

Sygn. akt II Ca 1531/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Żak

Sędziowie: SO Rafał Kubiak

SR del. Sebastian Przymuszała (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Nadolska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. N., M. W. (1), J. W., I. G., M. W. (2) i Z. G.

przeciwko Skarbowi Państwa – Starości (...), i Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 24 października 2016 r.

sygn. akt VII C 2775/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od powodów kwotę po 2700 zł solidarnie na rzecz każdego z pozwanych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

/-/Rafał Kubiak /-/Tomasz Żak /-/Sebastian Przymuszała

Sygn. akt II Ca 1531/16

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu powódka D. N., wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez odłączenie z przedmiotowej księgi wieczystej działek oznaczonych numerami (...),(...) oraz (...) i założenie dla nich nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w dziale II jako właścicieli: D. N. w udziale wynoszącym 1/6, M. W. (1) w udziale wynoszącym 1/3, J. W. w udziale wynoszącym 1/9, I. G. w udziale wynoszącym 1/9, M. W. (2) w udziale wynoszącym 1/9 oraz Z. G. w udziale wynoszącym 1/6.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka wskazała, iż na podstawie Dokumentu Nadania Ziemi nr (...) z dnia 15 sierpnia 1954 r., w dniu 31 lipca 1954 r. jej wstępnemu, M. W. (3) nadano na własność wkład gruntowy o obszarze

6.0864 ha ze stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości ziemskiej B., gmina C., powiat (...), dla której prowadzona była księga wieczysta przy Sądzie Powiatowym w P. (numer księgi nie został wskazany w dokumencie). Powódka wskazała, iż grunty zostały wniesione do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B. jako grunty wkładowe i obecnie oznaczone są numerami (...) oraz (...) o łącznej powierzchni 6.09 ha. Z kolei, na podstawie Dokumentu Nadania Ziemi nr (...) z dnia 15 sierpnia 1954 r. w dniu 31 lipca 1954 r., M. W. (3) nadano na własność nadział ziemi o obszarze 0,51 ha ze stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości ziemskiej B., gmina C., powiat (...), dla której prowadzona była księga wieczysta przy Sądzie Powiatowym w P. (numer księgi nie został wskazany w dokumencie). Powódka wskazała, iż grunt ten również został wniesiony do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B. jako grunt wkładowy i obecnie oznaczony jest numerem (...) o powierzchni 0,51 ha. Powódka wyjaśniła, iż przedmiotowe grunty stanowiły od dnia nadania własność M. W. (3) i były one w użytkowaniu Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej do dnia 21 października 1989 r., tj. do dnia nabycia na własność rzeczonych gruntów przez Spółdzielnię od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Gminy C.. W ocenie powódki, sprzedaż ta okazała się czynnością bezskuteczną albowiem Skarb Państwa zawarł umowę sprzedaży gruntów, których nie był właścicielem. Powódka podkreślił, iż Skarb Państwa działał w złej wierze albowiem z szeregu dokumentów przedłożonych do sprawy oraz w kontekście prowadzonych prac scaleniowych i czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego jasno wynikało, iż w 1989 roku Skarb Państwa posiadał wiedzę, że przedmiotowe grunty stanowią własność M. W. (3). Strona powodowa wskazała, iż również Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B. działała w złej wierze albowiem jako podmiot użytkujący grunty wniesione przez M. W. (3) miała świadomość, że właścicielem nieruchomości jest w rzeczywistości M. W. (3) a nie Skarb Państwa, od którego nabyła nieruchomość.

W odpowiedzi na pozew z dnia 1 września 2014r., pozwany Skarb Państwa – Starosta (...), reprezentowany przez pełnomocnika procesowego (radca prawny) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany zarzucił brak pełnej legitymacji czynnej po stronie powodowej do występowania z niniejszym pozwem. Pozwany podniósł, iż z załączonych do pozwu poświadczonych notarialnie za zgodność z oryginałem kopii Dokumentów Nadania Ziemi nr (...) i (...) z dnia 15 sierpnia 1954r. nie wynika, iż M. W. (3) otrzymał na własność działki o numerach (...). Pozwany zaznaczył, iż zarówno ww. dokumenty nadania ziemi, jak i decyzje w przedmiocie klasyfikacji i szacunku gospodarstwa nr (...) nie posiadają stwierdzenia, że decyzje te są ostateczne a zatem nie stanowią tytułu do wpisania prawa własności w księdze hipotecznej w rozumieniu art. 2 ust. 1 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej. Pozwany wskazał, iż skoro powódka nie dysponuje ostatecznymi decyzjami o nadaniu ziemi M. W. (3), jak również ostatecznymi i wykonalnymi decyzjami w przedmiocie klasyfikacji i szacunku, twierdzenia jakoby właścicielem przedmiotowych działek był M. W. (3), czy też jego następcy prawni są bezpodstawne. W ocenie pozwanego, zarówno pozwanemu, jak i nabywcy przedmiotowych działek, Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B. nie można zarzucić złej wiary. Wyjaśnił, iż z dokumentów, którymi dysponował zarówno organ działający za Skarb Państwa, jak i nabywająca nieruchomość spółdzielnia, wynika jednoznacznie, iż brak jest dokumentów świadczących o posiadaniu przez M. W. (3) tytułu własności do przedmiotowych działek

