenia ww. nieruchomości.

Zażalenie pozwanej na postanowienie z 3 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił postanowieniem z 6 maja 2015 r. sygn. IV Cz 862/15 (k. 194).

Postanowieniem z 14 lipca 2015 r. sprostowano postanowienie z 3 lutego 2015 r.

Postanowieniem z 4 listopada 2015 r. Sąd na wniosek pozwanej zawarty w odpowiedzi na pozew, dokonał sprawdzenia wartości przedmiotu sporu na kwotę 3.000.000 zł (k. 257).

Na rozprawie w dniu 17 listopada 2015 r. Sąd wezwał w charakterze pozwanych małżonków M. i A. W. (k. 161).

N. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych. Przychylił się do stanowiska dotychczasowej pozwanej, jak również wskazali, że nabyli nieruchomość w dobrej wierze.

Sąd ustalił, co następuje:

Małżonkowie S. B. (1) i M. B. (1) nabyli z dniem 4 listopada 1971 r. własność gospodarstwa rolnego położonego we wsi A., o pow. 1,41 ha, składającego z nieruchomości obejmującej działkę nr (...).

(dowód: ostateczna decyzja z 24 lutego 1975 r. - akt własności ziemi nr 452/75 k. 30 kopia, odpis k. 35 akt postępowania administracyjnego)

W dniu 26 października 1978 r. S. B. (1) składa do Wydziału (...) D. P. wniosek o przejęcie na rzecz państwa gospodarstwa rolnego o pow. 4,61 ha. Na tym samym wniosku widnieje podpis M. B. z tego samego dnia oraz informacja, że M. B. (1) otrzymała kartę informacyjną.

(dowód: podanie z 26 października 1978 r. k. 37 akt postępowania administracyjnego, karta informacyjna z 26 października 1978 r. k. 34-36 akt sprawy)

Z wypisu z rejestru gruntów (...)8410-2/179/79 i dołączonej do niego mapy wynika, że w dniu 12 lutego 1979 r. w skład gospodarstwa rolnego małżonków B. w obrębie A. wchodziły działki nr (...) o pow. 1,41 ha i nr 55 o pow. 3,11 ha. Jako tytuł własności wskazano akt własności ziemi nr 452/75.

(dowód: wypis z rejestru gruntów (...)8410-2/179/79 i dołączonej do niego mapy k. 21 akt postępowania administracyjnego)

W dniu 1 marca 1979 r. zostaje wydana decyzja znak RL.70- (...), na mocy której z dniem jej uprawomocnienia (tj. 15 marca 1979 r.) nastąpiło przejęcie nieodpłatnie na własność państwa gospodarstwa rolnego bez budynków, położonego na terenie dzielnicy W. P. o pow. 4,52 ha stanowiąca własność S. i M. B., składającego się z działek nr (...) (dawna działka nr (...)) o pow. 1,41 ha oraz nr 55 o pow. 3,11 ha. Wyłączone z gospodarstwa budynki stanowiły odrębny przedmiot własności, z którymi związana była z kolei służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z nich, polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...). Poprzednim właścicielom przysługiwało prawo do bezpłatnego użytkowania działki gruntu rolnego o obszarze 0,30 ha wydzielonej z działki nr (...).

(dowód: decyzja z 1 marca 1979 r. znak RL.70- (...) k. 17 postępowania administracyjnego oraz decyzja ZUS z 31 sierpnia 1979 r. znak (...) k. 3 akt postępowania administracyjnego)

M. B. (1) zmarła 23 listopada 1982 r. zaś spadek w całości nabył po niej mąż S. B. (1).

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-P. w W. z 8 grudnia 2004 r. sygn. I Ns 292/03 kopia k. 67)

Sąd Rejonowy dla Warszawy-P. w W. postanowieniem z 8 października 1984 r. sygn. I Ns 291/84 stwierdził, że spadek po S. B. (1) zmarłym 18 lutego 1984 r. na podstawie testamentu własnoręcznego z 4 września 1983 r. nabył w całości siostrzeniec J. K.. Sąd nie stwierdził, aby w skład spadku wchodziło gospodarstwo rolne. Z treści testamentu wynika jasno, że w skład spadku po S. B. (1) nie wchodziło gospodarstwo rolne. Również w zapewnieniu spadkowym J. K. podał, że w skład spadku nie wchodzi gospodarstwo rolne. W toku postępowania J. K. posługiwał się decyzją z dnia 1 marca 1979 r., którą sam złożył do akt i następnie otrzymał z powrotem 29.08.1986 r.

