

POSTANOWIENIE

Dnia 21 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z wniosku J. T.

przy uczestnictwie J. S., Je. T., T.

S. i Gminy O.

o wpis prawa własności w księdze wieczystej Kw nr ... 20563 / numer
elektroniczny ...3776/10, ...20563/8,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 czerwca 2012 r.,

skarg kasacyjnych wnioskodawczyni oraz uczestników postępowania T. S. i Je. T.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 9 marca 2011 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w S. dnia 27 sierpnia 2010 r., uwzględniając wniosek J. T., wpisał w księdze wieczystej Kw nr ... 20563 (...3776/10, ...20563/8) w dziale II T. K. S. do 1/8 części, J. W. S. do 1/8 części, J. M. T. do 1/8 części, Je. K. T. oraz jego żonę J. M. T. do 5/8 części na prawach wspólności ustawowej jako współwłaścicieli w miejsce dotychczasowego właściciela – Gminy O. Podstawę wpisu stanowiły: decyzja Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 lipca 2010 r. nr 533 oraz z dnia 31 marca 2010 r. nr 280, prawomocne postanowienia: Sądu Powiatowego w P. z dnia 21 lipca 1966 r., ... 316/66, Sądu Rejonowego w P. z dnia 25 marca 1991 r., ... 899/91/4 i z dnia 9 listopada 1998 r., ... 6280/98/2, akt notarialny rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży pod warunkiem oraz umowa sprzedaży z dnia 27 marca 2007 r., Rep. ... 2523/2007 r. notariusza W. K. w P., znajdujących się w aktach ... 38570.

Sąd Rejonowy w S., po rozpoznaniu skargi uczestnika postępowania Gminy O. na wpis referendarza sądowego, postanowieniem z dnia 5 listopada 2010 r., utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Ustalił, że Gmina O. została wpisana do księgi wieczystej Kw nr ... 20563 na podstawie prawomocnej decyzji Wojewody [...] nr ...7114/92 z dnia 4 sierpnia 1992 r. Decyzja, stanowiąca podstawę wpisu Gminy O., została prawomocnie unieważniona decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 280 z dnia 31 marca 2010 r. Ostateczna decyzja administracyjna, mimo jej zaskarżenia do sądu administracyjnego stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Przedłożona decyzja Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 marca 2010 r. wyczerpała administracyjny tok informacji, była zatem decyzją ostateczną i mogła stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej. Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że ostateczną decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 września 2007 r. (...335/07) stwierdzono nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa z dnia 12 marca 1959 r. (znak ...7010/580) oraz utrzymanego nim w mocy orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w P. z dnia 30 listopada 1955 r. (znak ...6/55). Przedmiotem tych orzeczeń był „majątek ziemski G.” należący do spadkodawców wnioskodawczyni, a na mocy dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej objęty został reformą rolną. Skutkiem uchylecia orzeczeń Ministra Rolnictwa z dnia 12 marca 1959 r.

oraz utrzymanego nim w mocy orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w P. z 30 listopada 1955 r. było to, że Skarb Państwa w dacie wydawania decyzji komunalizacyjnej, na podstawie której do księgi wieczystej nr ... 20563 wpisana została Gmina O., nie był właścicielem nieruchomości. Do czasu uchylecia przez właściwy organ decyzji komunalizacyjnej, nie było podstaw do kwestionowania prawa własności Gminy O. do tej nieruchomości. Podstawa taka zaistniała w postaci ostatecznej decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 280 z dnia 31 marca 2010 r. (znak ...09/10/MK). Następstwo prawne wnioskodawcy i uczestników postępowania (poza Gminą O.) zostało w sprawie wykazane.

Na skutek apelacji uczestnika postępowania Gminy O., Sąd Okręgowy w K., postanowieniem z dnia 15 marca 2011 r., zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w S. w ten sposób, że uchylił wpis w dziale II księgi wieczystej KW nr ... 21412 z dnia 27 sierpnia 2010 r. i oddalił wniosek o wpis. Uwzględniając treść przepisów art. 38 ust. 2 i art. 34 zd. drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej: „u.k.w.h.”), Sąd drugiej instancji ocenił, że powołane przy wpisie dokumenty nie mogły stanowić podstawy zaskarżonego wpisu. Przedłożone dokumenty (załączone w aktach księgi wieczystej Kw nr ...38570 Sądu Rejonowego w S.) wykazują następstwo prawne uczestników postępowania i wnioskodawcy (poza uczestniczką Gminą O.) po pierwotnym właścicielu majątku ziemskiego G. – L. M. Przedłożona decyzja Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 277 z 31 marca 2010 r. (tak, błędnie w uzasadnieniu Sądu Okręgowego, gdyż chodziło o decyzję nr 280), stwierdza nieważność decyzji Wojewody [...] z dnia 4 sierpnia 1992 r. – potwierdzającej nabycie przez Gminę O. z mocy prawa nieodpłatnie własność nieruchomości zabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr geod. 137/1 po powierzchni 37900 m² oraz nr 137/3 o powierzchni 15200 m², stanowiącej zespół pałacowo-parkowy. Decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją nr 532 (tak błędnie w uzasadnieniu Sądu Okręgowego, gdyż chodziło o decyzję nr 533) z dnia 2 lipca 2010 r. przez wyżej wymienionego Ministra. Decyzja ta mogła być podstawą wpisu do księgi wieczystej, gdyż wywołuje skutek *ex tunc*. Oznacza to, że Gmina O. nie posiada tytułu prawnego do tej nieruchomości.

