



Sygn. akt I CSK 359/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marcin Krajewski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta m. W.
przeciwko W.S., D.S. i Bank S.A. w W.
z udziałem po stronie powodowej interwenienta ubocznego A.N.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 7 listopada 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w W.
z dnia 7 grudnia 2017 r., sygn. akt V Ca (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od Skarbu Państwa - Prezydenta m. W. na rzecz W.S. i D.S. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego,**
- 3. zasądza od Skarbu Państwa - Prezydenta m. W. na rzecz Banku S.A. w W. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 30 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie D.S. i W.S. wpisanych jako właścicieli nieruchomości lokalowej objętej tą księgą i wpisanie w ich miejsce Skarbu Państwa oraz wykreślenie z działu IV wymienionej księgi wieczystej hipoteki umownej kaucyjnej ustanowionej na rzecz Bank1 S.A. (obecnie: Bank S.A.).

Sąd I instancji ustalił, że księga wieczysta (...)1 prowadzona jest dla lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w W. przy ul. G.. Budynek, w którym mieści się lokal, składał się pierwotnie z 24 mieszkań, zaś obecny lokal nr 1 podzielony był na dwa mniejsze mieszkania. Na podstawie decyzji z 3 marca 1978 r. lokal nr 2, który obecnie wchodzi w skład lokalu nr 1, przydzielono jako pomieszczenie zastępcze A.N.. Decyzją z 20 grudnia 1984 r. orzeczono o sprzedaży lokalu nr 1, obejmującego lokale wcześniej oznaczone nr 1 i 2, na rzecz M. i B. małżonków M.. W wykonaniu tej decyzji 3 kwietnia 1985 r. Skarb Państwa sprzedał małżonkom M. lokal nr 1 wraz z udziałem w części wspólnej nieruchomości oraz ustanowił użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej w części odpowiadającej powierzchni lokalu. Dla powstałej nieruchomości lokalowej została założona księga wieczysta Kw nr (...)2, która obecnie po zmigrowaniu do systemu elektronicznego nosi numer (...)1. Następnie, w wyniku działu spadku i zniesienia współwłasności, cała nieruchomość lokalowa przypadła B.M..

Sąd Rejonowy ustalił również, że wyrokiem z 23 września 1997 r. wydanym w sprawie z powództwa A.N. przeciwko Burmistrzowi [...] w W. i B.M. Sąd Wojewódzki w W. orzekł, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1 i ustanowienia użytkowania wieczystego zawarta 3 kwietnia 1985 r. jest nieważna. Wyrok ten stał się prawomocny, gdyż wniesiona w stosunku do niego apelacja została oddalona, a Sąd Najwyższy postanowieniem z 14 września 2001 r. odmówił przyjęcia kasacji do rozpoznania. Wcześniej, 16 marca 1992 r. do księgi wieczystej Kw nr (...) wpisane zostało ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu. Ostrzeżenie

to wykreślono z księgi wieczystej (...) w dniu 20 maja 2010 r. na podstawie postanowienia o upadku zabezpieczenia z 9 grudnia 2009 r. Również 20 maja 2010 r. do wymienionej księgi wieczystej jako jedynego właściciela lokalu nr 1 wpisano B.K. - spadkobierczynię B.M..

B.K. zgłosiła ofertę sprzedaży lokalu pośrednikowi w obrocie nieruchomościami W.K., który współpracował z kancelarią radcy prawnego W.S. w sprawach dotyczących nieruchomości. W.S. po powzięciu informacji o możliwości nabycia nieruchomości skontaktował się z B.K. i umówił na obejrzenie lokalu. Ostatecznie W.S. oglądał lokal trzykrotnie, spotykając się przy tym z B.K., a w trzecim spotkaniu wzięła udział także D.S.. Podczas ostatniego spotkania małżonkowie S. wyrazili chęć zakupu, zaś sprzedająca przekazała im klucze. B.K. poinformowała W.S., że część lokalu jest zajmowana przez A.N. na podstawie decyzji o przydziale, nie informowała jednak, że toczyło się postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z 3 kwietnia 1985 r., ani nie informowała o wyniku tego postępowania. Podczas spotkań przy ul. G. W.S. próbował skontaktować się z A.N. i obejrzeć zajmowaną przez niego część lokalu. Ponieważ jednak A.N. był nieobecny, W.S. obejrzał tę część lokalu jedynie przez okna. Przed zawarciem umowy sprzedaży na zlecenie kupujących przygotowana została przez rzeczoznawcę majątkowego wycena lokalu, w której jego wartość oszacowano na 618.010 zł.