Z kolei, w odpowiedzi na pozew z dnia 10 października 2014r., pozwana Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B., wniosła o odrzucenie pozwu ze względu na brak pełnej legitymacji procesowej czynnej, a ewentualnie o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B. zakwestionowała żądanie pozwu co do zasady oraz powołane przez powódkę okoliczności faktyczne, a w szczególności fakt, iż grunt stanowiący obecnie działki o numerach (...) zapisany w księdze wieczystej (...) został wniesiony do spółdzielni jako grunt wkładowy należący do M. W. (3). Z ostrożności procesowej pozwana spółdzielnia zakwestionowała również podnoszoną przez powódkę, rzekomo złą wiarę spółdzielni w momencie nabycia nieruchomości. W ocenie pozwanej, powódka nie wykazała, by nieruchomość zapisana w przedmiotowej księdze wieczystej kiedykolwiek należała do M. W. (3) albowiem przedłożone przez nią dokumenty nadania ziemi nie zawierają stwierdzenia, że decyzje te są ostateczne. Pozwana

podniosła również, iż powódka nie wykazała, by nieruchomości ta wniesiona została przez M. W. (3) jako grunt wkładowy do pozwanej spółdzielni.

Postanowieniem z dnia 05 grudnia 2014r., Sąd zawiadomił o toczącym się procesie: M. W. (1), J. W., I. G., M. W. (2), Z. G.; osoby te wstąpiły do sprawy po stronie powodowej.

Wyrokiem z dnia 24 października 2016r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu w sprawie o sygn. akt VII C 2775/13 oddalił powództwo i orzekł o obciążeniu powodów kosztami postępowania pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Aktualnie działki oznaczone numerami (...) są zapisane w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd RejonowyP., gdzie jako właściciel figuruje Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B..

Orzeczeniem z dnia 31 lipca 1946r. Powiatowa Komisja Ziemska postanowiła przyznać w R.Z.S. B. - gm. Czerwonak działki przyzagrodowe oraz grunty użytków rolnych jako wkład na rzecz poszczególnych osób w ten sposób, iż na rzecz M. W. (3) przyznano działkę nr (...) o powierzchni 0,51 ha stanowiącej wkład wielkości 6.08.65.

Następnie, na podstawie Dokumentu Nadania Ziemi nr (...) z dnia 15 sierpnia 1954 r. M. W. (3) otrzymał wkład gruntowy około 6.0864 ha ze stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości ziemskiej B. gminy C., powiatu (...), województwa (...) zapisanej w księdze wieczystej (nie wskazano numeru kw), prowadzonej przy Sądzie Powiatowym w P.. W niniejszym akcie przytoczono również stosowne pouczenie o treści art 2 ust. 1 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej. Niniejsza decyzja nie została opatrzona stwierdzeniem ostateczności.

Protokołem z dnia 10 kwietnia 1954 r. dokonano oszacowania gospodarstwa - wkładu gruntowego położonego w gromadzie B., gmina C., powiecie (...), strefie ekonomicznej podmiejskiej i nadanego M. W. (3) w ten sposób, iż wartość użytków rolnych - gruntów ornych klasy IV wyceniono na 99.86 kwintali żyta.

Decyzją w przedmiocie kwalifikacji i szacunku gospodarstwa z dnia 4 sierpnia 1954 r. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. zatwierdził klasyfikację i szacunek przedmiotowego gospodarstwa ustalonego na 99,86 kwintali żyta. Niniejsza decyzja nie zawiera stwierdzenia jej ostateczności ani wykonalności.

Następnie na podstawie Dokumentu Nadania Ziemi nr (...) z dnia 31 lipca 1954 r. M. W. (3) otrzymał na własność wkład gruntowy około 0,51 ha ze stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości ziemskiej B. gminy C., powiatu (...), województwa (...) zapisanej w księdze wieczystej (nie wskazano numeru kw) prowadzonej przy Sądzie Powiatowym w P.. W niniejszym akcie przytoczono również stosowne pouczenie o treści art 2 ust. 1 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej. Niniejsza decyzja nie została opatrzona stwierdzeniem ostateczności.

Protokołem w sprawie oszacowania działki przyzagrodowej nr (...) z dnia 10 kwietnia 1954 r. dokonano oszacowania gospodarstwa - wkładu gruntowego położonego w gromadzie B., gmina C., powiecie (...), strefie ekonomicznej podmiejskiej i nadanego M. W. (3) w ten sposób, iż wartość użytków rolnych - gruntów ornych klasy IV o powierzchni 0,40 ha i klasy IV o powierzchni 0,11 ha wyceniono łącznie na 9.87 kwintali żyta oraz wartość inwentarza martwego (maszyn) w postaci pługu 1-skibowego i opelacza ręcznego łącznie na 3,5 kwintala żyta.

Decyzją w przedmiocie kwalifikacji i szacunku gospodarstwa z dnia 4 sierpnia 1954 r. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. zatwierdził klasyfikację i szacunek przedmiotowego gospodarstwa nr 49 ustalonego na 13,97 kwintali żyta. Niniejsza decyzja nie zawiera stwierdzenia jej ostateczności ani wykonalności.

Przed reformą rolną przedmiotowe grunty wchodziły w skład dawnego majątku ziemskiego senatora T. S.. Następnie nieruchomości te były użytkowane przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w B. jako wkłady jej członków.

Zgodnie z ewidencją wydanych dokumentów nadania ziemi, M. W. (3) otrzymał działkę (...) o powierzchni 0.57 ha i 6.0864 ha.