Na uwzględnienie wniosku nie pozwalała jednak decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 21 września 2007 r., utrzymana w mocy decyzją tego Ministra z 31 października 2007 r., co do której skarga i skarga kasacyjna zostały oddalone przez Naczelny Sąd Administracyjny, wyrokiem z dnia 1 lipca 2009 r., ... 1259/08. Decyzja ta stwierdza jedynie nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa z 12 marca 1959 r. oraz utrzymanego nim orzeczenia Prezydium WRN w P. z 30 listopada 1955 r. w części wymienionych działek, w tym działek nr 137/1 i 137/3, objętych księgą wieczystą, w której miał nastąpić wpis, z powodu wady prawnej polegającej na tym, że została wydana bez wniosku uprawnionej osoby, czy majątek ziemski G. podpada pod działanie dekretu o reformie rolnej, wbrew przepisom rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 1 marca 1945 r. Decyzja ta nie rozstrzyga, czy nieruchomości te podlegały reformie rolnej na podstawie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. Nr 4, poz. 17 ze zm., dalej: „dekret PKWN”). Zatem nie można w sposób definitywny i pewny stwierdzić, że poprzednik prawny Gminy O. - Skarb Państwa nie jest właścicielem tego majątku. Wymagać to będzie dalszego dowodzenia. Z dokumentów sprawy, a zwłaszcza z zaświadczenia z 1 marca 2010 r. z zamkniętej księgi wieczystej nr ...787, wynika, że Skarb Państwa w dniu 17 maja 1961 r. został wpisany jako właściciel tego majątku i nim dysponował. Jeśli zaś się zważy, że prawo własności nieruchomości ziemskich wymienionych w art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu PKWN przeszło na Skarb Państwa z mocy prawa z dniem wejścia w życie tego dekretu, to tym samym nie można było pominąć Skarbu Państwa na podstawie tej ostatniej decyzji Ministra Rolnictwa. Kwestie wątpliwe i sporne, jak to, czy nieruchomość podpada pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu PKWN nie mogą być rozstrzygane przez sąd wieczystoksięgowy. Należą one do postępowania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wnieśli wnioskodawczyni oraz uczestnicy postępowania T. S. i Je. T. Wnioskodawczyni w ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie:

- art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 626⁹ k.p.c., art. 31 ust. 2 u.k.w.h., art. 34 zd. 2 u.k.w.h. oraz art. 1 ust. 1 dekretu Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności

nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz.U. Nr 39, poz. 233 ze zm.) poprzez oddalenie wniosku o wpis w księdze wieczystej z uwagi na niepewność Sądu co do kwestii właściciela nieruchomości po dacie wejścia w życie dekretu PKWN o reformie rolnej, wywołaną treścią art. 2 ust. 1 dekretu;

- art. 234 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o wpis w oparciu o niepewność Sądu co do faktu, czy prawo własności nieruchomości, której dotyczy postępowanie, nie należy do Skarbu Państwa;

- art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez uznanie, że przedmiotowa nieruchomość może być własnością Skarbu Państwa, w sytuacji, gdy z treści załączonych do wniosku dokumentów urzędowych w postaci ostatecznych decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 marca 2010 r. oraz z dnia 2 lipca 2010 r. wynika, że Skarb Państwa nie jest i nie był właścicielem nieruchomości objętej postępowaniem;

- art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o wpis w oparciu o występujące, zdaniem Sądu, wątpliwości co do kwestii, czy Skarb Państwa nie nabył z mocy dekretu PKWN własności Majątku Ziemskiego G., którego część stanowiła objęta niniejszym postępowaniem nieruchomość, w sytuacji, gdy kwestia ta była już przedmiotem badania sądu i podstawą rozstrzygnięcia we wcześniejszych postępowaniach wieczystoksięgowych dotyczących innej nieruchomości, która stanowiła część wskazanego majątku, a prawomocne orzeczenie wydane w tych sprawach wiązało sąd, co skutkuje faktem, iż w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie był uprawniony do przyjęcia odmiennego stanowiska, czy poddawania w wątpliwość kwestii stanowiących podstawę rozstrzygnięcia w wydanym uprzednio prawomocnym orzeczeniu sądu;

Wnioskodawczyni w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 2 ust. 1 dekretu PKWN poprzez błędną wykładnię oraz art. 6 k.c.

poprzez przyjęcie, że wskazany przepis dekretu ustanawia domniemanie przejścia na własność Skarbu Państwa każdej nieruchomości, w tym nieruchomości, której częścią były niegdyś tereny objęte mniejszym postępowaniem, i w konsekwencji przerzucenie na wnioskodawczynię obowiązku wykazania, że tereny te nie podlegały reformie rolnej oraz oddalenie wniosku o wpis z uwagi na brak wykazania przez wnioskodawczynię, że przedmiotowa nieruchomość nie stanowi własności Skarbu Państwa, w sytuacji gdy wskazany przepis dekretu nie ustanawia opisanego domniemania, a zatem okoliczność spełnienia przez przedmiotową nieruchomość kryteriów pozwalających objąć ją reformą rolną winna zostać wykazana przez Gminę O., aby stanowiło to podstawę oddalenia wniosku o wpis, skoro to ten podmiot wywodzi z tego faktu skutki prawne.