(dowód: odpis testamentu k. 2 akt I Ns 291/84, zapewnienie spadkowe k. 12 v. akt I Ns 291/84, postanowienie z 8 października 1984 r. k. 25 akt I Ns 291/84, kopia decyzji z 1 marca 1979 r. i prośba J. K. o jej zwrot k. nienumerowane akt I Ns 291/84)

Decyzją wojewody (...) z 15 maja 1997 r. przekazano na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości rolną położoną w W. dzielnicy B., obręb 4-16-22, nr działki (...), o pow. 0,9371 ha, przejętą na rzecz Skarbu Państwa decyzją z 1 marca 1997 r. nr RL 70- (...), która stanowiła część wskazanej w decyzji działki (...).

(dowód: decyzja wojewody (...) z 15 maja 1997 r. nr 338/97 k. 77-79, protokół zdawczo-odbiorczy k. 80-81, protokół oględzin k. 83, pismo Biura Geodezji i (...) nr BG-UE-E-IV. (...).3550.2013. (...))

W dniu 9 sierpnia 2001 r. J. K. zawarł z B. P. przedwstępną umowę sprzedaży udziału $\frac{3}{4}$ części spadku po S. B. (1) za cenę 5.000 zł w terminie do 10 sierpnia 2002 r. W dniu 24 sierpnia 2001 r. B. P. nabył od J. K. do majątku osobistego ww. udział w spadku po S. B. (1). B. P. działał nie tylko jako kupujący, ale również jako pełnomocnik sprzedającego.

(dowód: akt notarialny rep. A nr (...) z 24.08.2001 r. k. 71-73)

Na wniosek J. K. i B. P. z 22 lipca 2009 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. założył w dniu 17 grudnia 2009 r. księgę wieczystą nr (...) wpisując jako współwłaścicieli nieruchomości objętej pozwem J. K. w $\frac{1}{4}$ części oraz B. P. w $\frac{3}{4}$ części. Na wniosek Skarbu Państwa z 18 kwietnia 2011 r. referendarz sądowy wpisał w dniu 21 lipca 2011 r. wnioskodawcę jako właściciela, wpis ten Sąd utrzymał w mocy 28 września 2011 r., zaś Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z 28 lutego 2012 r. oddalił apelację B. P.. Jednak Sąd Najwyższy postanowieniem z 23 maja 2013 r. uchylił postanowienie Sądu Okręgowego przekazując mu sprawę do ponownego rozpoznania. To samo

uczynił Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z 11 października 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. postanowieniem z 20.12.2013 r. zaskarżony wpis z 21 lipca 2011 r. uchylił i wniosek oddalił.

(dowód: postanowienie Sądu Najwyższego z 23 maja 2013 r. sygn. I CSK 492/12 z uzasadnieniem k. 91-99, postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z 11 października 2013 r. sygn. V Ca 2445/13 z uzasadnieniem k. 101-112, postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. z 20 grudnia 2013 r. Dz. Kw WA3M/29053/13 k. 113-116, odpis KW nr (...) k. 264-272)

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 21 listopada 2012 r. odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Naczelnika Dzielnicy W. P. z 1 marca 1979 r. znak 70- (...).

(dowód: decyzja (...) z 21 listopada 2012 r. nr GZsp-057-624-80/11 k. 122-127)

Na mocy umowy z 14 lutego 2014 r. zawartej przed notariuszem Z. K. rep. A nr 1007/2014 całą nieruchomości nabyła O. M. (1). Wpis nastąpił 28 maja 2014 r.

(dowód: odpis KW (...) k. 269-271)

Prawomocnym postanowieniem z 18 kwietnia 2014 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. odmówił ujawnienia w księdze wieczystej (...) Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych jako właściciela objętej księgą nieruchomości.

(dowód: postanowienie z 18 kwietnia 2014 r. Nr Dz. Kw. (...) referendarza sądowego Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. k. 133-144)

W dniu 5 marca 2015 r. w godzinach przedpołudniowych O. M. (1) zawarła umowę sprzedaży objętej sporem nieruchomości z A. W. i M. W.. Czynność notarialna sporządzona przez notariusza Z. K., odbyła się w miejscu zamieszkania nabywców z powodu choroby M. W.. Termin zawarcia umowy miał być ustalony na kilka tygodni przed datą sprzedaży. Nabywcy uiszcili 100.000 zł z ceny ustalonej na 3.000.000 zł. Pozostałą część mieli zapłacić do 31 grudnia 2018 r.

(dowód: akt notarialny z 5.03.2015 r., rep. A nr 1391/2015, zeznania świadka Z. K. k. 343 i nagranie k. 346, zeznania pozwanego A. W. k. 344 i nagranie k. 346).

Również w dniu 5 marca 2015 r. pozwana O. M. (1) odebrała odpis pozwu. Wg informacji doręczyciela, miało to miejsce prawdopodobnie o godz. 23:00, ale bezsporne potwierdzenie tej okoliczności nie było możliwe. W ocenie Sądu jest to o tyle nieprawdopodobne, że korespondencja została odebrana przez E. P., dorosłego domownika, a doświadczenie życiowe wskazuje, że o godz. 23:00 doręczyciele nie doręczają przesyłek. Natomiast z samym pozwem i aktami sprawy pozwana O. M. (1) zapoznała się 3 marca 2015 r.! w czytelnym Sądzie. Pozwana mieszka pod tym samym adresem co ojciec - B. P. – ul. (...) w M..