W wykazie ustalenia stanu posiadania, sporządzonym dla wsi B. w 1960 r. przy zakładaniu ewidencji gruntów, M. W. (3) został ujawniony jako władający z tytułem prawnym działki oznaczonej numerem (...) (obecny nr działki: (...)) o powierzchni 0,5000 ha, a oprócz tego przy jego nazwisku wskazany jest wkład w masywie (...) o nieokreślonej powierzchni.

Z kolei w wykazie spraw niezakończonych, przy M. W. (3) dokonano wpisu nadanie, nr sprawy (...)

W rejestrze gruntów prowadzonym dla wsi B. od założenia ewidencji gruntów w 1962 r. M. W. (3) figurował do 1975 r. tylko jako władający działką oznaczoną numerem (...). M. W. (3) nie był pracownikiem (...) w B., nie był też jej członkiem.

W 1977 r. dla wsi B. zostało przeprowadzone odnowienie ewidencji gruntów, w wyniku którego działka oznaczona dotąd numerem 207 została oznaczona numerem (...).

W latach 1988-1989 w obrębie B. było prowadzone postępowanie scaleniowe gruntów nadanych osobom fizycznym na podstawie aktów nadania ziemi, gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa oraz gruntów porzuconych, którego celem było uporządkowanie stanu prawnego tych gruntów. Pracami scaleniowymi zostały zatem objęte również działki rzekomo należące do M. W. (3) o nr (...) i (...) o łącznej powierzchni gospodarstwa przyjętej do scalenia obejmującej 6,5900 ha.

W niniejszym postępowaniu obok Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B. oraz Skarbu Państwa - Gminy C. brali również udział m. in. następcy prawni M. W. T. W. i M. W. (1). Powodowie oraz ich wstępni przez lata nie interesowali się i nie zajmowali kwestiami związanymi z przedmiotowymi nieruchomościami. W związku ze śmiercią poprzednich pokoleń w ich rodzinie, wiedza dotycząca rzeczonych nieruchomości była fragmentaryczna, wysoce wybiórcza- przede wszystkim odnosiła się do przeprowadzonego postępowania scaleniowego oraz zasadzała na posiadanym akcie nadania ziemi.

W wykazie zmian gruntowych przy działkach o numerach: (...) figuruje zapis: P.F.Z. - R.S.P., ziemia wniesiona do R.S.P. B. jako wkład gruntowy - obecnie nie jest członkiem, a grunt pozostaje w R.S.P., nie posiada dowodów własności ziemi - W. M..

Zgodnie z protokołem w sprawie zaznajomienia uczestników scalenia gruntów wsi B. z wynikami szacunku porównawczego gruntów i ich przynależności z dnia 9 listopada 1988 r.- żadna z osób, których grunty zostały objęte scaleniem nie wniosła zastrzeżeń i skarg na szacunek porównawczy scalanych gruntów. W związku z powyższym, projekt scalenia został zatwierdzony decyzją Naczelnika Gminy C. numer (...) z dnia 4 kwietnia 1989 r.

Decyzją z dnia 20 września 1989 r., Naczelnik Gminy C. orzekł 1) uznać Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną (...) kandydatem na kupno nieruchomości rolnej o łącznej powierzchni 122,17.40 ha położonej we wsi B., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr m. in. (...) oraz (...) i zapisanej w KW nr (...), 2) ustalić odpłatność za przedmiotową nieruchomość w łącznej kwocie 932,193 zł, 3) obniżyć cenę nabywanej nieruchomości o 50 % i zastosować 30% bonifikaty w spłacie należności, 4) cena przedmiotowej nieruchomości po zastosowaniu 50% obniżki i 30 % bonifikaty wynosi 186.439 zł.

W dniu 21 października 1989 r., Naczelnik Gminy C. i Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B. zawarli umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, zgodnie z którą Naczelnik Gminy C. oświadczył, że sprzedaje Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B. opisane w § 1 tego aktu działki m. in. o nr (...) oraz (...), o łącznym obszarze

122.17.40 ha i zapisane w KW nr (...), natomiast prezes J. O. i wiceprezes B. N.- reprezentujący Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w B.- oświadczyli, iż przedmiotową nieruchomość nabywają.

Pismem z dnia 24 listopada 2008r., w odpowiedzi na pismo Sądu Rejonowego P. z dnia 15 listopada 2008 r., Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B. poinformowała, iż M. W. (3) nigdy nie był jej członkiem. W dniu 16 sierpnia 1969 r. nie byli jej członkami również jego żona P. W. oraz dzieci P. i M. W. (3) - M. W. (1), T. W. i K. W. (1). Na marginesie poinformowano również, iż członkiem spółdzielni był K. W. (2), a osobami dziedziczącymi po nim były inne osoby, niż wymienione w piśmie Sądu, co jednoznacznie sugeruje, iż M. W. (3) i K. W. (2) to różne (nie te same) osoby.

Pismem z dnia 14 lutego 2013 r., w odpowiedzi na zapytanie pełnomocnika powodów, pełnomocnik Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B. podał, co następuje:

- spółdzielnia nigdy nie użytkowała żadnych wkładów gruntowych, którego właścicielami byłyby następujące osoby M. W. (3), K. G., czy Z. G.. Osoby te nigdy nie były członkami wkładowymi spółdzielni,

- działki oznaczone numerami: (...) były w użytkowaniu spółdzielni, a następnie w dniu 21 października 1989 roku na podstawie umowy sprzedaży zawartej aktem notarialnym nr Rep A (...) spółdzielnia nabyła prawo własności tych gruntów od Skarbu Państwa. Zarówno w rejestrze gruntu jak i księdze wieczystej KW nr (...) jako właściciel tych działek figuruje spółdzielnia,

-wszystkie te informacje przekazane były Sądowi Rejonowemu Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie z wniosku Z. G. do sprawy o sygn. akt I Ns 2657/08.