Uczestnik postępowania T. S. w ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie:

- art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 189 k.p.c. poprzez wydanie postanowienia przekraczającego zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i niesłuszne stwierdzenie, iż wnioskodawca ma interes prawny w żądaniu uzgodnienia treści księgi wieczystej ze stanem prawnym, a to w związku z uznaniem, że ostateczne decyzje administracyjne – wydane przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi stanowiące podstawę wpisu współwłasności w księdze wieczystej, stwierdzające nieważność orzeczenia Ministra Rolnictwa z 12 marca 1959 r. oraz utrzymanego nim orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej z dnia 30 listopada 1955 r. – nie mogą stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej jako, że w ocenie Sądu drugiej instancji nie rozstrzygają ostatecznie, czy nieruchomości podlegały reformie rolnej na podstawie dekretu PKWN, mimo że stwierdzają bezwzględną nieważność decyzji, na podstawie których prawo własności L. M. zostało wykreślone z działu II księgi wieczystej, co doprowadziło do uchylenia postanowień wydanych przez Sąd pierwszej instancji i oddalenia wniosku o wpis;
- art. 626⁹ k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o wpis prawa do księgi wieczystej pomimo braku przeszkód do dokonania takiego wpisu;

- art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez odmowę uznania mocy dowodowej dokumentów urzędowych jakimi są: decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 września 2007 r. oraz utrzymująca tę decyzję w mocy decyzja tego organu z dnia 31 października 2007 r. oraz decyzja Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 marca 2010 r. nr 282 i utrzymująca tę decyzję w mocy decyzja tego organu nr 535 z dnia 2 lipca 2010 r. oraz niewskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, tj. przyczyn, z powodu których odmówił tym dokumentom wiarygodności;

- art. 365 § 1 k.p.c. w związku z nieuwzględnieniem przez Sąd Okręgowy prawomocnych orzeczeń Sądu Rejonowego w S. dokonujących wpisów współwłasności wnioskodawczyni i uczestników postępowania (za wyjątkiem Gminy O.) w prowadzonych przez ten sąd księgach wieczystych Kw nr ...38570, ...38675, mimo że przedmiotowe wpisy zostały dokonane w oparciu o te same dokumenty, które stanowiły podstawę złożonego w niniejszej sprawie wniosku o wpis;

- art. 38 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego zastosowanie, mimo że przepis ten nie obowiązywał w chwili orzekania, bowiem został skreślony ustawą o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz Prawo o notariacie z dnia 11 maja 2001 r.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej uczestnik postępowania zarzucił naruszenie:

- art. 1 w zw. z art. 3 u.k.w.h. poprzez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów, a to w związku z wydaniem orzeczenia, które doprowadziło do powstania stanu niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;

- art. 34 zd. 2 u.k.w.h. poprzez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu w związku z nieujawnieniem współwłasności nieruchomości, mimo wykazania odpowiednimi dokumentami ich następstwa prawnego po osobie wpisanej jako poprzedni właściciel.

Uczestnik postępowania Je. T. w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie art. 140 k.c. w zw. z art. 2 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji polegające na oddaleniu wniosku złożonego w sprawie mimo bezsprzecznego następstwa prawnego osób wskazanych we wniosku po dawnych właścicielach nieruchomości i braku uprawnienia Gminy i Skarbu Państwa w tym zakresie.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej uczestnik postępowania zarzucił naruszenie:

- art. 626⁸ § 1 i 2 oraz art. 626⁹ k.p.c. wbrew domniemaniom wynikającym z art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h., polegające na przekroczeniu zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego i bezpodstawne uznanie praw Skarbu Państwa do nieruchomości objętych wnioskiem, mimo braku w treści księgi wieczystej oraz złożonych przy wniosku dokumentów informacji potwierdzających ich nacjonalizację, wynikające z przyjęcia błędnego założenia, że sąd wieczystoksięgowy zobowiązany jest uwzględnić nacjonalizację dokonaną z mocy prawa w trybie dekretu PKWN poprzez przyjęcie domniemania, że wszelkie nieruchomości przekraczające normy obszarowe ustanowione w tym dekrete stały się własnością Skarbu Państwa, a zanegowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym tytułu właścicielskiego Skarbu Państwa w tym zakresie jest możliwe dopiero w wyniku przedłożenia właściwej decyzji Wojewody stwierdzającej, że dana nieruchomość nie podlega pod działanie przedmiotowego dekretu;
- art. 31 u.k.w.h. poprzez uznanie praw Skarbu Państwa i Gminy O., mimo braku jakichkolwiek podstaw w treści księgi i złożonych dokumentów, świadczących o przysługujących im prawie;
- art. 34 u.k.w.h. poprzez uznanie, że wnioskodawczyni i uczestnikom postępowania (z wyjątkiem Gminy O.) nie służą uprawnienia właścicielskie do nieruchomości mimo wykazania przez nich następstwa prawnego po ostatnim właścicielu nieruchomości, jak również mimo wykazania, iż podstawy wpisów właścicielskich ujawnionych po wpisie osoby ostatniego prywatnego właściciela nieruchomości zostały uznane za nieważne i wyeliminowane z obrotu prawnego, a uznanie uprawnień Skarbu Państwa i

Gminy O. do nieruchomości objętej wnioskiem, mimo braku „odpowiednich dokumentów”;

- art. 31 ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 3 ust. 1, art. 4 i art. 31 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 234 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 i art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. na skutek przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że załączone do wniosku dokumenty w postaci ostatecznych decyzji administracyjnych stwierdzających nieważność orzeczeń stanowiących podstawę wpisu Skarbu Państwa i Gminy O., nie dają podstawy do wykreślenia prawa własności Gminy O. i wpisania prawa własności na rzecz wnioskodawczyni i uczestników postępowania (oprócz Gminy O.).