(dowód: zpo k. 179, notatka urzędowa k. 286, karta przeglądowa tutejszego Sądu pod kartą przeglądową IV Wydziału Cywilnego (...))

A. W. zna się z B. P. od 10-12 lat, prowadzą razem interesy, są nawet współwłaścicielami jednej z nieruchomości. Nabywca nie pytał znajomego o stan prawny nieruchomości, bo miał do niego zaufanie. Do dnia ostatniej rozprawy wpłacił jeszcze 110.000 zł na poczet ceny. Nieruchomość, chociaż nabyta jako działka rolna i nabywana celem włączenia w skład gospodarstwa rolnego, miała być w przyszłości zbyta pod działalność deweloperską.

(dowód: zeznania pozwanego A. W. k. 344 i nagranie k. 346).

Dowody z opinii biegłego ds. badania pisma ręcznego nie mogły zostać przeprowadzone z uwagi na brak materiału porównawczego (k. 208) i śmierć B. F. (k. 255).

Sąd ograniczył przesłuchanie stron do przesłuchania pozwanego, albowiem pozwane nie stawily się na termin rozprawy przeznaczony na ich przesłuchanie, zaś ich pełnomocnicy nie wnosili o odroczenie rozprawy i przesłuchanie ich na kolejnym terminie.

Sąd zważył, co następuje:

Istota powództwa opartego na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r. poz. 790 (dalej u.k.w.h.) polega na tym, że powód - osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej - domaga się usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze a rzeczywistym stanem prawnym, gdyż jego prawo nie zostało wpisane lub jest wpisane błędnie, albo też dotknięte jest wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia.

Pozwani podnosili zarzut braku po stronie powodowej legitymacji do wystąpienia z powództwem, albowiem sądy wieczystoksięgowe oddalały wnioski powódki o wpis. Faktycznie jak wyraźnie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 15 marca 2006 r., sygn. III CZP 106/05, publ. OSNC 2006/10/160 powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 u.k.w.h. i art. 626² § 5 k.p.c.). Natomiast pozwani zdają się zupełnie nie rozumieć istoty niniejszego postępowania i treści powyższej uchwały. To, że sąd w postępowaniu o wpis prawa własności oddalił wniosek powoda, nie znaczy, że nie przysługuje mu legitymacja czynna w niniejszym procesie. Jest to rozumowanie z dziedziny ad absurdum. Przecież gdyby sądy w postępowaniu wieczystoksięgowym uwzględniły wnioski powoda, postępowanie niniejsze nie byłoby potrzebne. W uzasadnieniu tejże uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż trzeba przyjąć, że te same osoby, które mogą złożyć wniosek o dokonanie wpisu (art. 626² § 5 k.p.c.), są legitymowane do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h., a więc właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Powód wystąpił o wpis prawa własności na swoją rzecz, co równa się jego legitymacji czynnej. Podstawą wpisu będzie prawomocny wyrok Sądu, zaś Sądy w postępowaniu wieczystoksięgowym nie będą mogły badać dodatkowo podstaw wyroku, w tym decyzji z 1 marca 1979 r. (por. uzasadnienie tej samej uchwały Sądu Najwyższego).

W ocenie Sądu niewątpliwie treść księgi wieczystej (...) nie jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

W pierwszej kolejności należy mieć na uwadze, że J. K. nie nabył na mocy spadkobrania po S. B. (1) własności gospodarstwa rolnego i to nie tylko z tego powodu, że w ocenie Sądu zostało ono przejęte przez państwo na mocy decyzji z 1 marca 1979 r. (o czym niżej), ale nawet gdyby przyjąć, że należało ono do S. B. (1) w chwili jego śmierci (do czego nie ma żadnych podstaw), to i tak jego właścicielem nie stał się J. K.. Wynika to jednoznacznie z treści postanowienia Sąd Rejonowego dla Warszawy-P. w W. z 8 października 1984 r. sygn. I Ns 291/84. Sąd nie stwierdził, do czego był zobligowany zgodnie z art. 677 § 2 k.p.c. w brzmieniu sprzed 1.10.1990 r., aby w skład spadku wchodziło gospodarstwo rolne, również w przypadku dziedziczenia testamentowego (vide art. 1065 k.c. oraz post. Sądu Najwyższego z 23 listopada 1999 r., sygn. II CZ 132/99). Z treści testamentu spadkodawcy wynika również jasno, że w skład spadku po S. B. (1) nie wchodziło gospodarstwo rolne. Wreszcie w zapewnieniu spadkowym J. K. podał, że w skład spadku nie wchodzi gospodarstwo rolne. W toku postępowania J. K. posługiwał się decyzją z dnia 1 marca 1979 r., którą sam złożył do akt i następnie otrzymał z powrotem 29.08.1986 r. Aby J. K. mógł wobec osób trzecich, w tym Sądu, legitymować się prawem do gospodarstwa rolnego, winien wystąpić o wydanie postanowienia uzupełniającego w trybie art. 677 § 3 k.p.c. w brzmieniu sprzed 2.10.2008 r. (art. 1025 § 2 k.p.c. w zw. z art. 1066 k.c. w brzmieniu z chwili otwarcia spadku). Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 12 sierpnia 2009 r. sygn. IV CSK 146/09 postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku nie wiąże Sądu w zakresie, w jakim nie rozstrzyga o ustaleniu spadkobiercy gospodarstwa rolnego.