Aktem notarialnym z 20 grudnia 2010 r. B.K. sprzedała małżonkom S. nieruchomość lokalową za cenę w wysokości 500.000 zł. Przy zawarciu umowy sprzedająca oświadczyła, że jest właścicielem lokalu, a lokal nie jest przedmiotem jakichkolwiek praw lub roszczeń osób trzecich z wyjątkiem praw najemcy zajmującego jego część. W dniu zawierania umowy w księdze wieczystej (...)1 jako jedyny właściciel ujawniona była B.K., a w działach II i IV księgi nie widniały żadne wzmianki o wnioskach, apelacji, kasacji, jak również brak było ostrzeżeń o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przed zawarciem umowy akta księgi wieczystej przeglądał aplikant notarialny zatrudniony w kancelarii notariusza przygotowującego akt. Aplikant nie powziął żadnych wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości i nie informował notariusza o

treści wykreślonego ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu. Notariusz w ramach prowadzonej działalności nie przekazywał swoim klientom informacji historycznych zawartych w księgach wieczystych i informacji takich nie przekazał również małżonkom S.. Środki na zakup lokalu pochodziły częściowo z kredytu udzielonego przez Bank1 S.A. w W., w związku z czym D. i W.S. ustanowili 23 grudnia 2011 r. na nabytej nieruchomości lokalowej hipotekę umowną na zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z należnościami ubocznymi.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał powództwo za niezasadne. Sąd ten przyjął, że pozwanych D. i W.S. chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, w związku z czym skutecznie nabyli własność nieruchomości. W stanie faktycznym sprawy nie doszło do wyłączenia dobrej wiary nabywców, gdyż ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu zostało z księgi wieczystej wykreślone przed zawarciem umowy sprzedaży, a w związku z jego wykreśleniem należało przyjąć domniemanie, że prawo wykreślone nie istnieje. Brak było również innych podstaw do przyjęcia, aby w okolicznościach sprawy pozwani mieli świadomość niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemania dobrej wiary pozwanych nie podważał fakt, że współpracująca z kancelarią W.S. radca prawny M.J.Ł. reprezentowała B.K. w postępowaniu wieczystoksięgowym, w wyniku którego ta ostatnia została ujawniona w księdze wieczystej jako właścicielka nieruchomości oraz wykreślono ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu w sprawie stwierdzenia nieważności umowy z 3 kwietnia 1985 r. W aktach księgi wieczystej brak było wyroku Sądu Wojewódzkiego w W. z 27 września 1997 r., w związku z czym nawet analiza tych akt nie skutkowałaby powzięciem przez pozwanych informacji, że B.K. nie jest właścicielką lokalu. Dobrej wiary nie wyłączał również fakt najmu części lokalu przez A.N. ani ustalenie ceny na niższym poziomie niż wartość wynikająca z opinii biegłego. Mimo że pozwany W.S. jest radcą prawnym, to bez szczegółowych badań, wymagających ponadnormatywnego zaangażowania, nie był w stanie stwierdzić, że rzeczywisty stan prawny lokalu różni się od ujawnionego w księdze.

Nabycie lokalu przez pozwanych małżonków S. wskutek działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych sprawiło, że hipoteka na nieruchomości została ustanowiona przez podmioty uprawnione i nie ma podstaw do jej wykreślenia.

Wyrok Sądu I instancji zaskarżył w całości powód oraz interwenient uboczny A.N.. W wyniku rozpatrzenia sprawy po raz pierwszy, wyrokiem z 9 września 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił obie apelacje, jednak orzeczenie to zostało uchylone wyrokiem Sądu Najwyższego z 24 marca 2017 r., I CSK 351/16.

W wymienionym wyroku Sąd Najwyższy szczegółowo przedstawił kryteria, które należy wziąć pod uwagę przy ocenie, czy nabywca nieruchomości mógł z łatwością dowiedzieć się o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej „u.k.w.h.”). Zdaniem Sądu Najwyższego ocena staranności nabywców dokonana przez Sąd Okręgowy nie odpowiadała w pełni tym wymaganiom. W szczególności Sąd Okręgowy nie przywiązał należytej wagi do wykształcenia nabywców i ich indywidualnych właściwości, co odnosiło się zwłaszcza do pozwanej Doroty S., która - jak wynikało ze skargi kasacyjnej - była wieloletnim sędzią sądu prowadzącego księgę wieczystą i miała ułatwiony dostęp do akt tej księgi. Dla oceny spornej kwestii złej lub dobrej wiary pozwanych małżonków S. mogło mieć także znaczenie jednoznaczne wyjaśnienie, czy w chwili zawierania umowy sprzedaży w aktach księgi wieczystej znajdował się wyrok Sądu Wojewódzkiego z 27 września 1997 r. Wprawdzie Sąd I instancji stwierdził, że wymienionego wyroku tam nie było, lecz nie wskazał podstawy, na której oparł to ustalenie, a apelujący w postępowaniu odwoławczym zarzucili, że w rzeczywistości wyrok ten znajduje się w aktach księgi wieczystej. Samo wykreślenie wpisu ostrzeżenia z księgi wieczystej nie oznacza automatycznie, że zbędna jest dalsza analiza stanu prawnego nieruchomości.