Uczestnicy postępowania wnieśli o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie apelacji Gminy O., ewentualnie - tak również wnioskodawczyni - o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

I. W trakcie postępowania kasacyjnego uczestniczka postępowania Gmina O. podniosła, że już po wydaniu zaskarżonego skargą kasacyjną postanowienia Wojewódzki Sąd Administracyjny w W., wyrokiem z dnia 16 grudnia 2011 r., ... 1864/10, uchylił decyzję Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 lipca 2010 r. nr 533 oraz poprzedzającą ją decyzję nr 280 z dnia 31 marca 2010 r., przyjmując równocześnie, że zaskarżona decyzja nie podlega wykonaniu. Odnosząc się do tej nowej okoliczności, należy stwierdzić, że w postępowaniu kasacyjnym, zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c., nie jest dopuszczalne powoływanie nowych faktów i dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. W konsekwencji – abstrahując od zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym - nie istniała możliwość poszerzenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia o nowy fakt podniesiony przez uczestnika postępowania w postępowaniu kasacyjnym. Ponieważ jednak skarga kasacyjna została uwzględniona, a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, przedmiotem oceny

tego Sądu będzie to, czy jest to okoliczność, która może zostać podniesiona w postępowaniu, a jeżeli tak, jakie wywołała konsekwencje.

W odniesieniu do rozważań Sądu Okręgowego należy przed dalszym rozpoznaniem skargi kasacyjnej uzupełnić, że wnioskodawczyni we wniosku o wpis powołania się także na dokumenty przytoczone przez Sądy obu instancji, tj. decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 21 września 2007 r. oraz utrzymującą ją w mocy decyzją tego Ministra z 31 października 2007 r., nadto na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lipca 2009 r., ... 1259/08.

II. Zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami. Wpis w księdze wieczystej może być wadliwy już w chwili jego dokonania m.in. wówczas, gdy nastąpił na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, która następnie została uchylona albo stwierdzono jej nieważność, czy też na podstawie nieważnej czynności prawnej. Powstaje wówczas zagadnienie, czy usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić tylko w ramach powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym), czy też może to nastąpić w postępowaniu wieczystoksięgowym poprzez przedłożenie, zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., orzeczenia sądu innego niż wydanego w następstwie rozpoznania powództwa, o którym mowa w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., lub odpowiedniego dokumentu. W tym drugim przypadku, możliwe byłoby więc wykreślenie ostatniego wadliwego wpisu i powrót do stanu poprzedniego (bądź stanu sprzed kilku nawet wpisów), zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym i ewentualnie dokonanie nowego wpisu w razie wykazania, zgodnie z art. 34 u.k.w.h., następstwa prawnego po osobie ujawnionej (niewadliwie) w księdze wieczystej. Za drogą postępowania przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. wypowiedziano się m.in. w uzasadnieniach uchwał siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 84) oraz z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09 (OSNC 2010, nr 10, poz. 131), nadto w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 108/02 (Lex nr 457975). Sąd Najwyższy, w składzie

rozpoznającym skargę kasacyjną, przychyła się do nurtu orzecznictwa, które nie wyklucza możliwości usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie orzeczenia sądu lub innych odpowiednich dokumentów bez potrzeby wykorzystania postępowania przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, PS 2006, nr 3, poz. 113, postanowienia: z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 344/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 12, z dnia 10 października 2007 r., I CSK 232/07, Lex nr 621132, z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 169/08, Lex nr 560498, z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 665/10, OSP 2012, nr 3, poz. 31).

Z oczywistych względów, wynikających z tego, że wpis jest orzeczeniem, które z chwilą uprawomocnienia się wiąże sąd, który je wydał, usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. nie może zmierzać do weryfikacji prawidłowości dokonanego już wpisu, co jest możliwe tylko w ramach procedury odwoławczej dotyczącej tego wpisu (w ramach rozpoznania apelacji, czy skargi kasacyjnej). Z tej przyczyny nieuzasadnione są zarzuty zawarte w skargach kasacyjnych zmierzające do nadania znaczenia okoliczności, że wpis prawa własności Skarbu Państwa do nieruchomości objętej księgą wieczystą nastąpił sprzecznie z właściwymi przepisami, o których będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Nawet jednak prawidłowo dokonany wpis, na podstawie odpowiedniego co do formy dokumentu, może być wadliwy od samego początku – tak, jak to już zasygnalizowano – w razie nieważności bądź bezskuteczności czynności prawnej albo uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej. Niezgodność wpisu z rzeczywistym stanem prawnym może być także konsekwencją rozpoznania konkurujących ze sobą wniosków o wpis, według kolejności ich wpływu (art. 626⁶ § 1 k.p.c.). W takich przypadkach, wadliwość dokonanego wpisu może potwierdzać późniejsze, odpowiednio, orzeczenie sądu albo ostateczna decyzja administracyjna odnoszące się do zdarzenia prawnego ujętego w dokumencie, który stanowił materialnoprawną podstawę wpisu. Możliwość uwzględnienia takiego orzeczenia albo innego odpowiedniego dokumentu w ramach postępowania wieczystoksięgowego będzie uzależniona od tego, czy ustalenie rzeczywistego

