



Sygn. akt I CSK 172/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Grzegorz Misiurek

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa Miasta W.

przeciwko E. s.r.o. w P. (Czechy)

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej S. K.

o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 kwietnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 26 października 2017 r., sygn. akt XXVII Ca [...],

1) oddała skargę kasacyjną;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5625 (pięć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód Miasto W. wniósł pozew przeciwko pozwanej „E.” s.r.o. w P. (Republika Czeska) o uzgodnienie treści księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w W. przy ul. W. [...], w obrębie [...], o powierzchni 130 m², pod numerem [...], z rzeczywistym stanem prawnym. W toku postępowania S. K. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej, wnosząc tak jak pozwana, o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 9 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy w W., zgodnie z żądaniem pozwu, uzgodnił treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych, dla nieruchomości położonej w W. przy ul. W. [...], w obrębie [...], o powierzchni 130 m², pod numerem [...], z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, poprzez:

- wykreślenie z Działu 1-O Oznaczenie nieruchomości, Rubryka 1.4 - Oznaczenie, Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna, Numer i nazwa pola 6. Sposób korzystania 1., Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „działka gruntu w użytkowaniu wieczystym”;

- wykreślenie z Działu I-SP - Spis praw związanych z własnością, Rubryka 1.11 - Spis praw, Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego, Numer i nazwa pola 1. Okres użytkowania 1., Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „2060-11-05”;

- wykreślenie z Działu I-SP - Spis praw związanych z własnością, Rubryka 1.11 - Spis praw, Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego, Numer i nazwa pola 2. Sposób korzystania 1., Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek o kubaturze 1175 m³, stanowiący odrębną nieruchomość, przeznaczony na cele administracyjno-biurowe”;

- wykreślenie z Działu II - Własność, Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.1 - Napis, Numer i nazwa pola 1. Napis, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „wpisy dotyczące

użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”;

- wykreślenie z Działu II - Własność, Rubryka 2.4. - Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.2. - Udział, Numer i nazwa pola 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik), Treść pola, wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „1/1”;

- wykreślenie z Działu II - Własność, Rubryka 2.4. - Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2. 1. Lista wskazań udziałów w prawie, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „2”;

- wykreślenie z Działu II - Własność, Rubryka 2.4. - Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.2. Nazwa, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „E. S.R.O”;

- wykreślenie z Działu II - Własność, Rubryka 2.4. - Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.3. Siedziba, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „P.”.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że na mocy decyzji nr [...] z dnia 23 maja 1969 r. ustanowiono na rzecz C. wieczyste użytkowanie terenu położonego w W. przy ul. W. [...], o powierzchni 130 m² na okres 40 lat. Dla tej nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, założono księgę wieczystą o numerze KW [...]. Aktem notarialnym rep. A/b I [...] z dnia 5 listopada 1970 r. ustanowiono na rzecz C. [...] w W. prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. W. w W., dla którego prowadzona była księga wieczysta nr [...]. Prawo to zostało ustanowione na 40 lat, tj. do dnia 5 listopada 2010 r. W akcie notarialnym strony wniosły o dokonanie wpisu w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego do dnia 5 listopada 2010 r. Zawiadomieniem z dnia 30 listopada 1970 r. poinformowano, że w księdze wieczystej nr Kw [...] w dniu 30 listopada 1970 r. wpisano w dziale I: W. ulica W. nr [...], działka obszaru 1a 30 m² w wieczystym użytkowaniu do dnia 5 listopada 2069 r. przeznaczona pod zabudowę

administracyjną. W dziale II wpisano natomiast: C. [...] w W. - wieczysty użytkownik. W zawiadomieniu z dnia 11 października 1972 r. wskazano natomiast datę 5 listopada 2060 r. jako datę końcową użytkowania wieczystego wyżej opisanego gruntu. Omyłkę dotyczącą daty końcowej użytkowania wieczystego dostrzeżono, poprawiając tę datę w papierowej wersji księgi wieczystej na rok 2010 i czyniąc przy tym stosowną wzmiankę. W 2004 r. dla nieruchomości położonej w W. przy ul. W. [...] założona została elektroniczna księga wieczysta o numerze [...]. W wyniku migracji danych, jako użytkownik wieczysty został wpisany C. W., na okres do dnia 5 listopada 2060 r.

W dniu 30 sierpnia 2012 r. przed notariuszem – S. K. sporządzona została umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ew. [...] z obrębu [...] o obszarze 0,0130 h, położonej w W. przy ul. W. [...], za cenę 3 000 000 zł. Stawający w imieniu sprzedającego – C. W. oświadczyli, iż C. jest użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości na mocy umowy użytkowania wieczystego z dnia 5 listopada 1970 r. Wskazali, że prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej o numerze [...], w której jako okres użytkowania działki wpisana jest data 5 listopada 2060 r. Jednocześnie, oświadczone, że wpisy w księdze wieczystej są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Na potwierdzenie złożonych oświadczeń działający w imieniu sprzedającego okazali, m.in. wypis aktu notarialnego - umowy użytkowania wieczystego z dnia 5 listopada 1970 r. sporządzonej w Państwowym Biurze Notarialnym za rep. A/b I [...]. Kupujący oświadczył natomiast, że przedmiot umowy, w tym ich stan faktyczny i prawny, a w szczególności stan wpisów w księdze wieczystej jest mu znany i akceptuje go. W imieniu kupującego - „E.” s.r.o. w P. (Czechy) działała M. P., obywatelka Czech, nie posługująca się językiem polskim. Z tej przyczyny akt notarialny został odczytany oraz przetłumaczony na język angielski, a następnie przyjęty i podpisany przez strony. W trakcie sporządzania aktu M. P. nie zapoznawała się z umową użytkowania wieczystego z dnia 5 listopada 1970 r., nie wносиła również o jej przetłumaczenie. Przy umowie sprzedaży nie korzystała ona z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, pomagał jej M. K., znajomy, osoba nieposiadająca wykształcenia prawniczego.