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy, zaskarżonym wyrokiem z 7 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w W. ponownie oddalił obie apelacje i stosownie do tego rozstrzygnął o kosztach postępowania. Sąd II instancji podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz ich ocenę prawną. Treść art. 6 ust. 2 u.k.w.h., a w szczególności fakt, że w złej wierze jest także ten kto z łatwością mógł się

dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie może prowadzić do nałożenia na kupującego obowiązku podejmowania wielu czasochłonnych czynności składających się na szczegółowe dochodzenie, które obejmowałyby odtworzenie historii dotyczącej poprzednich właścicieli nieruchomości.

Sąd II instancji ustalił dodatkowo, że w chwili zawierania umowy sprzedaży z 20 grudnia 2010 r. w aktach księgi wieczystej (...)1. nie było wyroku Sądu Wojewódzkiego w W. z 27 września 1997 r., a został on złożony do tych akt dopiero 15 czerwca 2011 r. Oznacza to, że nawet gdyby pozwani osobiście sprawdzili akta księgi wieczystej, nie dowiedzieliby się o wydaniu tego orzeczenia. O niedochowaniu należytej staranności nie może świadczyć brak kontaktu małżonków S. z najemcą części lokalu, a próby nawiązania takiego kontaktu W.S. podejmował kilkakrotnie. Ustalono przy tym dodatkowo, że D.S. była w rzeczywistości sędzią w wydziale wieczystoksięgowym, jednak odeszła z tego wydziału w 2004 r. i nie miała wglądu do księgi wieczystej prowadzonej dla spornego lokalu. Sam fakt zajmowania w przeszłości stanowiska sędziego nie oznacza, że pozwana mogła się z łatwością dowiedzieć o niezgodności stanu nieruchomości ujawnionego w księdze ze stanem rzeczywistym, zwłaszcza że w aktach wieczystoksięgowych brak było dokumentów świadczących o takiej rozbieżności. O nabyciu lokalu w złej wierze nie świadczy również fakt, że cena sprzedaży była niższa od wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, gdyż cena nie była rażąco niska, wartość szacunkowa nie może zaś być utożsamiana z wartością rynkową, na którą wpływ mogą mieć różne czynniki, a pozwani małżonkowie S. zainwestowali dodatkowo znaczne środki w modernizację lokalu.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, powołując się zarówno na podstawy naruszenia prawa materialnego, jak i przepisów postępowania. W odniesieniu do przepisów postępowania skarżący zarzucił naruszenie:

1. art. 398²⁰ k.p.c. przez pominięcie przez Sąd Okręgowy wiążącej wykładni prawa dokonanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 marca 2017 r.;

2. art. 382 k.p.c. w zw. z art. 213 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c. oraz w zw. z art. 391 § 1 § 1 k.p.c. przez pominięcie przy rozstrzygnięciu istotnej części materiału procesowego, tj. faktu, że pozwana D.S. jeszcze w toku przesłuchania przed Sądem Okręgowym potwierdziła, że wiedziała, iż kupuje lokal z najemcą i widziała decyzję o najmie lokalu wydaną na A.N. oraz miało to miejsce jeszcze w czasie oględzin nieruchomości; pominięcie, że przedmiotowa księga wieczysta była prowadzona w systemie informatycznym i był powszechny do niej dostęp przez Internet od dnia 8 stycznia 2007 r. oraz pominięcie pełnomocnictwa udzielonego przez B.K. radcy prawnemu M.J.Ł.;

W ramach podstaw odnoszących się do prawa materialnego skarżący zarzucił naruszenie:

1. art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. w zw. z art. 5 u.k.w.h., art. 8 u.k.w.h. i art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przez błędne przyjęcie, że pozwani D.S. i W.S. byli w dobrej wierze w chwili nabycia przedmiotowej nieruchomości lokalowej;

2. art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez przyjęcie, że pozwanych chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, podczas gdy była ona wyłączona wobec złej wiary po ich stronie.