Pismem z dnia 13 lutego 2013 r., w odpowiedzi na pismo pełnomocnika powódki, (...) Ośrodek (...) w P. poinformował, iż na podstawie badania dokumentacji operatu ewidencyjnego stwierdzono brak w operacie ewidencji gruntów oryginałów dokumentów nadania ziemi nr (...) oraz nr (...) z dnia 31 lipca 1954 r., którymi M. W. (3) otrzymał na własność nadział ziemi w B..

Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2009 r., Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu postanowił: 1) stwierdzić, że spadek po M. W. (3) wraz z roszczeniem o odzyskanie własności nieruchomości - gospodarstwa rolnego położonego w B. gm. Czerwonak, na podstawie ustawy nabyli jego żona P. W. oraz jego dzieci T. W., K. G. i M. W. (1) każde z nich w 1/4 części, 2) stwierdzić, że spadek po P. W., wraz z roszczeniem o odzyskanie własności nieruchomości - gospodarstwa rolnego położonego w B., gm. Czerwonak, na podstawie ustawy nabyły jej dzieci T. W., K. G. i M. W. (1), każde z nich w 1/3 części.

Postanowieniem z dnia 20 października 2000r., Sąd Rejonowy w Poznaniu stwierdził, iż spadek po K. G. na podstawie ustawy nabyli dzieci spadkodawcy Z. G. i D. N. po 1/2 części każde z nich.

Postanowieniem z dnia 5 marca 1990 r., Sąd Rejonowy w Poznaniu stwierdził, iż spadek po T. W. na podstawie ustawy nabyły jego żona J. W. oraz dzieci M. W. (2) zd. W. oraz I. W. po 1/3 części.

Sąd Rejonowy zważył, że w rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się, w oparciu o dyspozycję art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...), poprzez odłączenie z przedmiotowej księgi wieczystej działek oznaczonych numerami (...) i założenie dla nich nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w dziale II wymienionych następców prawnych rzekomego uprzedniego właściciela nieruchomości.

Rozstrzygnięcie tej kwestii w niniejszej sprawie, w pierwszej kolejności wymaga przytoczenia stosownych regulacji prawnych związanych z przeprowadzoną w wieku XX w Polsce reformą rolną, w szczególności dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach wieczystych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej oraz rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 wskazanego powyżej dekretu z 8 sierpnia 1946 r., tytułem do wpisania w księdze

hipotecznej prawa własności nadanej działki na rzecz nabywcy jest dokument nadania wraz z odpisem wykonalnej decyzji w przedmiocie klasyfikacji i szacunku działki łącznie z oszacowaniem przydzielonego nabywcy inwentarza. W związku z powyższym, podstawą do dokonania prawidłowego wpisu prawa własności w księdze wieczystej był nie tylko Dokument Nadania Ziemi lecz również decyzja w sprawie klasyfikacji i szacunku gruntów wraz ze stwierdzeniem wykonalności (ostateczności).

Z kolei, szczegółowe zasady podziału ziemi uzyskanej w wyniku reformy rolnej i wprowadzania nabywców w jej posiadanie określało rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. Stosownie do tego aktu, nabycie gospodarstwa rolnego lub działki odbywało się w trzech fazach, którym odpowiadały trzy akty administracyjne: 1) orzeczenie zwane dokumentem nadania ziemi, 2) decyzja w przedmiocie klasyfikacji i szacunku i 3) decyzja o wykonalności decyzji w przedmiocie klasyfikacji i szacunku gruntów. Zgodnie bowiem z § 33 ust. 1 rozporządzenia z dnia 1 marca 1945 r., po zatwierdzeniu projektu (podziału ziemi i inwentarza) oraz po wydzieleniu działek na gruncie i podziale inwentarza pełnomocnik powiatowy z komisarzem ziemskim wprowadzali nabywców w posiadanie ziemi oraz wręczali nabywcom dokument nadania ziemi i inwentarza z podpisem pełnomocnika i komisarza. Nadto, podług § 38 dekretu z dnia 6 września 1944 r. po klasyfikacji i oszacowaniu działek i inwentarza przez stosowną komisję klasyfikacyjno-szacunkową, powiatowy urząd ziemski wydawał decyzję w przedmiocie klasyfikacji i szacunku i publikował ją przez wywieszenie w widocznym miejscu w lokalu zarządu gminy lub gmin, na obszarze których położony jest parcelowany majątek oraz we właściwym powiatowym urzędzie ziemskim. Ogłoszenie niniejszej decyzji winno być wywieszane przez 7 dni, po upływie zaś tego terminu decyzję uważa się za doręczoną wszystkim stronom i osobom zainteresowanym (§ 39). Stronom i osobom zainteresowanym przysługiwało prawo odwołania się od decyzji powiatowego urzędu ziemskiego do wojewódzkiego urzędu ziemskiego za pośrednictwem powiatowego urzędu ziemskiego w ciągu 7 dni po upływie terminu określonego w § 39. Według § 41 ust. 1 ww. rozporządzenia z dnia 1 marca 1945 r., po upływie terminu określonego na wniesienie odwołania powiatowy urząd ziemski przekaże bezzwłocznie cały operat parcelacyjny wraz z wniesionymi odwołaniami wojewódzkiemu urzędowi ziemskiemu. Wojewódzki urząd ziemski po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego pełnomocnika dla spraw reformy rolnej wydawał ostateczną decyzję.