W elektronicznej księdze wieczystej o numerze [...], prowadzonej dla nieruchomości, której dotyczyła umowa z dnia 30 sierpnia 2012 r. zostały dokonane wpisy:

- w Dziale 1-O Oznaczenie nieruchomości. Rubryka 1.4 - Oznaczenie, Podrubryka 1 .4. 1 - Działka ewidencyjna, Numer i nazwa pola 6. Sposób korzystania 1, treść: „działka gruntu w użytkowaniu wieczystym”;

- w Dziale I-SP - Spis praw związanych z własnością. Rubryka 1.11 - Spis praw, Podrubryka 1. 11.2 - Prawo użytkowania wieczystego, Numer i nazwa pola 1. Okres użytkowania 1., treść: „2060-11-05”;

- w Dziale I-SP - Spis praw związanych z własnością, Rubryka 1.11 - Spis praw, Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego, Numer i nazwa pola 2. Sposób korzystania 1, treść: „działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek o kubaturze 1175 m³, stanowiący odrębną nieruchomość, przeznaczony na cele administracyjno-biurowe”;

- w Dziale II - Własność, Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.1 - Napis, Numer i nazwa pola 1. Napis, treść: „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”;

- w Dziale II - Własność, Rubryka 2.4. - Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.2. - Udział, Numer i nazwa pola 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik), treść: „1/1”;

- w Dziale II - Własność, Rubryka 2.4. - Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.1. Lista wskazań udziałów w prawie, treść: „2”;

- w Dziale II - Własność, Rubryka 2.4. - Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.2. Nazwa, treść: „E. S.R.O”;

- w Dziale II - Własność, Rubryka 2.4. - Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.3. Siedziba, treść: „P.”.

W 2011 r. W. podwyższyło opłatę z tytułu użytkowania wieczystego. Wnioskiem z dnia 4 lutego 2014 r. W. zawiadomiło Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w W. o błędzie w księdze wieczystej. Sąd odmówił wszczęcia postępowania z urzędu, z uwagi na to, iż wskazany błąd nie podlega sprostowaniu w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c.

W ocenie Sądu Rejonowego spełnione zostały przesłanki przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. do uwzględnienia żądania pozwu, gdyż treść księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w W., przy ul. W. [...] o numerze [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych nie jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Nieruchomość nie jest obecnie obciążona prawem użytkowania wieczystego, które wygasło w 2010 r. Powód posiadał również legitymację do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Wolą stron umowy z dnia 5 listopada 1970 r. było ustanowienie użytkowania wieczystego na okres 40 lat - do dnia 5 listopada 2010 r. Z materiału dowodowego nie wynikało, by okres ten został przedłużony lub zmieniony. Zawiadomienia z dnia 30 listopada 1970 r. oraz 11 października 1972 r. stanowiły jedynie czynność o charakterze technicznym. Treść wpisu ujawniana jest bowiem w księdze, a nie wynika z zawiadomień. Z analizy akt papierowej księgi wieczystej wynikało, że w aktach rzeczywiście widniał błędny wpis, powielany w zawiadomieniach, jednakże omyłka ta została dostrzeżona i skorygowana, poprzez wskazanie poprawnego okresu trwania użytkowania wieczystego, tj. do dnia 5 listopada 2010 r. W księdze wieczystej KW [...] znajduje się również adnotacja co do błędnego pierwotnego zarejestrowania okresu trwania użytkowania wieczystego.

C. W. w 2012 r. sprzedał pozwanej prawo użytkowania wieczystego gruntu, które wygasło w 2010 r. Treść księgi elektronicznej wskazywała na to, że prawo użytkowania wieczystego trwało do 2060 r. Pozwana Spółka nabyła to prawo w złej wierze, tym samym zgodnie z art. 6 u.k.w.h. doszło do wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwana mogła z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem w chwili sporządzania aktu notarialnego w dniu 30 sierpnia 2012 r. okazany został

dokument w postaci umowy użytkowania wieczystego z dnia 5 listopada 1970 r., z którego wynikało, iż prawo to zostało ustanowione na okres 40 lat i obowiązuje do dnia 5 listopada 2010 r. Działająca w imieniu pozwanej Spółki M. P. nie zapoznała się z tym dokumentem, nie wniosła także o dokonanie jego tłumaczenia przez obecnego w trakcie czynności notarialnych tłumacza przysięgłego języka angielskiego. Nie było więc przeszkód, aby pozwana poznała treść tego dokumentu, stanowiącego źródło prawa użytkowania wieczystego, a także wskazującego na rozbieżność między treścią księgi a rzeczywistym stanem prawnym w zakresie czasu trwania prawa. Podmiot działający z należytą starannością powinien był przetłumaczyć wszystkie okazywane w toku postępowania dokumenty. Niezasadne było przy tym przerzucenie całej odpowiedzialności na notariusza, który co prawda odpowiada za poprawność sporządzonego aktu notarialnego, jednakże nie jest on pełnomocnikiem stron. Bez znaczenia było przy tym, że dokument ten został okazany, a nie załączony. W obu przypadkach strona umowy miała możliwość zapoznania się z takimi dokumentami.