Skoro J. K. nie nabył własności gospodarstwa rolnego należącego uprzednio do małżonków B., nie mógł go zbyć skutecznie na rzecz B. P.. W tym przypadku nieruchomość rolna oznaczona obecnie w ewidencji gruntów jako działka

nr (...) nie miała jeszcze założonej księgi wieczystej, a więc B. P. nie może zasłaniać się rękojmią wynikającą z art. 5 u.k.w.h. Tym samym należy stwierdzić, że B. P. nie był w chwili składania wniosku o wpis w księdze wieczystej współwłaścicielem działki nr (...) objętej niniejszym pozwem w myśl zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* - nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw niż sam posiada. Nie był nim również J. K.

W ocenie Sądu, abstrahując od powyższego, prawo własności gospodarstwa rolnego nie wchodziło w skład spadku po S. B. (2). Przeszło bowiem na własność państwa na mocy ostatecznej decyzji z 1 marca 1979 r. znak RL.70- (...).

Powszechnie przyjmuje się zasadę uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń organów administracyjnych, która ma swoje źródło w prawnym rozgraniczeniu drogi sądowej i drogi administracyjnej, czego wyrazem są art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 i 97 § 1 pkt 4 k.p.a., czy art. 3 p.p.s.a., a pod rządami Konstytucji także w idei podziału władz (art. 10) oraz działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7) (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 października 2007 r., III CZP 46/2007, publ. OSNC 2008, nr 3, poz. 30).

Zasada uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń organów administracyjnych doznaje ograniczenia jedynie w myśl koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, która nie ma normatywnego umocowania, ale znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wyrażającym od kilkudziesięciu lat niezmienny pogląd, że decyzja administracyjna nie może wywoływać skutków prawnych, pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeśli jest dotknięta wadami, godzących w jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich wad zalicza się brak organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiegokolwiek procedury lub oczywiste naruszenie zasad postępowania administracyjnego (tak w powołanej wyżej uchwale składu siedmiu sędziów SN z 9 października 2007 r., sygn. III CZP 46/2007).

W związku z powyższym po pierwsze należy mieć na uwadze, że Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 21 listopada 2012 r. odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Naczelnika Dzielnicy W. P. z 1 marca 1979 r. znak 70- (...). Już z tego powodu należałoby uznać, zgodnie z zapatrywaniem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale, że Sąd jest związany przedmiotową decyzją, zaś właścicielem nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego małżonków B. jest Skarb Państwa. Skoro organ administracji państwowej, który jest do tego uprawniony z mocy prawa, nie dostrzega w toku kontroli nadzorczej wad dyskwalifikujących przedmiotową decyzję, ingerencja Sądu powszechnego (a nie administracyjnego) w tej mierze i podważanie orzeczenia organu administracji publicznej w toku postępowania przed tym sądem, nie powinna mieć miejsca. W szczególności w sytuacji, gdy ustawodawca powołał do kontroli przedmiotowych aktów odrębne sądownictwo – administracyjne. Już sam ten fakt (istnienie sądów szczególnych) nakazywałby zrewidować dotychczas prezentowane poglądy i jeszcze ściślej wyklądać przypadki, w jakich sąd powszechny może odmówić przymiotu skuteczności decyzji administracyjnej.

Niemniej Sąd nie dostrzega wskazanych wyżej (tj. w uzasadnieniu uchwały z 9 października 2007 r.) wad w decyzji z 1 marca 1979 r.

Gdy decyzja o przejściu na własność Państwa gospodarstwa rolnego należącego do majątku wspólnego małżonków, wydana jest na podstawie art. 45 i 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. Nr 32, poz. 140 ze zm.), powinna być poprzedzona wnioskiem obojga małżonków, a gdy jest wydana tylko na wniosek jednego z nich, powinno istnieć zaświadczenie właściwego organu stwierdzające istnienie jednej z przesłanek przewidzianych w art. 44 tej ustawy.