stanu prawnego nieruchomości będzie możliwe na podstawie wskazanego orzeczenia sądu lub innego odpowiedniego dokumentu. Nie będzie tak wówczas, gdy ustalenie stanu prawnego nieruchomości będzie wymagało uwzględnienia innych dodatkowych okoliczności ponad te, które były przedmiotem oceny wyrażonej w orzeczeniu sądu lub innym dokumencie, np. związanych z koniecznością oceny możliwości zastosowania przepisów o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 169/08 oraz z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 155/10, Lex nr 621140). W takich przypadkach będzie zachodziła konieczność przedstawienia wyroku wydanego w następstwie rozpoznania powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Należy mieć bowiem na uwadze, że istnienie tego powództwa jest związane ze specyficznymi cechami postępowania wieczystoksięgowego, ograniczonego co do zakresu kognicji, w którym rozpoznanie wniosków o wpis następuje według określonej kolejności (art. 626⁶ k.p.c.), a stosowanie przepisów o wznowieniu postępowania jest wyłączone (art. 626³ k.p.c.). Już z samej konstrukcji tego postępowania wynika, że wpis w księdze wieczystej nie musi być zawsze zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Skoro więc w ramach postępowania wieczystoksięgowego nie wszystkie prawnie doniosłe okoliczności mogą być uwzględnione (np. wada oświadczenia woli, czy działanie w zaufaniu do rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych), a zakres środków dowodowych jest ograniczony, to musiał zostać stworzony odpowiedni tryb postępowania umożliwiający podnoszenie tego rodzaju okoliczności i przeprowadzenia takich dowodów, których nie można uwzględnić w postępowaniu wieczystoksięgowym w celu podważania domniemań wynikających z art. 3 u.k.w.h. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 155/10, Lex nr 621140). Ocena, czy orzeczenie sądu lub inny odpowiedni dokument stanowi wystarczającą podstawę do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, czy też zachodzi potrzeba ustalenia dodatkowych, prawnie doniosłych, okoliczności wykraczających poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego musi być dokonana z uwzględnieniem podstawy, wadliwego, według składającego wniosek na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wpisu.

Dokumentem, o którym mowa w powołanym przepisie jest także ostateczna decyzja administracyjna, chociażby została zaskarżona do sądu administracyjnego (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 23 lutego 2005 r., III CK 537/04, Biul. SN 2005, nr 5, poz. 10 oraz z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 295/07, Lex nr 488976). Dotyczy to również decyzji, wydanych w sytuacjach, o których mowa w art. 16 ust. 1 k.p.a. W wyroku z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04 (PS 2006, nr 3, poz. 113) Sąd Najwyższy przyjął, że ostateczna decyzja wydana na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191 ze zm.), jest wiążąca dla sądu powszechnego i może być wyeliminowana jako podstawa wpisu gminy w księdze wieczystej tylko w sposób przewidziany w art. 16 k.p.a. Dokładnie taka sytuacja dotyczyła Gminy O., w odniesieniu do której została unieważniona decyzja administracyjna stwierdzająca nabycie przez Gminę, z mocy ustawy komunalizacyjnej, własności nieruchomości, objętej księgą wieczystą Kw nr ...21412. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przesądzono, że wprowadzenie nabycie prawa własności nieruchomości przez gminy na podstawie ustawy komunalizacyjnej następowało z mocy prawa, to jednak wyłącznie ostateczna deklaratoryjna decyzja administracyjna stanowi dowód nabycia tego prawa (por. uzasadnienie uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 209 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CSK 144/09, Lex nr 578044). Z tej przyczyny, wyeliminowanie z obrotu prawnego takiej decyzji wyłącza możliwość wykazywania przez gminę - także w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym - że nabyła ona z mocy ustawy komunalizacyjnej własność określonej nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie wyłączył możliwości uwzględnienia, jako dokumentu, o którym mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h., ostatecznych decyzji administracyjnych Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 280 z dnia 31 marca 2010 r. oraz nr 533 z dnia 2 lipca 2010 r. – stwierdzających nieważność decyzji Wojewody potwierdzającej nabycie prawa własności do nieruchomości przez Gminę O. na mocy przepisów ustawy komunalizacyjnej. Przyjął na ich podstawie, że Gmina O.

nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości. Jednakże uwzględnieniu wniosku o wpis prawa własności sprzeciwiała się treść decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 września 2007 r. (utrzymanej w mocy decyzją z dnia 31 października 2007 r.) - stwierdzającej nieważność orzeczeń wydanych w dniach 30 listopada 1955 r. oraz 12 marca 1959 r. w przedmiocie podlegania nieruchomości pod art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu PKWN - która nie rozstrzyga, czy nieruchomość objęta księgą wieczystą podpada pod działanie przepisów dekretu PKWN, a zatem czy stanowi własność Skarbu Państwa. Rozstrzygnięcie tej niepewności powinno nastąpić w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przewidzianym w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Odniesienie się do stanowiska Sądu drugiej instancji wymaga wcześniejszego przedstawienia zasad wpisu do ksiąg wieczystych prawa własności Skarbu Państwa do nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej.

III. Dekret PKWN wymieniał w art. 2 ust. 1 w pkt b) - e) kategorie nieruchomości ziemskich, które przechodziły z mocy prawa, na własność Państwa na cele reformy rolnej. 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. Nr 10, poz. 51 ze zm., dalej: „rozporządzenie”) przewidywało jedynie w odniesieniu do nieruchomości wymienionych w art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu (stanowiących własność albo współwłasność osób fizycznych lub prawnych, jeżeli ich rozmiar łączny przekracza bądź 100 ha powierzchni ogólnej, bądź 50 ha użytków rolnych, a na terenie województw poznańskiego, pomorskiego i śląskiego, jeśli ich rozmiar łączny przekracza 100 ha powierzchni ogólnej, niezależnie od wielkości użytków rolnych tej powierzchni) orzekanie, czy dana nieruchomość podpadała pod działanie tego przepisu. Kompetencja w tym zakresie należała w I instancji do wojewódzkich urzędów ziemskich (§ 5 ust. 1). W § 5 ust. 2 rozporządzenia przewidziano prawo wniesienia przez strony odwołania od decyzji urzędu ziemskiego do Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych. Powołany przepis § 5 rozporządzenia był przedmiotem wielu, niejednorodnych wypowiedzi Sądu Najwyższego, Trybunału Konstytucyjnego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego odnoszących się do zagadnień, czy obecnie przepis ten obowiązuje, a w związku z tym, czy spór o to, że dana