W kontekście przytoczonych powyżej przepisów należało zbadać, czy zostały spełnione wszystkie przesłanki skutecznego nabycia przedmiotowych gruntów i wpisania tego prawa do ksiąg wieczystych. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż powodowie dysponowali Dokumentem nadania ziemi nr (...) z dnia 31 lipca 1954 r. wraz z decyzją z dnia 4 sierpnia 1954 r. w przedmiocie klasyfikacji i szacunku gospodarstwa i Dokumentem nadania ziemi nr (...) z dnia 31 lipca 1954 r. wraz z decyzją z dnia 4 sierpnia 1954 r. w przedmiocie klasyfikacji i szacunku gospodarstwa. Jednakże w toku procesu Sąd ustalił, iż powodowie nie przedłożyli trzeciego wymienionego powyżej aktu administracyjnego, a mianowicie ostatecznej decyzji w przedmiocie klasyfikacji i szacunku wydanej przez wojewódzki urząd ziemski.

Należy zważyć, iż ostateczne są decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Przymiot ostateczności decyzji nie wiąże się bowiem z charakterem danego rozstrzygnięcia, lecz jest uzależniony od możliwości jego zaskarżenia w trybie odwołania lub wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy. Wypada w tym miejscu zauważyć, iż zgodnie z art. 227 k.p.c., przedmiotem dowodu mogą być jedynie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Sąd powszechny nie jest bowiem uprawniony do poddania kontroli prawidłowości postępowania administracyjnego. Innymi słowy, sąd powszechny nie jest władny wkraczać w kompetencje właściwych organów administracyjnych i sądów administracyjnych powołanych do kontroli i prawidłowości i legalności decyzji administracyjnych.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że to na stronie powodowej spoczywa ciężar dowodu, że ujawniony we wpisie stan prawny nieruchomości jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie Sądu I instancji, strona powodowa nie zaoferowała w przedmiotowym postępowaniu jakichkolwiek dowodów przemawiających za uwzględnieniem powództwa w zgłoszonym kształcie, przede wszystkim w postaci ostatecznych decyzji wydanych przez wojewódzki urząd ziemski w trybie § 41 ust. 1 ww. rozporządzenia z dnia 1 marca 1945 r., z których jednoznacznie wynikałoby

skuteczne nabycie przez ich poprzednika prawnego- M. W. (3) wskazanych w treści pozwu nieruchomości. Podkreślenia też wymaga, iż z zeznań powodów wynika przy tym jednoznacznie, iż nie posiadają oni wykonalnej, czyli ostatecznej decyzji w przedmiocie kwalifikacji i oszacowania gruntów; potwierdzili oni zresztą, iż nigdy rzeczonoego dokumentu nie widzieli. Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dokumentów przedłożonych przez Skarb Państwa - Starostwo Powiatowe i Gminę C., jak również Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w B.- Sąd ustalił, iż brak jest wymaganych w kontekście przytoczonych przepisów dokumentów świadczących o posiadaniu przez M. W. (3) tytułu własności do przedmiotowych działek. Takimi dokumentami nie dysponował również (...) Ośrodek (...) w P., o czym poinformował pismem z dnia 13 lutego 2013r. Na podkreślenie zasługuje okoliczność, iż przeprowadzone w latach 1988-1989 postępowanie scaleniowe nie doprowadziło do uregulowania kwestii ewentualnego tytułu własności M. W. (3) do przedmiotowych gruntów, chociaż zostało wszczęte w celu uporządkowania stanu prawnego tych gruntów i przebiegało przy uczestnictwie T. W., który wedle powodów był najlepiej zorientowany w sprawach owych gruntów oraz M. W. (1). W konsekwencji Sąd uznał, iż nie zachodzą wymagane przesłanki dla dokonania skutecznego wpisu prawa własności działek gruntu nr (...) na rzecz wskazanych w postępowaniu następców prawnych M. W. (3).

W kontekście powyżej dokonanych ustaleń i przytoczonych przepisów prawnych Sąd Rejonowy uznał, iż całkowicie niezasadny okazał się zarzut złej wiary po stronie Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w B., jako nabywcy spornych gruntów. Zgodnie z treścią art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece- w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Z kolei rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ust. 2 ww. ustawy). W celu wyznaczenia miernika złej wiary należy odwołać się do orzecznictwa Sądu Najwyższego. Warto tu przytoczyć pogląd Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 roku, sygn. IV CSK 285/10 iż, „zawarty w art. 6 ust. 2 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, a więc że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktycznego do tego, kto nieruchomość posiada”.