Zdaniem Sądu Rejonowego, pozwana nie wykazała zwykłej staranności przy transakcji. Nie chciała poznać treści dokumentów, o których jest mowa w umowie zbycia prawa użytkowania wieczystego, chociaż - jako podmiot zagraniczny - nie znała (jej przedstawiciel) języka i prawa polskiego.

Na skutek rozpoznania apelacji pozwanej wniesionej od wyroku Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy w W., wyrokiem z dnia 26 października 2017 r., zmienił wyrok Sądu Rejonowego w W. z dnia 9 lutego 2016 r. w ten sposób, że oddalił powództwo (pkt I) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania (pkt II i III).

Wskazał, że na warunkach określonych w art. 5 u.k.w.h. mogą być ważne i skuteczne rozporządzenia nieruchomością dokonane przez osobę nieuprawnioną. Przewidziana w tym przepisie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych obejmuje także nabycie użytkowania wieczystego. W sprawie spornym była kwestia, czy pozwana jako nabywca prawa użytkowania wieczystego działała w złej wierze, zdefiniowanej w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Użyte w tym przepisie wyrażenie „z łatwością mógł się dowiedzieć” oznacza, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania

szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Wystarczy zachowanie zwykłej staranności, a więc wykazanie, że nabywca zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto posiada nieruchomość. Od przeciętnego nabywcy wymagane są działania mieszczące się w granicach przeciętnej staranności. Od profesjonalisty wymaga się najwyższej staranności.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dowodzi, że nabywca (pозwana) czy to w dacie zawarcia umowy sprzedaży z dnia 30 sierpnia 2012 r., czy też złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej (31 sierpnia 2012 r.), bądź samego wpisu (6 września 2012 r.), był złej wierze. Przed przystąpieniem do transakcji pozwana zapoznała się z treścią księgi wieczystej, która potwierdzała, iż C. W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej przy ul. W. [...] w W. do dnia 5 listopada 2060 r. Jednocześnie nie zostało wykazane, aby nabywca posiadał informacje, z których wynikałoby, że ma albo powinien mieć wątpliwości i podejrzenia, co do prawdziwości danych ujawnionych w księdze wieczystej. Stawianie wobec nabywcy wymagania wglądu i badania akt księgi wieczystej, czy też konkretnie samej umowy z dnia 5 listopada 1970 r., stanowiącej podstawę uzyskania (sprzedawanego) prawa użytkowania wieczystego przez zbywcę, nie mieści się w granicach przeciętnej staranności, jakiej oczekiwać należałoby od przeciętnego nabywcy, za jakiego należy uznać pozwaną Spółkę, która przy dokonywanej transakcji nie korzystała z profesjonalnej obsługi prawnej.

Uwzględniając to, że chodziło o dokonanie czynności prawnej w formie aktu notarialnego, a więc z udziałem notariusza, jako osoby zaufania publicznego, kontrahent - po sprawdzeniu stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej - mógł mieć poczucie bezpieczeństwa, wiedząc, że przy dokonywaniu czynności notariusz powinien czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i interesów stron oraz innych osób, dla których czynność notarialna może spowodować skutki prawne.

Odnośnie do okazanego przy zawarciu aktu notarialnego z dnia 30 sierpnia 2012 r. dokumentu w postaci umowy z dnia 5 listopada 1970 r., to miał on potwierdzać m.in. zgodność wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym

stanem prawnym. Z tej przyczyny było zbyteczne sięganie do jego treści. Uzasadnione było uczynienie założenia, że uprzednio został on poddany analizie i weryfikacji przez czuwającego nad prawidłowym (zgodnym z prawem) przebiegiem całej transakcji notariusza.

Stan braku wątpliwości, co do przysługiwania zbywcy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej mógł być tym bardziej uzasadniony, skoro W. jeszcze w listopadzie 2011 r. dokonało wypowiedzenia (zbywcy) wysokości opłaty rocznej, o czym sprzedający miał nabywcę poinformować w celu wstąpienia przez niego do postępowania administracyjnego zainicjowanego wnioskiem o ustalenie, że wypowiedzenie jest nieuzasadnione (albo uzasadnione w innej wysokości). Strona powodowa sama niezgodność treści księgi wieczystej zauważyła dopiero około lutego 2014 r. W dniu 6 września 2012 r. sąd wieczystoksięgowy dokonał wpisu w księdze wieczystej nowego użytkownika wieczystego - E. s.r.o. w P. (Czechy), o czym zawiadomienie zostało przesłane m.in. właścicielowi, co nie spotkało się jednak z jego żadną reakcją.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony w całości skargą kasacyjną przez powoda. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. powód zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 10 ust. 1 u.k.w.h. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na zaakceptowaniu faktu zaistnienia niezgodności w treści księgi wieczystej w postaci daty zakończenia czasu trwania prawa użytkowania wieczystego pomimo dokonania prawidłowego ustalenia faktycznego, na jaki okres czasu zostało ustanowione to prawo;

b) art. 3 u.k.w.h. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu iż domniemanie wynikające z wyżej wymienionego przepisu nie zostało obalone;

c) art. 5 w zw. z art. 6 ust. 1 u.k.w.h. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegającą na przyjęciu, że nabywcy przysługiwała ochrona wynikająca z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych;

d) art. 6 ust. 2 u.k.w.h. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nabywca był w dobrej wierze;