W niniejszej sprawie było bezsporne, że organ administracji przed wydaniem decyzji nie badał istnienia przesłanek z art. 44 ww. ustawy i w ocenie Sądu nie musiał tego robić. Na oryginale wniosku o przejście gospodarstwa rolnego widnieje bowiem również własnoręczny podpis M. B. (k. 37 akt postępowania administracyjnego), nakreślony w dniu złożenia wniosku (zat. (...)). Skoro M. B. (1) złożyła swój podpis pod treścią podania jej męża o przejście ich gospodarstwa rolnego oraz pobrała kartę informacyjną tego samego dnia (k. 33-36), Sąd przyjął, że złożyła oświadczenie o treści wynikającej z podania – objęła swoją wolą przejście gospodarstwa rolnego wchodzącego w skład ich majątku wspólnego przez państwo (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 8 grudnia 1999 r., sygn. I

ACa 661/99). Wolę M. B. przeniesienia własności nieruchomości na rzecz państwa potwierdza również odebranie przedmiotowej decyzji i jej niezaskarżenie (k. 18 akt postępowania administracyjnego) jak również pobieranie przyznanej na podstawie tejże decyzji emerytury do śmierci. Wreszcie NSA w postanowieniu z 13 kwietnia 1981 r. sygn. SA 814/81 stwierdził, że postępowanie administracyjne w sprawie o przyznanie rolnikowi emerytury w zamian za przekazanie gospodarstwa rolnego następcy wszczynają złożenie wniosku w postaci "karty informacyjnej". Taka karta została przez M. B. złożona.

Co się zaś tyczy osoby B. F., działającej z upoważnienia Naczelnika Dzielnicy W. P., która była autorem decyzji z 1 marca 1979 r. należy zważyć, co następuje. Ustawa z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin w art. 52 ust. 2 wymienia naczelnika gminy jako osobę, która wydaje decyzję o przekazanie gospodarstwa rolnego państwu. Z kolei art. 75 pkt 5 ustawy wyjaśnia, że przez naczelnika gminy rozumie się również inne terenowe organy administracji państwowej stopnia podstawowego. Stosownie zaś do art. 44 ust. 2 ustawy z dnia 25 października 1958 r. o radach narodowych (jedn. tekst: Dz. U. z 1975 r. Nr 26, poz. 139 z późn. zm.) organami tymi są prezydent lub naczelnik miasta, naczelnik dzielnicy, naczelnik gminy oraz naczelnik miasta i gminy. Zgodnie zaś z art. 60 ust. 1 pkt 4 ustawy o radach narodowych, naczelnik dzielnicy wykonuje swoje zadania przy pomocy podległego mu urzędu dzielnicy, a w myśl art. 61 ust. 2 tejże ustawy, naczelnicy mogą upoważnić pracowników urzędów do załatwiania określonych spraw w ich imieniu, w tym również do wydawania decyzji administracyjnych. Było to upoważnienie ustawowe i przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z 30 maja 1975 r. w sprawie zasad organizacji urzędów terenowych organów administracji państwowej (Dz. U. z 1975 r. nr 17, poz. 93) nie mogły go zawęzić ani zmienić. Poza tym rozporządzenie to obowiązywało do 1 lipca 1979 r., a nie jak wskazała błędnie powódka w pozwie, a za nią pozwana, do maja 1979 r. Zatem obowiązywało tak w chwili wydania decyzji z 1 marca 1979 r., jak i 20 czerwca 1979 r., tj. daty stwierdzenia ostateczności decyzji.

Bez wątpienia zatem Naczelnik Dzielnicy W. P. mógł upoważnić B. F. do wydania decyzji o przejęciu na rzecz państwa gospodarstwa rolnego małżonków B.. To, że takie upoważnienie się nie zachowało, nie prowadzi do stwierdzenia, że go nie było. Wręcz przeciwnie, kierując się zasadami logiki i doświadczenia życiowego, treścią pieczęci na decyzji z 1 marca 1979 r. (wyraźne wskazanie, z czyjego upoważnienia działa), jak również faktem, że przedmiotowa decyzja wywołała określone skutki prawne w sferze zewnętrznej np. przyznania i pobierania przez małżonków B. świadczeń emerytalnych, należy uznać, że takie upoważnienie istniało. W przeciwnym wypadku małżonkowie B. rzeczonogo świadczenia rentowego z pewnością by nie otrzymali (art. 231 k.p.c.).