W świetle całokształtu ustalonych w sprawie okoliczności, nie budzi wątpliwości fakt, iż Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B. uczyniła zadość przewidzianym przez orzecznictwo sądowe standardom zweryfikowania stanu prawnego przedmiotowych gruntów. W tym celu pozwana Spółdzielnia zweryfikowała posiadaną przez siebie dokumentację oraz uczestniczyła w postępowaniu scaleniowym, podczas którego zarówno następcy prawni M. W. (3), jak i Skarb Państwa mieli możliwość wypowiedzieć się i przedstawić posiadane przez siebie dokumenty lub zawnieioskować o nie do właściwych urzędów. Należy podkreślić, iż z zeznań powoda M. W. (1)- uczestnika spotkań w przedmiocie scalenia gruntów- wynika, iż nie był on szczególnie zainteresowany losem tych gruntów i nie podjął realnych działań dla wyjaśnienia ich stanu prawnego. W ocenie Sądu, pozwana Spółdzielnia prawidłowo przeprowadziła weryfikację zarówno treści ksiąg wieczystych, jak również dostępnych dokumentów administracyjnych i geodezyjnych, pozostających w zasobach właściwych urzędów.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona powodowa zaskarżając wydane orzeczenie w całości. Sądowi Rejonowemu zarzucono błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieprawidłowym przyjęciu, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że Pan M. W. (3) był właścicielem przedmiotowych nieruchomości oraz Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B. była w złej wierze w momencie nabycia przedmiotowych nieruchomości, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że w drodze decyzji administracyjnych grunty zostały skutecznie nadane Panu M. W. (3) o czym Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B. wiedziała.

Apelujący przyznał, że zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 Dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej: Tytułem do wpisania w księdze hipotecznej (gruntowej) prawa własności nadanej działki na rzecz nabywcy jest dokument nadania wraz z odpisem wykonalnej decyzji właściwej władzy w przedmiocie klasyfikacji i szacunku działki łącznie z oszacowaniem

przydzielonego nabywcy inwentarza – i przepis ten w postępowaniu wieczystoksięgowym skutkowałby oddaleniem wniosku przy braku wskazanych dokumentów.

Natomiast zdaniem apelującego to właśnie w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, powód może wykazywać innymi dowodami okoliczności, które świadczyłyby o prawie własności.

Tymczasem strona powodowa w niniejszym postępowaniu zaoferowała szereg dokumentów (powtórzonych i szczegółowo w apelacji opisanych), z których wynika nabycie prawa własności przez M. W. (3), pomimo braku posiadania decyzji w sprawie klasyfikacji i szacunku gruntów wraz ze stwierdzeniem wykonalności (ostateczności).

Mimo, iż żaden z tych dokumentów nie stanowił dokumentu, o którym mowa w art. 2 ust. 1 Dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej, brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż akty administracyjne, na podstawie których otrzymał on prawo własności przedmiotowej nieruchomości zostały skutecznie zaskarżone, zmienione lub uchylone. Wręcz przeciwnie, szereg dowodów wskazuje, iż przez długie lata był on traktowany jako właściciel nieruchomości, w tym również przez Spółdzielnię, jak i organy władzy państwowej. Takie traktowanie uzasadnia więc przyjęcie, iż organy te respektowały prawomocne decyzje administracyjne nadające prawo własności gruntów Panu M. W. (3), a co za tym idzie przyjęcie również, iż w sposób zgodny z przepisami prawa Pan M. W. (3) otrzymał prawo własności przedmiotowych nieruchomości.

Apelujący zaznaczył także, że nie ma żadnych przeciwwskazań aby Sąd w toku postępowania dokonał ustalenia czy M. W. (3) skutecznie otrzymał własność przedmiotowe nieruchomości, skoro brak jest w sprawie odpisu ostatecznej decyzji administracyjnej stwierdzającej fakt, iż Pan M. W. (3) takiego prawa nie otrzymał.

Strona apelująca zaznaczyła także, iż Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B. nabywając przedmiotowe grunty od Skarbu Państwa była w złej wierze. Grunty te bowiem stanowiły wkład wniesiony do Spółdzielni, co z kolei jest okolicznością bezsporną. Zasady doświadczenia życiowego oraz specyfika użytkowania gruntów wkładowych z całą pewnością nakazują przyjęcie, iż Spółdzielnia musiała wiedzieć, że właścicielem przedmiotowych nieruchomości jest Pan M. W. (3). Przede wszystkim musiała ona być świadoma na jakiej podstawie grunty te zostały do niej wniesione. Ponadto szereg dokumentów wskazuje, iż Pan M. W. (3) z całą pewnością był członkiem tej Spółdzielni. Wiedzę co do osoby Pana M. W. (3) Spółdzielnia posiadała

Apelujący wniosł także o przeprowadzenie dowodów z dwóch świadków na okoliczność tego, czy M. W. (3) był członkiem pozwanej Spółdzielni oraz sporne grunty stanowiły jego własność.

W odpowiedziach na apelację oboje pozwani wnieśli o jej oddalenie wskazując na trafność zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie okazała się zasadna, choć część z jej argumentów była trafna.

Ustalenia Sądu I instancji były całkowicie prawidłowe. Zostały one oparte na całokształcie materiału dowodowego zebranego w toku postępowania, który został poddany rzetelnej i skrupulatnej analizie, zgodnej z regułami poprawnego rozumowania oraz zasadami doświadczenia życiowego. Także uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia w pełni odpowiada wymaganiom przewidzianym w rat. 328 § 2 kpc i tym samym umożliwiło instancyjną kontrolę wyroku.

Dlatego też ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji Sąd Odwoławczy przyjął za własne.

Pierwszą z przyczyn dla której Sąd Rejonowy oddalił roszczenie powodów było niewykazanie prawa własności, które miało przysługiwać M. W. (3) – którego spadkobiercami są powodowie. W tym zakresie Sąd podkreślił, że powodowie nie przedłożyli aktu administracyjnego w postaci ostatecznej decyzji w przedmiocie klasyfikacji i szacunku wydanej

przez wojewódzki urząd ziemski. To w rezultacie miało stać na przeszkodzie dla ustalenia, że M. W. (3) stał się właściciel spornego gruntu.