nieruchomość podpada pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu PKWN należy do drogi administracyjnej, nadto, czy w każdej sytuacji – chociażby na potrzeby wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w księdze wieczystej – należało wydać deklaratoryjną decyzję administracyjną w trybie przewidzianym w § 5 rozporządzenia potwierdzającą, że dana nieruchomość podpada pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu PKWN. Obecnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego odnośnie obowiązywania § 5 rozporządzenia odrzucono (por. uchwała siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 stycznia 2011 r., I OPS 3/10, ONSAiWSA 2011, nr 2, poz. 23 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r., III CZP 21/11, OSNC 2011, nr 12, poz. 133) stanowisko Trybunału Konstytucyjnego, wyrażone w uzasadnieniu postanowienia z dnia 1 marca 2010 r., P 107/08 (OTK-A Zb. Urzęd., 2010, nr 3, poz. 27), że przepis ten, mimo braku jego uchylenia, przestał obowiązywać z chwilą zakończenia reformy rolnej, tj. kiedy weszła w życie ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz.U. Nr 17, poz. 71 ze zm.). Konsekwencją obowiązywania § 5 wymienionego rozporządzenia jest stanowisko, że przepis ten może stanowić podstawę orzekania w drodze administracyjnej o tym, czy dana nieruchomość lub jej część wchodzi w skład nieruchomości ziemskiej, o której mowa w art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu PKWN (por. powołane wyżej uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Sądu Najwyższego). Odnośnie do trzeciego zagadnienia, przyjęto, że nie było zawsze potrzeby wydawania decyzji, o której mowa w § 5 ust. 1 rozporządzenia, gdy nieruchomość podpadała pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu PKWN (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2011 r., III CZP 121/10, OSNC 2011, nr 10, poz. 109). Konieczność rozstrzygania w tym trybie aktualizowała się dopiero wówczas, gdy zainteresowany (właściciel nieruchomości przejętej na cele reformy rolnej lub jego następcy prawni) kwestionował, że dana nieruchomość podpada pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu PKWN. Zazwyczaj przyczyną uruchomienia tego trybu orzekania było faktyczne przejęcie na cele reformy rolnej określonej nieruchomości przez właściwy urząd (por. § 10 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych), czy też

złożenie wniosku o wpis prawa własności na rzecz Skarbu Państwa w księdze hipotecznej (gruntowej). Rozstrzygnięcie administracyjne, wydane na podstawie § 5 rozporządzenia, przesądzało jedynie o tym, czy dana nieruchomości lub jej część podpadała pod działanie art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu PKWN. Decyzja administracyjna, wydana w tym trybie, nie rozstrzygała, czy nieruchomości podpada pod działanie innych podstaw przejęcia nieruchomości na cele reformy rolnej, określonych art. 2 ust. 1 lit. b) - d) dekretu PKWN.

Wydanie omawianej decyzji nie było potrzebne dla ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa do nieruchomości przejętej na cele reformy rolnej. Nabycie prawa własności takich nieruchomości następowało z mocy prawa bez potrzeby wydania decyzji deklaratoryjnych stwierdzających ten skutek (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r., III CZP 21/11). Natomiast, zgodnie z art. 1 ust. 1 dekretu Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz.U. Nr 39, poz. 233 ze zm.), tytułem do wpisania na rzecz Skarbu Państwa w księdze hipotecznej (gruntowej) prawa własności nieruchomości ziemskich, wymienionych w art. 2 ust. 1 lit. b), c), d) i e) dekretu PKWN, było zaświadczenie starosty, stwierdzające, że nieruchomości ziemskie jest przeznaczona na cele reformy rolnej według powołanych wyżej przepisów. W typowych sytuacjach wpis prawa własności Skarbu Państwa do księgi hipotecznej (gruntowej), a później do księgi wieczystej, następował na wniosek właściwego (co ulegało zmianie w związku z wielokrotnymi zmianami struktur administracji) organu administracji na podstawie zaświadczenia potwierdzającego, że dana nieruchomości lub jej część podlega działaniu przepisów dekretu PKWN. Był to dokument konieczny do pozytywnego uwzględnienia wniosku Skarbu Państwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1999 r., III RN 165/98, OSNP 2000, nr 3, poz. 90, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1994 r., III CZP 28 kwietnia 1994 r., III CZP 49/94, OSNC 1994, nr 11, poz. 218, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2007 r., V CSK 322/07, Lex nr 623849). Zgodność takiego zaświadczenia z prawdziwym stanem rzeczy, tj. czy wymieniona w zaświadczeniu nieruchomości rzeczywiście podlegała przepisom dekretu PKWN nie była przedmiotem kontroli sądu wieczystoksięgowego