Jeśli chodzi o różnice w podpisach pod decyzją i stwierdzeniem jej ostateczności, to w ocenie Sądu nie podlega dyskusji, że podpis pełny, pod samą decyzją, należy do B. F.. Widnieje on bowiem również pod innym dokumentem - pismem z 28 marca 1979 r. (k. 26 akt postępowania administracyjnego). Z uwagi na brak materiału porównawczego i zgon B. F., nie jest możliwe ustalenie, do kogo należą podpisy stwierdzające ostateczność decyzji z 1 marca 1979 r., ale po pierwsze, każda osoba może posługiwać się wieloma rodzajami podpisów (dłuższym - pełnym i skróconym - parafą etc.) i nie można wykluczyć, że skrócony podpis pod przedmiotowym stwierdzeniem ostateczności decyzji należy do B. F.. Po drugie zaś w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. sąd bada prawomocność decyzji administracyjnej, stanowiącej podstawę zgłoszonego roszczenia o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym" (wyrok SN z 7 kwietnia 1999 r., sygn. I CKN 1079/97, publ. OSNC 1999, nr 11, poz. 189). W ocenie Sądu decyzja ta stała się ostateczna i jak wynika z pisma ZUS z 31 sierpnia 1979 r. stało się to już 15 marca 1979 r. (k. 3 akt postępowania administracyjnego). W innym przypadku ZUS nie wypłaciłby małżonkom B. emerytury. Zgodnie z art. 231 k.p.c. Sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wnioski takie można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Takie domniemanie - ostateczności decyzji - wypływa z treści pisma ZUS (jest w nim wskazana data ostateczności decyzji z 1 marca 1979 r.).

Wreszcie przechodząc do oceny wielości egzemplarzy decyzji, Sąd pragnie zauważyć, że mamy do czynienia również z jej odpisami, które były sporządzane nie metodą kopiowania, a przepisywania, na co wskazuje również inny układ tekstu. Stąd pod każdym z nich oryginalne podpisy B. F.. Podpis M. B. pod decyzją (k. 18 akt postępowania administracyjnego) nie znaczy nic innego jak tylko to, że otrzymała jej odpis (wynika to z układu tekstu - podpis obok

danych małżonków B. jako otrzymujących odpis decyzji). Decyzja z k. 13 akt postępowania administracyjnego była przeznaczona dla ewidencji gruntów (podkreślenie adresata decyzji). Decyzja z k.9 była przeznaczona dla Wydziału Finansowego (...) D. (pieczęć wydziału i słowo „otrzymał” oraz data).

Pozostawało zatem rozstrzygnięcie, czy nabywcy nieruchomości – O. M. (1) i małżonkowie W. – byli nabywcami w dobrej wierze. Ich bowiem, z uwagi na nabywanie nieruchomości od osób wskazanych w dziale II księgi wieczystej, mogła chronić rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.).

Utrwalone orzecznictwo przekonuje, że jeśli się ma, albo powinno się mieć wątpliwości co do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to powinno się, stosownie do okoliczności konkretnego przypadku, przed zawarciem umowy dotyczącej tej nieruchomości upewnić się, czy rzeczywiście wiedza na temat stanu prawnego tej nieruchomości jest prawidłowa i czy nie występuje rozbieżność między tym stanem, a wpisem w księdze wieczystej. Zaniechanie obowiązku sprawdzenia informacji o tej rozbieżności, np. w organach administracji może świadczyć o niestaranności łatwego potwierdzenia lub zaprzeczenia tym obawom i świadczy o złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. (wyrok Sąd Najwyższy z dnia 11 lipca 2002 r., sygn. I CKN 800/00). 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 Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., sygn. III CK 459/03). 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 Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., sygn. III CZP 52/93, publ. OSP 1994, nr 12, poz. 238, wyrok Sądu Najwyższego z 15 lipca 2010 r., sygn. IV CSK 90/10, publ. OSP 2011, nr 3, poz. 28).

W ocenie Sądu pozwana O. M. (2) jako osoba najbliższa B. P. (jego córka), mieszkająca wraz z nim w M. przy ul. (...), mogła z łatwością dowiedzieć się (i z pewnością wiedziała) o stanie prawnym nieruchomości nabywanej od ojca, który był również pełnomocnikiem drugiego współsprzedającego (celowo Sąd nie używa słowa współwłaściciel, ponieważ nimi nie byli). Miała świadomość o toczących się postępowaniach administracyjnych (z wniosku jej ojca toczyło się postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji z 1 marca 1979 r., które przecież zakończyło się negatywnie dla niego), sądowych o wpis (tu akurat wnioski powódki były ostatecznie oddalone, ale nie zamykało to ostatecznie tematu własności nieruchomości, skoro pozostawało przedmiotowe powództwo, o którym sądy wieczystoksięgowe pisały w uzasadnieniu orzeczeń), mogła przejrzeć akta księgi wieczystej, gdzie znalazłaby postanowienie, zgodnie z którym J. K. nie odziedziczył gospodarstwa rolnego, więc nie mógł go sprzedać jej ojcu, wreszcie w wypisie z rejestru gruntów zostało ujawnione istnienie decyzji z 1 marca 1979 r. (k. 19 – wypis z rejestru gruntów z 12 lutego 2014 r., zaś umowa została zawarta przed notariuszem Z. K. rep. A nr 1007/2014 dwa dni później!). Darzenie przez pozwaną swojego ojca szczególnym zaufaniem nie ma tu jakiegokolwiek znaczenia.