Przypomnieć jednakże należy, że rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Reform rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (dz. U. 1945r., nr 10, poz. 51 z późn. zm.) zasadniczo stanowiło o czterech aktach, których wydanie wiązało się z kwestią przeniesienia własności gruntu i były to: dokument nadania ziemi (§ 33), protokół oszacowania (§ 37), decyzja powiatowego urzędu ziemskiego w przedmiocie klasyfikacji i szacunku (§ 38) oraz ostateczna decyzja wojewódzkiego urzędu ziemskiego (§ 41).

Wprawdzie udokumentowanie istnienia powyższych orzeczeń i aktów w formie urzędowych dokumentów stanowiło podstawę do wpisania prawa własności w treści księgi wieczystej (zgodnie z art. 2 ust. 1 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946r. o wpisywaniu w księgach wieczystych hipotecznych (gruntowych) oprawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej), to jednak nie było konieczne dla ustalenia prawa własności z punktu widzenia prawa materialnego. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z § 33 ust. 2 przywołanego rozporządzenia z dnia 1 marca 1945r. - dokument nadania stanowi tytuł własności nadanej działki. Na gruncie tego właśnie przepisu uznaje się, że prawo własności powstało właśnie z chwilą nadania i tytułem tego prawa jest właśnie dokument nadania ziemi (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 28 lutego 2007r. w sprawie o sygn.. akt I ACa 79/06, Lex nr 298419). W przywoływanym orzeczeniu Sąd Apelacyjny rozpoznawał sprawę o zbliżonym stanie faktycznym, przy czym w konfiguracji tej strona powodowa nie legitymowała się w ogóle wydaniem decyzji o klasyfikacji i oszacowaniu. Tymczasem w niniejszej sprawie taka decyzja – wydana przez powiatowy urząd ziemski – została stwierdzona. Jak wskazał to w uzasadnieniu Sąd Apelacyjny – oceniając skutki prawne decyzji o klasyfikacji i oszacowaniu: „nie jest ona bowiem niezbędna do ustalenia prawa własności powódek, lecz jedynie do ujawnienia w księdze wieczystej obciążeń nieruchomości. Powódki nie domagają się wpisania tych obciążeń, co jest zrozumiałe, bowiem nie leży to w ich interesie. Obciążenia te nie wpływają na istnienie prawa własności nieruchomości, które - jak wynika z treści rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. Nr 10, poz. 51 ze zm.), wydanego na podstawie delegacji z art. 8 i 20 dekretu - powstało z chwilą nadania i którego tytuł stanowi jedynie dokument nadania (§ 33 rozporządzenia)”. Przytoczenie szerszego fragmentu cytowanego uzasadnienia Sądu Apelacyjnego w Poznaniu jest o tyle celowe, że podniesiona argumentacja – którą Sąd Okręgowy w pełni podziela i czyni własną – znajdzie wprost zastosowanie w niniejszej sprawie. Co więcej – w realiach przedmiotowej sprawy spór dotyczył jedynie występowania w obrocie prawnym decyzji ostatecznej wydanej przez wojewódzki urząd ziemski. Tymczasem wystarczającym dla ustalenia prawa własności było istnienie dokumentów nadania ziemi – co do których strona powodowa udowodniła ich wydanie. Powyższe wskazywałoby, że M. W. (3) – którego spadkobiercami są powodowie – był właścicielem nieruchomości objętych gruntami, które zostały opisane w dokumentach nadania ziemi.

Na przeszkodzie jednakże uwzględnienia roszczenia powodów stoi natomiast okoliczność związana z tym, że obecnie uprawnionym do spornych nieruchomości jest pozwana Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B., która nabyła te nieruchomości w sposób, który pozwala na przypisanie jej obecnie przymiotu właściciela nie tylko tabularnego ale i na gruncie prawa materialnego.

Zgodnie bowiem z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. - Dz. U. 2017r., poz. 1007) 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). W myśl zaś art. 6 ust. 1 i 2 przywołanej ustawy - rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej zaś wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Jak ustalił to Sąd Rejonowy i nie było to kwestionowane - w dniu 21 października 1989 r., Naczelnik Gminy C. i Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w B. zawarli umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego – obejmującej także sporne grunty będące przedmiotem niniejszego postępowania.

Strona powodowa zarzucała pozwanej Spółdzielni, że nabywając te grunty pozostawała w złej wierze.

Z powyższym nie można się zgodzić.

W orzecznictwie wykrystalizowano już kryteria rozumienia dobrej i złej wiary w ujęciu powołanej normy. Wskazuje się w szczególności, że przewidziane w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece określenie z łatwością mógł się o tym dowiedzieć oznacza, że nie zawsze możliwość uzyskania przez nabywcę informacji o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym jej stanem prawnym będzie uzasadniała przypisanie mu złej wiary. W wypadku gdy zrealizowanie tej możliwości wymagałoby od nabywcy szczególnej staranności, podejmowania żmudnych czynności, nie ma podstaw do przypisania nabywcy, który zaniechał tego rodzaju czynności, złej wiary. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24.03.2017r., I CSK 351/16). Łatwość dowiedzenia się" o określonym stanie rzeczy nie jest pojęciem statycznym, lecz oceną prawną wypadkowej konkretnych okoliczności towarzyszących dokonywanej czynności prawnej, składających się na ustalony przez sąd stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia sprawy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31.05.2017r., V CSK 513/16). Zawarty w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece 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 (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 08.11.2011r. I ACa 883/11).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy nie sposób przypisać pozwanej Spółdzielni działania w złej wierze. Trafnie Sąd Rejonowy przy tym stwierdził, że pozwana Spółdzielnia prawidłowo przeprowadziła weryfikację zarówno treści ksiąg wieczystych, jak również dostępnych dokumentów administracyjnych i geodezyjnych, pozostających w zasobach właściwych urzędów.