e) art. 355 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że nabywca dochował staranności adekwatnej do prowadzonej działalności oraz innych uwarunkowań dotyczących jego osoby;

f) art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż datą do której nieruchomość jest oddana w użytkowanie wieczyste, jest dzień wpisany w księdze wieczystej prowadzonej w systemie elektronicznym;

g) art. 60 i 64 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż przedłużenie prawa użytkowania wieczystego może nastąpić w inny sposób niż wskazany w wyżej wymienionych przepisach, tj. że nie stanowią one katalogu zamkniętego;

h) art. 58 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż czynność prawna przeniesienia nieistniejącego prawa, o czym notariusz oraz nabywca powinni wiedzieć, nie jest wadliwa z uwagi na nieważność;

i) art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 58 § 1 i 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu iż czynność prawna obciążona wadą w postaci nieważności chroni rękojmnia wiary publicznej ksiąg wieczystych;

j) art. 355 k.c. w zw. z art. 80 § 2 ustawy - Prawo o notariacie poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu iż nabywca nie ponosi odpowiedzialności za zachowanie adekwatnego do okoliczności i własnych przymiotów miary staranności przy składaniu oświadczenia woli w postaci przeniesienia na swoją rzecz prawa użytkowania wieczystego.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. powód zarzucił natomiast naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. poprzez niewskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w zakresie roszczenia powoda (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.) oraz niewyjaśnienie szczegółowo motywów zmiany oceny dowodów i dokonanie nowej oceny stanu faktycznego.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W., o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania. Ponadto wniósł o zasądzenie

od pozwanej oraz interwenienta ubocznego zwrotu spełnionego świadczenia na podstawie prawomocnego wyroku zaskarżonego skargą kasacyjną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 328 § 2 k.p.c. określa elementy, które powinno zawierać uzasadnienie wyroku sądu pierwszej instancji, tj. wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Przepis ten poprzez art. 391 § 1 k.p.c. ma zastosowanie do uzasadnień wyroków sądu drugiej instancji. Uzasadnienie orzeczenia sądu drugiej instancji nie musi zawierać wszystkich elementów uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji, ale takie elementy, które ze względu na treść apelacji i na zakres rozpoznawanej na tym etapie postępowania sprawy, wyznaczony przepisami ustawy, są potrzebne do rozstrzygnięcia istoty sporu przez ten sąd (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2007 r., II CSK 244/07, nie publ. oraz z dnia 29 listopada 2017 r., I UK 181/17, nie publ.). Z uwagi na funkcje i zakres kognicji sądu drugiej instancji, wynikających w szczególności z art. 378 k.p.c., w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji ustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia powinno nastąpić z uwzględnieniem unormowania art. 382 k.p.c., tj. z uwzględnieniem wyników postępowania dowodowego przed sądami obu instancji. Jeżeli więc sąd drugiej instancji ponowił przeprowadzone wcześniej przed sądem pierwszej instancji dowody lub przeprowadził nowe dowody w uzasadnieniu swojego orzeczenia powinien dokonać oceny tych dowodów, oceniając ich moc i wiarygodność, a następnie wskazać ustaloną przez siebie podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Sąd drugiej instancji niezależnie od tego, czy przeprowadzi uzupełniające postępowanie dowodowe może podzielić ustalenia faktyczne oraz ocenę dowodów sądu pierwszej instancji, czemu powinien dać wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono przy tym, że nie każde uchybienie sądu drugiej instancji wymaganom wynikającym z art. 328 § 2 k.p.c. może mieć wpływ na wynik sprawy, o czym stanowi art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić uzasadnienie podstawy kasacyjnej naruszenia

prawa procesowego przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. tylko wtedy, gdy uzasadnienie orzeczenia sądu drugiej instancji zawiera takie braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. m.in. wyrok z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83, wyrok z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, nie publ., wyrok z dnia 27 marca 2008 r., III CSK 315/07, nie publ. oraz wyrok z dnia 16 marca 2018 r., IV CSK 250/17, nie publ.).

Uwzględniając powyższe założenia nie można uznać, aby uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego zawierało tego rodzaju uchybienia, które uniemożliwiałyby dokonanie kontroli kasacyjnej. Wynika bowiem z niego jednoznacznie podstawa faktyczna rozstrzygnięcia oraz ocena prawna zgłoszonego żądania. W rozpoznanej sprawie na etapie postępowania apelacyjnego nie były ponawiane dowody przeprowadzone wcześniej przez Sąd pierwszej instancji, nie zostały również przeprowadzone nowe dowody, co czyniłoby koniecznym przedstawienie przez Sąd drugiej instancji ponownej oceny powtórzonych lub nowo przeprowadzonych dowodów oraz ponowną ocenę całego materiału dowodowego przeprowadzonego w sprawie. Mimo braku wyraźnego stwierdzenia w uzasadnieniu wyroku Sądu drugiej instancji, że podziela on ocenę dowodów przeprowadzonych przez Sąd pierwszej instancji oraz dokonane przez ten Sąd ustalenia faktyczne, lektura uzasadnienia wyroku Sądu drugiej instancji prowadzi do jednoznacznego wniosku, że Sąd ten nie zakwestionował ani oceny dowodów Sądu pierwszej instancji, ani dokonanych przez ten Sąd ustaleń faktycznych, które w istocie były między stronami bezsporne. Strony nie różniły się bowiem twierdzeniami co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, lecz ich oceną prawną, w szczególności tym, czy pozwalały one na przyjęcie, że pozwana jako nabywca prawa użytkowania wieczystego była w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. W tym zakresie natomiast Sąd drugiej instancji wskazał jednoznacznie, z jakich przyczyn przyjął, odmiennie niż Sąd pierwszej instancji, że pozwana nie była w złej wierze. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku można też wywieść jednoznacznie stanowisko Sądu drugiej instancji, że w odniesieniu do nabywcy na podstawie odpłatnej czynności prawnej prawa użytkowania wieczystego ujawnionego w księdze wieczystej, mimo upływu okresu, na jaki prawo to zostało ustanowione, może mieć zastosowanie ochrona wynikająca z rękojmi

wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 u.k.w.h., o ile nie zachodzą przesłanki wyłączające tę ochronę przewidziane w art. 6 ust. 1 u.k.w.h. Poza tym szczegółowa analiza uzasadnienia zarzutu skargi kasacyjnej naruszenia przepisów postępowania wypełniających podstawę kasacyjną z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. prowadzi do wniosku, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. powód w istocie wiąże z niedostatecznie pełnym przedstawieniem przez Sąd drugiej instancji oceny prawnej wszystkich wątpliwości prawnych, które zostały ujęte w zarzutach skargi kasacyjnej naruszenia prawa materialnego. Uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego zawiera jednak dostatecznie ustaloną podstawę nie tylko faktyczną, ale i prawną rozstrzygnięcia pozwalającą na dokonanie kontroli zasadności zarzutów skargi kasacyjnej naruszenia prawa materialnego. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. uznać więc należy za niezasadny.

Zgodnie z art. 5 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą nieuprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42, poz. 363 ze zm. - dalej: „u.p.k.w.”) doszło do migracji ksiąg wieczystych polegającej na przeniesieniu treści dotychczasowych ksiąg wieczystych - założonych lub urządzonych po dniu 1 stycznia 1947 r., a także ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. – do struktury księgi wieczystej prowadzonych w systemie informatycznym (art. 2 pkt 2 w zw. z art. 9 ust. 1 i 2 u.p.k.w.). Według art. 10 ust. 2 zd. pierwsze u.p.k.w., przenoszenia wpisów z dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym dokonuje się w sposób, który uniemożliwia zmianę treści lub zakresu ujawnionych praw i roszczeń. Według art. 15 ust. 1 tej ustawy, przed zmianą tego przepisu dokonanego przez art. 8 pkt 8 ustawy z dnia 1 lipca 2016 r. (Dz.U. z 2015 r., poz. 218), z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych

dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi wieczystej. Dotychczasową księgę wieczystą ośrodek migracyjny ksiąg wieczystych niezwłocznie zwraca do sądu rejonowego, który dołącza ją do akt księgi wieczystej. Natomiast po dokonaniu czynności, o których mowa w ust. 2 (uzupełnieniu treści księgi wieczystej o zmianki o wnioskach, sprawach wszczętych z urzędu, środkach zaskarżenia oraz skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, które wpłynęły w okresie migracji), przeniesiona treść dotychczasowej księgi wieczystej staje się treścią księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym i z tą chwilą podlega udostępnieniu. Poza tym, według art. 18 ust. 1 u.p.k.w., sprostowania błędów powstałych podczas migracji ksiąg wieczystych dokonuje sąd z urzędu lub na wniosek zainteresowanego w postępowaniu nieprocesowym. Uwzględniając powyższe unormowania należy uznać, że dotychczasowa księga wieczysta staje się jedynie częścią akt księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, a przeniesiona treść w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym staje się treścią księgi wieczystej, do której należy odnieść unormowanie zawarte w art. 5 w zw. z art. 6 ust. 1 i 3 u.k.w.h. dopóki, dopóty przeniesione wpisy nie zostaną sprostowane na podstawie art. 18 ust. 1 u.p.k.w., jeżeli podczas migracji ksiąg wieczystych powstały błędy. Do odmiennego wniosku, wbrew stanowisku skarżącego, nie prowadzi stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2015 r., I CSK 766/14 (nie publ.), w którym stwierdzono, że art. 18 ust. 1 u.p.k.w. przewiduje tryb szczególny, odmienny od przewidzianej w art. 626¹³ § 2 k.p.c. drogi sprostowania wpisu, gdyż nie zawiera ograniczenia w zakresie możliwości dokonywania sprostowania błędów migracji z urzędu jedynie do takich usterek, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co prowadzi do wniosku, że na podstawie art. 18 ust. 1 cytowanej ustawy wszelkie błędy powstałe w toku migrowania treści księgi mogą być prostowane tak z urzędu, jak i na wniosek. Nadto, że sprostowanie treści księgi wieczystej wywołuje skutki z mocą wsteczną, a sąd rozpatrujący wniosek o wpis do niej zawsze musi uwzględniać stan po sprostowaniu. Wypowiedź Sądu Najwyższego dotyczyła bowiem postępowania wieczystoksięgowego, w którym kognicja sądu zakreślona jest ramami art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 626¹³ k.p.c. W powołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy podkreślił, że przedmiotem postępowania