(por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 1948 r., C 344/48, PiP 1949, nr 4, poz. 122). Z tej przyczyny, w razie kwestionowania przez właściciela (jego następców prawnych) nieruchomości przejętej na cele reformy rolnej zasadności wpisu prawa własności do nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów dekretu PKWN w orzecznictwie przyjmowano konieczność rozstrzygnięcia tego typu sporu w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.) nawet wówczas, gdy właściciel (jego następcy prawni) nieruchomości legitymował się ostateczną decyzją administracyjną, wydaną na podstawie § 5 ust. 1 rozporządzenia, przesądzającą, że dana nieruchomość lub jej część nie podpadała pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu. Konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., z wyłączeniem możliwości wykreślenia z księgi wieczystej wadliwego wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa i ponownego wpisu jego poprzedniego właściciela (ewentualnie w jego miejsce jego następców prawnych), wynikała z tego, że ze względu na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego (obecnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c.) nie można było w tym postępowaniu ustalić, czy dana nieruchomość nie podpadała pod inne podstawy przejęcia nieruchomości na cele reformy rolnej przewidziane w art. 2 ust. 1 b) - d) dekretu PKWN. Stanowisko to należy jednak powiązać ze specyficznym dokumentem, na podstawie którego dokonywano wpisu w księgach hipotecznych (gruntowych), a później, wieczystych prawa własności Skarbu Państwa do nieruchomości przejętej na cele reformy rolnej, tj. z zaświadczeniem organu administracji, o którym mowa w art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej, stwierdzającego, że nieruchomość jest przeznaczona na cele reformy rolnej według przepisów art. 2 ust. 1 lit. b), c), d) i e) dekretu PKWN. W świetle przedstawionej argumentacji, jeżeli nieruchomość przeszła na własność Skarbu Państwa na mocy art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu PKWN, to ostateczna decyzja administracyjna wydana na podstawie § 5 ust. 1 rozstrzygająca definitywnie i wiążąco dla sądów powszechnych kwestie nabycia (lub też nie nabycia) przez Skarb Państwa prawa własności do nieruchomości na tej podstawie prawnej mogłaby stanowić odpowiedni dokument, o którym mowa

w art. 32 ust. 1 u.k.w.h., wykazujący niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w razie wadliwego ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności Skarbu Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 lit. e) dekretu PKWN.

IV. Ustalone okoliczności rozpoznanej sprawy były jednak odmienne pod tym względem, że wpis prawa własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej, obejmującej nieruchomości wchodzącą w skład majątku ziemskiego G., nie nastąpił na podstawie zaświadczenia wymienionego w art. 1 ust. 1 dekretu Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej. Sąd Okręgowy nie ustalił dokładnie ani podstawy materialnoprawnej nabycia, ani podstawy wpisu prawa własności Skarbu Państwa, przyjmując jedynie, że „w dniu 17 maja 1961 r. Skarb Państwa został wpisany jako właściciel majątku”. Według skarżących, czego nie sposób zweryfikować w postępowaniu kasacyjnym, wydane na podstawie § 5 rozporządzenia orzeczenie Prezydium WRN w P. z 30 listopada 1955 r. (znak ...6/55), utrzymane w mocy orzeczeniem Ministra Rolnictwa z 12 marca 1959 r. (znak ...7010/580), stanowiło podstawę nabycia, a nie tylko podstawę wpisu prawa własności Skarbu Państwa do nieruchomości. Sąd Okręgowy trafnie ocenił, że stwierdzenie nieważności orzeczeń Prezydium WRN w P. z 30 listopada 1955 r. oraz Ministra Rolnictwa z 12 marca 1959 r. oznacza, że faktycznie nie istnieje decyzja administracyjna rozstrzygająca, czy nieruchomość objęta księgą wieczystą podpada pod działanie przepisów dekretu PKWN, a ściślej pod hipotezę jego art. 2 ust. 1 lit. e). Istnienie takiej decyzji byłoby konieczne, dla wykazania rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, wówczas, gdyby z treści dokumentów, które stanowiły podstawę dokonanych w niej wpisów wynikało, że zachodzą okoliczności – chociażby wymagające wyjaśnienia – które wskazują na to, że nieruchomość mogła podpadać pod działanie przepisów dekretu PKWN. Wbrew jednak stanowisku Sądu drugiej instancji, nie wskazuje na to powołana w uzasadnieniu decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 21 września 2007 r. okoliczność, że orzeczenie Prezydium WRN w P. z 30 listopada 1955 r. zostało wydane bez wniosku uprawnionej osoby. Odwrotnie, gdyby taki wniosek był, uprawnione byłoby wnioskowanie, że nieruchomość mogła zostać przejęta na cele reformy rolnej, co

spowodowało określoną reakcję właściciela nieruchomości. Przejęcia nieruchomości na cele reformy rolnej nie potwierdza także decyzja Wojewody wobec stwierdzenia jej nieważności. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie został także złożony dokument - w postaci zaświadczenia właściwego organu administracji wydanego na podstawie art. 1 ust. 1 dekretu Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości na cele reformy rolnej - w istocie, co do swej funkcji, poświadczającego, że nieruchomość podlegała przepisom dekretu PKWN (por. uzasadnienie uchwały Trybunału Konstytucyjnego z dnia 16 kwietnia 1996 r., W 15/95, OTK Zb. Urzęd. 1996, nr 2, poz. 13). Istnienia, czy nawet przypuszczenia wystąpienia takiego stanu rzeczy nie można przyjmować bezpośrednio z powołaniem się na przepisy dekretu PKWN albowiem ustalenie wystąpienia przesłanek faktycznych uzasadniających zastosowanie tych przepisów przekracza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Sąd Okręgowy nie wskazał więc takich okoliczności, wynikających z dokumentów złożonych w postępowaniu wieczystoksięgowym, które wskazywałyby na niepewność, że nieruchomość podlegała przejęciu z mocy prawa przez Skarb Państwa na cele reformy rolnej na podstawie przepisów PKWN.