Przypomnieć należy, że adnotację o M. W. (3) w rzeczonyj dokumentacji przybrały postać wzmianek i dopisków takich jak „władający z tytułem prawnym działki” (wykaz ustalenia stanu posiadania dla wsi B. z 1960r.), „nadanie ref. rolne” (wykaz spraw niezalatwionych), „władający działką (rejestr gruntów 1962-1975r.). Wreszcie w wykazie zmian gruntowych przy spornych działkach oznaczono wzmiankę: P.F.Z. - R.S.P., ziemia wniesiona do R.S.P. B. jako wkład gruntowy - obecnie nie jest członkiem, a grunt pozostaje w R.S.P., nie posiada dowodów własności ziemi - W. M..”. Nadto zgodnie z protokołem w sprawie zaznajomienia uczestników scalenia gruntów wsi B. z wynikami szacunku porównawczego gruntów i ich przynależności z dnia 9 listopada 1988 r.- żadna z osób, których grunty zostały objęte scaleniem nie wniosła zastrzeżeń i skarg na szacunek porównawczy scalanych gruntów, a projekt scalenia został zatwierdzony decyzją administracyjną.

Powyższe informacje niewątpliwie dowodzą, że osobie o nazwisku M. W. (3) przysługiwało pewne uprawnienie do spornych gruntów. Enigmatyczność tychże wzmianek – zważywszy na ich treść z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego – równie dobrze mogła wskazywać, że po prostu była to własność - omyłkowo tak nie określona, lecz usprawiedliwionym byłoby także podejrzenie, że posiadanie to nie jest skorelowane z własnością i w ogóle jest nieprawidłowo oznaczone. Na to ostatnie wskazują w szczególności adnotację o „nieposiadaniu dowodów własności ziemi”. Innymi słowy - nie sposób na podstawie tak opisanej dokumentacji zawierającej wzmianki i adnotację - zrekonstruować oczywistego wniosku, że uprawnienie to dotyczyło najszerszego prawa rzeczowego – tj. własności. Wprost przeciwnie – zastrzeżenia typu: nie posiada dowodów własności równie dobrze przekonywać mogły, że M. W. (3) był jedynie posiadaczem gruntu. To czyni ocenę i rozstrzygnięcie Sądu I instancji zasadną.

Natomiast podkreślenia wymaga zupełnie inna również okoliczność, która sama w sobie jest wystarczająca dla uznania, że pozwana spółdzielnia nabyła tą nieruchomość pozostając w dobrej wierze. Przypomnieć należy, że

apelujący wskazywali na wyżej wymienione adnotacje i wzmianki oraz dokumenty nadania ziemi, protokołu oszacowania i decyzji o klasyfikacji i szacunku - właśnie jako dowód na to, że winny one wzbudzić w tej pozwanej wątpliwości wskazujące, że M. W. (3) był właścicielem tych gruntów. Na gruncie tego zarzutu apelacji przywołać ponownie trzeba pogląd judykatury wskazujący, że 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 nabycia 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 (tak z kolei Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 23 kwietnia 2013r. I ACa 159/05).

Stąd płynie już prosty wniosek. Skoro bowiem na tle tak zgromadzonego materiału dowodowego – wnikliwie zebranego w toku procesu cywilnego, Sąd Rejonowy w składzie którego zasiadał sędzia – a więc osoba o wyższych kwalifikacjach prawniczych - nie uznał, że był on wystarczający dla uznania, że M. W. (3) stał się właścicielem tych gruntów i co więcej – analogicznie taką sytuację ocenił Sąd I instancji w omawianym orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 lutego 2007r. w sprawie o sygn. akt I ACa 79/06 – a dopiero Sądy II instancji (w tym Okręgowy w niniejszej sprawie) przyjęły pogląd odmienny – to nie sposób zarzucić, że również pozwana Spółdzielnia – mimo, że jest podmiotem profesjonalnie uczestniczącym w obrocie (przedsiębiorcą) - w realiach 1989 roku – z łatwością mogła taką przesłankę ustalić.

To skutkowało uznaniem, że skoro pozwana Spółdzielnia działała w dobrej wierze – to owo nabycie pozostaje pod ochroną mechanizmu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych określonego w art. 5 ukwih. Nabycie więc tego gruntu przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w B. następowało w sytuacji wyodrębnienia już księgi wieczystej o aktualnym numerze KW nr (...) założonej w dniu 3 czerwca 1989r. (k. 3 akt KW), gdzie jako właściciel figurował już Skarb Państwa.

W tym stanie rzeczy apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 kpc.

O kosztach wynagrodzenia pełnomocników orzeczono na podstawie § 5 ust. 8 w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015r., poz. 1804 z późn. zm.)

/-/ SSO Rafał Kubiak /-/ SSO Tomasz Żak /-/ del. SSR Sebastian Przymuszała