o sprostowanie błędów migracji nie jest ocena skutków wprowadzanych zmian, ani tym bardziej ustalanie zgodności sprostowanego stanu jawnego z księgą ze stanem rzeczywistym. Skutkiem usunięcia błędów migracji jest wyłącznie wyeliminowanie omyłek kopiowania księgi, przekłamujących jej rzeczywiste zapisy - sprostowany stan księgi jest jej stanem właściwym, odzwierciedlającym księgę przenoszoną i wiąże sąd wieczystoksięgowy od chwili skutecznego sprostowania. W konsekwencji przyjął, że nie jest wykluczone, że omyłki w toku migracji doprowadziły - z uwagi na brzmienie art. 3 i art. 5 u.k.w.h. - do skutków w postaci nabycia praw, które były błędnie ujawnione w księdze wieczystej, ale w rzeczywistości nie istniały.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h., domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie przewidziane w tym przepisie dotyczy więc także sytuacji, w której prawo jawne wygasło, ale nie zostało wykreślone z księgi wieczystej, zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, o której mowa w art. 5 u.k.w.h., uzasadniająca działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, może więc obejmować także stan, w którym prawo użytkowania wieczystego wygasło wskutek upływu czasu, na jaki zostało ustanowione, a mimo to nie zostało wykreślone z księgi wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 r., III CSK 212/14, nie publ.). Dodać należy przy tym w związku z odpowiednim zarzutem skargi kasacyjnej, że do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego nie dochodzi dopiero, tak jak przy ustanowieniu tego prawa (art. 27 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm. - dalej: „u.g.n.”), z chwilą konstytutywnego wpisu w postaci wykreślenia tego prawa z księgi wieczystej. Ustawodawca bowiem wyraźnie wskazuje sytuacje, w których do wygaśnięcia określonego prawa niezbędny jest dodatkowo konstytutywny wpis w księdze wieczystej w postaci wykreślenia tego prawa z księgi wieczystej (por. art. 246 § 2 k.c. w odniesieniu do wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego na skutek jego zrzeczenia się przez uprawnionego). Nie ma analogicznego przepisu w odniesieniu do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu, na jaki prawo to zostało

ustanowione. Innym natomiast zagadnieniem jest to, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że do podważenia domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. w odniesieniu do wpisanego prawa użytkowania wieczystego z uwagi na konstytutywny charakter tego wpisu może dojść jedynie w drodze powództwa przewidzianego art. 10 ust. 1 u.k.w.h. (por. uchwała z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 96 oraz wyroki z dnia 8 grudnia 2004 r., I CK 389/04, nie publ., z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 340/10, nie publ. i z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 104/11, nie publ.).

Wbrew zarzutowi skargi kasacyjnej Sąd drugiej instancji nie przyjął z naruszeniem art. 33 ust. 1 u.g.n., że użytkowanie wieczyste nie wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie o ustanowieniu tego prawa, natomiast przyjął, że w ustalonych w sprawie okolicznościach istniały przesłanki określone w art. 5 w zw. z art. 6 ust. 1 u.k.w.h. do objęcia pozwanej, jako nabywcy prawa użytkowania wieczystego na podstawie odpłatnej czynności prawnej, ochroną wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przesądzono, że działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia prawa na podstawie ważnej czynności prawnej z osobą, która nie ma legitymacji prawnomaterialnej do rozporządzania prawem wpisanym do księgi wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 r., III CSK 212/14). Rękojmia nie może doprowadzić do nabycia prawa, które w ogóle *ab initio* nie mogłoby powstać w określonym kształcie prawnym. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni więc przed skutkami sprzeczności czynności prawnych z ustawą, a w konsekwencji nieważnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002, nr 11, poz. 142, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76). W odniesieniu do umowy sprzedaży nieruchomości w orzecznictwie przesądzono, że sprzedaż nieruchomości przez osobę, której przysługuje uprawnienie do rozporządzania własnością nieruchomości, warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy przeniesienia własności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 152, z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r.,

II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98). Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości. Takie same reguły należy przyjąć także w odniesieniu do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i to zarówno w odniesieniu do sytuacji nabycia istniejącego prawa od osoby nieuprawnionej do jego rozporządzania, ale wpisanej jako użytkownik wieczysty w księdze wieczystej, jak również do sytuacji, w której dochodzi do zbycia tego prawa niewykreślonego z księgi wieczystej, mimo jego wygaśnięcia. Stanowisko to uzasadnia nie tylko to, że zgodnie z art. 237 k.c., do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, ale również to, że art. 3 ust. 1 w zw. z ust. 2 u.k.w.h. jednoznacznie przesądza, że domniemanie związane z wpisem w księdze wieczystej - z którym łączy się zakres ochrony na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) - obejmuje także sytuacje, gdy prawo wygasło, ale nie zostało wykreślone z księgi wieczystej. Nie można też przyjąć, aby sprzedaż wygasłego prawa użytkowania wieczystego naruszała bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy, w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w konsekwencji, aby tę czynność prawną uznać z tej przyczyny za nieważną na podstawie art. 58 § 1 k.c. Czynność ta jest więc bezskuteczna, chyba że nabywcę chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.).

Działanie rękojmi jest uzależnione od tego, aby nabywca prawa na podstawie odpłatnej czynności prawnej był w dobrej wierze (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.), przy czym, jeżeli do dokonania rozporządzenia odpłatnego potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary (art. 6 ust. 3 u.k.w.h.). Ponieważ zgodnie z art. 27 zd. drugie u.g.n., przeniesienie prawa użytkowania wieczystego w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej, o istnieniu dobrej lub złej wiary rozstrzyga chwila złożenia wniosku o wpis nabytego prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej.