Z tych przyczyn uzasadniony jest wniosek, że rozstrzygając o apelacji Sąd Okręgowy przekroczył zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego określonej przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c., przyjmując bez oparcia w treści dokumentów złożonych w postępowaniu wieczystoksięgowym, że zachodzi wątpliwość, czy nieruchomość została przejęta na cele reformy rolnej, co może zostać wyjaśnione w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Za uzasadnione należało więc uznać zarzuty naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 626⁹ k.p.c., art. 234 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., art. 1 ust. 1, art. 3 ust. 1, art. 31 ust. 2 i art. 34 zd. drugie u.k.w.h. oraz art. 1 ust. 1 dekretu Rady Ministrów z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości na cele reformy rolnej. Naruszenie wskazanych przepisów postępowania mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Ponadto uzasadniony był zarzut naruszenia art. 38 ust. 2 u.k.w.h. przez jego zastosowanie, gdyż, jak zasadnie podniesiono w jednej ze skarg

kasacyjnych, przepis ten nie obowiązywał już w chwili wydania zaskarżonego postanowienia.

Pozostałe zarzuty nie były uzasadnione. Nietrafny był zarzut naruszenia art. 234 k.p.c. w zw. z art. 382, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. powiązany z nieuwzględnieniem domniemania wynikającego z art. 3 ust. 2 u.k.w.h. Należy zwrócić uwagę na to, że dokument w postaci decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 280 z dnia 31 marca 2010 r. podważał nie tylko domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., że wpis prawa własności na rzecz Gminy O. nastąpił zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, ale również domniemanie wynikające z art. 3 ust. 2 u.k.w.h., iż prawo własności Skarbu Państwa wykreślone z księgi wieczystej nie istnieje. Wykreślenie tego prawa w stosunku do Skarbu Państwa nastąpiło bowiem w związku z nabyciem tego prawa (*ex lege*) przez Gminę O. Bez znaczenia przy tym pozostają motywy zawarte w uzasadnieniu powołanej wyżej decyzji, w szczególności, iż przesłanką rozstrzygnięcia było przyjęcie przez organ administracji, że Skarbowi Państwa nie przysługiwało prawo własności do nieruchomości. W związku właśnie z podważeniem domniemania wynikającego z art. 3 ust. 2 u.k.w.h. zachodziła potrzeba oceny skutków prawnych wywołanych decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 września 2007 r., a mianowicie, czy dokument ten podważał podstawę wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa. Nie był uzasadniony zarzut naruszenia art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2, art. 382, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., gdyż Sąd Okręgowy nie przesądził wbrew treści dokumentów, którymi dysponował, że nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa, nie zakwestionował również jakiegokolwiek okoliczności wynikającej z dokumentów urzędowych, które oceniał. Przyczyną oddalenia wniosku nie było ustalenie stanu faktycznego w sposób sprzeczny z treścią dokumentów urzędowych, lecz ocena Sądu, że stan prawny nieruchomości powinien być ustalony w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Nietrafny był zarzut naruszenia art. 365 § 1 w zw. z art. 382, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. Sąd, rozpoznając nowy wniosek o wpis, nie był związany sposobem rozstrzygnięcia wcześniejszych wniosków o wpisy złożone w księgach wieczystych obejmujących inne części nieruchomości należącej do poprzednika prawnego wnioskodawczyni. Sąd Okręgowy nie przyjął także, aby z przepisów

PKWN wynikało domniemanie przejścia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Podniesione w związku z tym zarzuty naruszenia art. 2 ust. 1 dekretu PKWN oraz art. 6 k.c., jak również art. 626⁸ § 1 i 2, art. 626⁹ k.p.c. w zw. z art. 2 ust. 1 dekretu PKWN, nie były zasadne. Nietrafny był zarzut naruszenia art. 140 k.c. w zw. z art. 2 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji. Sąd Okręgowy nie pozbawił ani nie ograniczył wnioskodawczyni i uczestników postępowania prawa własności, przyjął jedynie, że wykazanie tego prawa powinno nastąpić w innym trybie (procesowym), a nie w postępowaniu wieczystoksięgowym (nieprocesowym). Bezzasadny był zarzut naruszenia art. 31 ust. 1 u.k.w.h. z tej przyczyny, że Sąd uznał prawa Skarbu Państwa i Gminy O. mimo braku jakichkolwiek podstaw w treści księgi i złożonych dokumentów świadczących o przysługujących im prawie. Przedmiotem regulacji zawartej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. jest jedynie forma dokumentu, który może być podstawą wpisu. Sąd Okręgowy nie zakwestionował, że dokumenty załączone do wniosku, ze względu na formę, mogą stanowić podstawę wpisu. Nie był uzasadniony zarzut naruszenia art. 4 u.k.w.h., gdyż rozstrzygając sprawę Sąd Okręgowy nie powołał się na domniemanie wynikające z posiadania. Bezzasadny był także zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 w zw. z art. 189 k.p.c. albowiem Sąd drugiej instancji uznał, że wnioskodawczyni powinna wystąpić z powództwem opartym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., które co najwyżej może być uznane za szczególny rodzaj powództwa o ustalenie (por. uzasadnienie uchwał siedmiu sędziów Sądu Najwyższego: z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/2005, OSNC 2006, nr 10, poz. 160 oraz z dnia 18 maja 2010 r., III CZP 134/09).

V. Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