Zdaniem Sądu nie może ulegać wątpliwości, że również małżonkowie W. byli nabywcami w złej wierze. A. W. zna się z B. P. od 10-12 lat, prowadzą razem interesy, są nawet współwłaścicielami jednej z nieruchomości. Nabywca, jak zeznał, nie pytał znajomego o stan prawny nieruchomości, bo miał do niego zaufanie. Nieruchomość, chociaż nabyta jako działka rolna i nabywana celem włączenia w skład gospodarstwa rolnego, miała być w przyszłości zbyta pod działalność deweloperską. A. W. jest osobą, która profesjonalnie zajmuje się obrotem gruntami (zeznał, że pieniądze na nabycie przedmiotowej działki miał ze sprzedaży innej, ponadto wspólne inwestycje z B. P., nabycie działki z myślą o przyszłej odsprzedaży deweloperowi etc.). Od takiej osoby wymaga się większej staranności, niż od przeciętnego nabywcy. Poza tym Sąd nie dał wiary depozycjom pozwanego, że B. P. nie powiadomił go o skomplikowanej sytuacji prawnej nieruchomości, którą ten nabywa. W ocenie Sądu przedmiotowa umowa została zawarta właśnie dlatego, aby mogła zadziałać rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Świadczy o tym m.in. odległy termin zapłaty ceny (3 lata), szybkość sprzedaży (rok po sprzedaży córce). Poza tym po co w ogóle O. M. (1) sprzedawałaby przedmiotową nieruchomość w całości znajomemu i wspólnikowi ojca, skoro była to dla niej (jak sama twierdzi w odpowiedzi na

pozew) inwestycja długoterminowa, zaś pieniądze miałyby otrzymać dopiero za 3 lata. Nie był to dnia niej nazbyt intratny interes.

Powyższe okoliczności pozwoliły Sądowi na ustalenie nie tylko złej wiary nabywców, ale również że obie umowy sprzedaży miały charakter pozorny i z tego powodu były nieważne (art. 83 k.c.). Przewidzianą art. 83 § 1 k.c. wadę pozorności oświadczenia woli wyznaczają, zachodzące łącznie elementy, obejmujące oświadczenie woli złożone drugiej stronie jedynie dla pozoru oraz zgodę odbiorcy tego oświadczenia. Istotą pozorności oświadczenia woli jest brak konstytutywnej cechy, z jaką wiąże się każde oświadczenie woli, w postaci zamiaru wywołania skutków prawnych, wynikających z podejmowanej czynności prawnej. Pozorność może zachodzić zarówno wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością nie kryje się inna czynność, jak i wtedy, gdy pod pozornym oświadczeniem ukrywa się inna czynność prawna (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 8 września 2011 r., sygn. akt I CSK 349/10). W rzeczywistości ani B. P. nie miał zamiaru zbyć nieruchomości córce, jak również O. M. (1) nie miała zamiaru zbyć działki małżonkom W.. Jak wyżej wskazano, transakcje te miały za zadanie jedynie sprawienie, aby kolejny nabywca mógł skorzystać z wiary publicznej ksiąg wieczystych, aby potem przenieść własność z powrotem na B. P.. Taki stan faktyczny wynika z zasad logiki i doświadczenia życiowego i widoczny na pierwszy rzut oka. Sąd pragnie zwrócić szczególną uwagę na zeznania pozwanego, który wprost wskazał, że o transakcji rozmawiał z B. P., a nie potencjalną właścicielką nieruchomości, córką B. P.. Było bowiem dla niego jasne, że faktycznym (rzekomym) właścicielem tej działki jest B. P.. Za pozornością umowy z 5 marca 2015 r. świadczy zaś fakt, że została zawarta dwa dni po tym, jak O. M. (1) zapoznała się z pozwem skierowanym przeciwko niej (miało to miejsce 3 marca 2015 r.). Termin na zapłatę całej wskazanej w pozwie kwoty był specjalnie tak odległy, aby pozwani w ogóle nie musieli się rozliczać, a po zakończeniu procesu przenieść własność na B. P.. Pozwany zeznał, że specjalnie wpłacił kolejne 110.000 zł (poza rzekomo zapłaconymi 100.000 zł przed zawarciem umowy), aby nie było zarzutu pozorności. W ocenie Sądu jego działania i słowa jeszcze bardziej wzmocniają pozorny wydźwięk umowy.

Powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, były nieważne. Nieważność czynności prawnej może być bowiem podnoszona w każdej sprawie, w której ta okoliczność jest przesłanką zgłoszonego roszczenia i jako taka powinna być badana i oceniona przez sąd orzekający. W procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie mają zastosowania żadne ograniczenia dowodowe, a zatem powód może w każdy przewidziany w procedurze cywilnej sposób dowodzić, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości, także wykazując, że umowy przenoszące własność nieruchomości z niego na inną osobę i z tej osoby na pozwanego, były nieważne (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 r. sygn. II CKN 408/98, publ. OSNC 1999/7-8/136, z dnia 29 września 2000 r. sygn. V CKN 93/00, z dnia 25 października 2002 r. sygn. IV CKN 1425/00, z dnia 5 grudnia 2002 r. sygn. III CKN 943/99, publ. OSNC 2004/3/48).

Zagadnienie dobrej wiary, jako przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest obojętne dla oceny żądania stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z powodu sprzeczności z ustawą, nie ulega bowiem wątpliwości, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., sygn. III CKN 405/99, publ. OSNC 2002/11/142 i z dnia 23 października 2002 r. sygn. I CKN 550/01). Jak wskazał Sąd Najwyższy w pierwszym z powołanych wyżej wyroków, przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości, jednak przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesieniu własności, która zależy od spełnienia ustawowych wymagań, w tym między innymi przewidzianego w art. 58 § 1 k.c. wymagania niesprzeczności umowy z ustawą lub pozorności (art. 83 § 1 k.c.). Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości, gdyż w ich świetle, mimo że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy nabędzie własność nieruchomości,

jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości, a przewidziane w art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nie zostanie obalone zgodnie z art. 6 u.k.w.h. Jednak dobra wiara nabywcy, co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje tylko jedną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości: istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości, natomiast nie sanuje braku innych przesłanek, w tym przesłanki ważności umowy, jaką jest jej niesprzeczność z przepisami ustawy lub brak pozorności umowy. Innymi słowy, ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą lub zawarta dla pozorów i z tego powodu nieważna powoduje to, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h.

Co się tyczy zarzutu nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, to Sąd w składzie rozpoznającym sprawę podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku z 14 grudnia 1999 r., sygn. II CKN 316/98, publ. OSNC 2000, z. 6, poz. 119 oraz w wyroku z 27 czerwca 2001 r., sygn. II CKN 413/00, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest dopuszczalne ustalenie, że strona procesu (czy powodowa, czy pozwana) nabyła jej własność przez zasiedzenie. Na marginesie należy jedynie zauważyć, że pozwani w ogóle nie wykazali, aby znajdowali się w posiadaniu spornej nieruchomości, nie mówiąc już o posiadaniu samoistnym. Nie przedstawili na tę okoliczność żadnych dowodów, do czego z mocy art. 6 k.c. byli zobowiązani. Samo dokonywanie transakcji sprzedaży działki, do tego nie będąc jej właścicielem, nie świadczy o posiadaniu fizycznym (corpus), a jedynie o woli posiadania jak właściciel (animus). Wyklucza to w ogóle uznanie, że którykolwiek z pozwanych czy ich następców prawnych rozpoczął zasiadywanie działki, a jeśli tak, to kiedy.

Podsumowując powyższe rozważania, w ocenie Sądu ani J. K., ani B. P., ani O. P., ani wreszcie małżonkowie W., nie nabyli własności działki nr (...) położonej w W. w dzielnicy B., objętej księgą wieczystą nr (...). Właścicielem tejże nieruchomości od 15 marca 1979 r., tj. uprawomocnienia się decyzji z 1 marca 1979 r., jest Skarb Państwa, którego prawa wykonuje Agencja Nieruchomości Rolnych w W.. Skutkowało to uwzględnieniem powództwa i uzgodnieniem treści ww. KW z rzeczywistym stanem prawnym zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349). W skład kosztów poniesionych przez powoda wchodziły: część opłaty od pozwu w kwocie 201 zł i wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 3.600 zł (1/2 x 7.200 zł przy w.p.s. w wysokości 3.000.000 zł).

Kosztami obciążono solidarnie wszystkich pozwanych, mimo że pozwana zbyła nieruchomość w dniu doręczenia jej odpisu pozwu. Pozwana O. M. (1) zapoznała się bowiem z pozwem 3 marca 2015 r., a poza tym dała powód do wytoczenia powództwa, albowiem w chwili jego wytaczania była ujawniona w księdze wieczystej jako właścicielka nieruchomości objętej pozwem.

Również solidarnie na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 13 ust. 1 u.k.s.c. obciążono pozwanych nieuiszczoną częścią opłaty sądowej w kwocie 99.799 zł (100.000 zł – 201 zł uiszczone przez powódkę).

ZARZĄDZENIE

- 1) Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć M. B. (2).
- 2) Założyć nową obwolutę na tom I akt.
- 3) Do decyzji z zpo, korespondencją lub za 30 dni.