Artykuł 6 ust. 2 u.k.w.h. zawiera własną definicję pojęcia złej wiary, stanowiąc, że 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. W realiach rozpoznanej sprawy nie budziło wątpliwości, że strona pozwana nie wiedziała o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, przedmiotem sporu było natomiast to, czy pozwana mogła się o tym z łatwością dowiedzieć. Artykuł 6 ust. 2 u.k.w.h. był przedmiotem wykładni Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99 (OSNC 2002, nr 6, poz. 77) uznano, że nabywcę nieruchomości w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel na podstawie aktu własności ziemi można uznać za działającego w złej wierze, jeżeli w chwili nabycia zna nie budzące wątpliwości fakty jednoznacznie uzasadniające stwierdzoną później nieważność aktu własności ziemi, stanowiącego podstawę wpisu zbywcy w księdze wieczystej. W wyroku z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00 (OSP 2003, nr 11, poz. 142) przyjęto, że uregulowanie zawarte w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. pozwala przypisać nabywcy nieruchomości złą wiarę jedynie w sytuacji, gdy mógł on dowiedzieć się o niezgodności stanu ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym „z łatwością”, tzn. podejmując czynności mieszczące się w granicach staranności, jakiej każdy powinien dołożyć przy prowadzeniu własnych spraw. Jednakże nie można zobowiązywać nabywcy do prowadzenia żmudnych poszukiwań w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Dopiero wówczas, gdy nabywca, który powziął wątpliwości i podejrzenia co do prawdziwości danych ujawnionych w księdze wieczystej, ma obowiązek podjąć czynności zmierzające do wyeliminowania tych wątpliwości mieszczące się w granicach przeciętnej staranności. W wyroku z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03 (nie publ.) Sąd Najwyższy przyjął, że można i należy wymagać, aby nabywca nieruchomości zapoznał się nie tylko z treścią księgi wieczystej, ale także tym, w czym posiadaniu nieruchomości się znajduje. Dlatego można wymagać od nabywcy, aby dochował nie tylko zwykłej staranności, ale także, gdy wymagają tego okoliczności, zasięgnął informacji np. w organach administracji rządowej lub samorządowej. Natomiast w wyroku z dnia 23 listopada 2005 r., II CK 242/05 (nie publ.) Sąd Najwyższy podzielił stanowisko wyrażone w sprawie przez sąd drugiej instancji, że treść księgi wieczystej stanowi najbardziej wiarygodny dowód stanu prawnego danej nieruchomości. Nie sposób zatem przyjąć, że same tylko wątpliwości co do stanu

ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powodują przypisanie nabywcy złej wiary. Powstałe podejrzenia i wątpliwości, co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z treści księgi powodują, że nabywca powinien podjąć pewne czynności zmierzające do ich wyeliminowania. Czynności te jednak nie mogą zobowiązywać nabywcy do prowadzenia żmudnych poszukiwań w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Sąd Najwyższy dodał, że przy ocenie istnienia dobrej lub złej wiary co do przekonania, czy treść księgi wieczystej jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym, nie jest konieczne w każdym przypadku stawianie wymagania badania akt księgi wieczystej. Z przytoczonych wyżej orzeczeń Sądu Najwyższego wynika, że nabywca prawa ujawnionego w księdze wieczystej nie ma obowiązku podjęcia czynności w celu weryfikowania zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast powinien podjąć takie czynności wówczas, gdy ujawnią się okoliczności mogące wzbudzać podejrzenie lub wątpliwości co do zgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W szczególności nabywca nie musi badać akt księgi wieczystej w celu ustalenia prawidłowości treści wpisów w danej księdze wieczystej. Wystarczy zapoznanie się przez niego z treścią wpisów w księdze wieczystej oraz ustalenie faktu posiadania nieruchomości przez jej zbywcę.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwała z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 218, oraz wyrok z dnia 14 maja 2010 r., II CSK 66/10, nie publ.) wyrażono także stanowisko, które podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną, że ocena istnienia dobrej lub złej wiary nabywcy prawa ujawnionego w księdze wieczystej powinna także uwzględniać, czy nabywcą jest profesjonalista np. prawnik lub podmiot trudniący się obrotem nieruchomości. Wówczas wymagana jest wyższa staranność niż od innego nabywcy. Powyższe wyprowadzić należy wprost z art. 6 ust. 2 u.k.w.h. bez odesłania do art. 355 k.c., który określa miarę staranności dłużnika w stosunkach zobowiązaniowych w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Jednakże z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych nie wynikają żadne bliższe okoliczności dotyczące rodzaju prowadzonej działalności

gospodarczej przez pozwaną jako nabywczynię prawa użytkowania wieczystego na chwilę mającą znaczenie dla oceny dobrej wiary, tj. na chwilę złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego (art. 6 ust. 3 u.k.w.h.), natomiast skarga kasacyjna nie zawiera odpowiednich zarzutów naruszenia przepisów postępowania poprzez nieuwzględnienie odpowiedniego materiału dowodowego dotyczącego tej okoliczności faktycznej. Sąd Najwyższy nie może także prowadzić postępowania dowodowego oraz dokonywać uzupełniających ustaleń faktycznych, gdyż jest związany ustaleniami faktycznymi sądu stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nie wynika, aby w okresie poprzedzającym według art. 6 ust. 3 u.k.w.h. miarodajną chwilę do oceny istnienia dobrej albo złej wiary nabywcy prawa, pozwanej Spółce znane były tego rodzaju okoliczności, które mogły wzbudzić u niej wątpliwości lub podejrzenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości może być niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. W szczególności z treści księgi wieczystej wynikało, że zbywcy przysługiwało prawo użytkowania wieczystego do gruntu będącego przedmiotem umowy. Również data, do której zbywcy przysługiwało to prawo (do 5 listopada 1960 r.), w konfrontacją z datą czynności prawnej, na podstawie której zbywca prawa użytkowania wieczystego nabył to prawo (5 listopada 1970 r.), nie budziła podejrzeń, gdyż okres, na który ustanowiono to prawo, mieściło się w okresie przewidzianym przez przepisy prawa, na który prawo to może zostać ustanowione (por. art. 236 § 1 k.c.). W istocie więc, według stanowiska powoda, pozwanej należało zarzucić, że nie podjęła czynności polegających na zapoznaniu się z dodatkowymi dokumentami, którymi dysponował notariusz przy sporządzaniu aktu notarialnego z dnia 30 sierpnia 2012 r., w tym umową z dnia 5 listopada 1970 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego ustanowienia na rzecz C. [...] w W. prawa użytkowania wieczystego. Oczekiwana przez stronę powodową od strony pozwanej miara staranności oznaczałaby w istocie obowiązek kontroli notariusza przez uczestników czynności notarialnej, czy przedstawione notariuszowi dokumenty uzasadniały dokonanie przez niego czynności notarialnej, w tym przypadku sporządzenie przez niego aktu notarialnego zawierającego umowę przeniesienia

prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności znajdującego się na gruncie budynku. Tymczasem, zgodnie z art. 80 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2019 r., poz. 540 ze zm.), to notariusz przy dokonywaniu czynności notarialnych - w tym więc przy sporządzaniu aktu notarialnego – obowiązany jest czuwać na zabezpieczeniu praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Poza tym, jak stanowi art. 80 § 3 Prawa o notariacie, notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Z przepisu nakładającego na notariusza obowiązek informacyjny wobec uczestników czynności notarialnej wynikał więc obowiązek notariusza zwrócenia uwagi pozwanej jako strony aktu notarialnego z dnia 30 sierpnia 2012 r. na okoliczność, że z okazanej notariuszowi umowy z dnia 5 listopada 1970 r. o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz zbywcy tego prawa wynika krótszy okres ustanowienia tego prawa niż wynikający z treści wpisu w księdze wieczystej, nadto obowiązek wyjaśnienia, czy i jakie ma to znaczenie prawne. Niewykonanie tego obowiązku informacyjnego przez notariusza wobec uczestników czynności notarialnej - mogące nawet uzasadniać jego odpowiedzialność odszkodowawczą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2008 r., V CSK 373/07, Mon. Pr. 2008, nr 4, s. 173) - nie może skutkować negatywnymi konsekwencjami wobec strony aktu notarialnego polegającej na zaniechaniu podjęcia przez nią podejrzeń co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wynikającej z treści dokumentu, którym dysponował notariusz przy sporządzeniu aktu notarialnego, o której nie poinformował on uczestnika czynności notarialnej i nie wyjaśnił znaczenia prawnego tej okoliczności. Dopiero bowiem gdyby pozwana знаła tę okoliczność i jej znaczenie prawne można by rozważać, czy w celu rozwiania powstałych wątpliwości co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinna była ona podjąć dalsze czynności w celu weryfikacji powstałych podejrzeń. Sąd drugiej instancji trafnie zauważył, że zachowanie notariusza, który mimo posiadania umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 5 listopada 1970 r. uznał, że potwierdza ona okoliczności ujęte w akcie notarialnym z dnia 30 sierpnia 2012 r.,

w tym co do opisanego w tym akcie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, wręcz utwierdzało stronę pozwaną, co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tylko więc ubocznie należy zasygnalizować, że strona powodowa błędnie przyjmuje, że treść umowy z dnia 5 listopada 1970 r. o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na okres 40 lat (do 5 listopada 2010 r.) samodzielnie podważała wiarygodność wpisu w elektronicznej księdze wieczystej okresu, na jaki prawo to zostało ustanowione. Okres ten mógł bowiem od chwili zawarcia tej umowy ulec zmianie na skutek zawarcia nowej umowy, wydania decyzji administracyjnej lub na skutek zmian ustawodawczych. W orzecznictwie przyjęto, że zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego mogło nastąpić nawet po wygaśnięciu umowy z powodu upływu okresu trwania prawa, jeżeli żądanie zostanie zgłoszone w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 94/11, OSNC 2012, nr 11, poz. 124). Dopiero więc szczegółowe badanie akt księgi wieczystej i dokumentów stanowiących podstawę wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej aktem notarialnym z dnia 30 sierpnia 2012 r. pozwoliłoby ustalić, z jakich przyczyn w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości ujawniona jest inna data końcowa, do której ustanowiono prawo użytkowania wieczystego niż w umowie o ustanowienie tego prawa. Z tych przyczyn nie można podzielić stanowiska skarżącego, że pozwana nie zachowała adekwatnych do okoliczności aktów staranności w celu weryfikacji ujawnionego w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości, której dotyczył akt notarialny z dnia 30 sierpnia 2012 r., a w konsekwencji przyjąć, że pozwana była w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Przesądzało to o niezasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego podniesionych w skardze kasacyjnej.

Z tych względów skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99, 108 § 2, 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. Z uwagi na treść rozstrzygnięcia nie ziściły się przesłanki uzasadniające zasądzenie zwrotu spełnionych przez stronę powodową świadczeń na podstawie prawomocnych orzeczeń wydanych w sprawie przez sądy *meriti*.

aw
jw