Powód wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i uwzględnienie apelacji Skarbu Państwa.

W odpowiedziach na skargę kasacyjną zarówno pozwani D. i W.S., jak i pozwany bank wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej okazały się nieuzasadnione.

W szczególności bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 398²⁰ k.p.c., zgodnie z którym sąd, któremu sprawa została przekazana po uchyleniu wyroku w wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej, związany jest wykładnią prawa dokonaną

w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Naruszenia tego przepisu skarżący upatruje w tym, że na podstawie niezmienionych zasadniczo ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy dokonał wykładni art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w sposób odmienny niż uczynił to Sąd Najwyższy w wyroku z 24 marca 2017 r. Przyjęcie nowego ustalenia w postaci braku w aktach księgi wieczystej wyroku z 23 września 1997 r. w chwili zawierania umowy sprzedaży nie ma zaś większego znaczenia z punktu widzenia wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy.

W literaturze i orzecznictwie zdecydowanie dominuje pogląd o wąskim znaczeniu pojęcia „wykładnia prawa” używanego w art. 398²⁰ k.p.c., przy czym przeciwstawia się zakres związania wynikający z tego przepisu zakresowi wynikającemu z art. 386 § 6 k.p.c., w którym mowa jest o związaniu oceną prawną oraz wskazaniemi co do dalszego postępowania. „Wykładnia prawa” w rozumieniu art. 398²⁰ k.p.c. oznacza wyłącznie ustalenie znaczenia przepisu, jego interpretację. Nie wynika z tego związanie „stanowiskiem Sądu Najwyższego” lub dokonaną przez ten Sąd „oceną prawną”, ponieważ pojęcia te są wyraźnie szersze (por. m.in. wyr. SN z 23 stycznia 2019 r., I CSK 746/17, i orzecznictwo przywołane w uzasadnieniu tego orzeczenia). Przyjmuje się ponadto, że związanie wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy nie obejmuje wskazań co do dalszego postępowania (por. m.in. wyr. SN z 3 kwietnia 2014 r., V CSK 266/13; wyr. SN z 12 grudnia 2001 r., V CKN 437/00; wyr. SN z 19 października 2005 r., V CK 260/05).

Skarżący nie zdołał wykazać, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy naruszył zakres związania wynikający z art. 398²⁰ k.p.c. Zarzut, zgodnie z którym kwestia złej lub dobrej wiary pozwanych małżonków S. została odmiennie oceniona, mimo jedynie nieznacznej zmiany w zakresie ustaleń faktycznych, jest nietrafny przynajmniej z dwóch powodów. Po pierwsze, nie dotyczy on ściśle rozumianej wykładni art. 6 ust. 2 u.k.w.h., ale jest zarzutem odnoszącym się do zastosowania tego przepisu w konkretnym przypadku. Takie zastosowanie nie jest już objęte pojęciem wykładni prawa w rozumieniu art. 398²⁰ k.p.c. Po drugie zaś, Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 24 marca 2017 r. nie wyraził poglądu, zgodnie z którym w świetle przyjmowanych ówczesnie ustaleń

faktycznych należało uznać, że małżonkowie S. pozostają w złej wierze, w związku z czym założenie będące podstawą zarzutu jest fałszywe.

W rzeczywistości Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy nie tylko nie dokonał odmiennej wykładni art. 6 ust. 2 u.k.w.h., ale zastosował się do sugestii Sądu Najwyższego co do dalszego postępowania (m.in. przez przyjęcie jednoznacznego ustalenia co do braku w aktach księgi wieczystej odpisu wyroku z 23 września 1997 r.) oraz odniósł do wszystkich kwestii wskazanych jako wymagające rozważenia. Oznacza to, że w rzeczywistości stopień zgodności wyroku Sądu Okręgowego z wydanym w niniejszej sprawie orzeczeniem Sądu Najwyższego jest wyższy niż wymaga tego art. 398²⁰ k.p.c.

Za nietrafny należało uznać również zarzut pominięcia przy rozstrzyganiu sprawy istotnej części materiału procesowego. Odnosząc się do poszczególnych kwestii, które rzekomo zostały pominięte, należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy ustalił, iż pozwani, a więc także D.S., mieli świadomość istnienia po stronie interwenienta ubocznego A.N. uprawnień z tytułu najmu, a kwestia ta w ogóle nie była sporna między stronami. Z faktu tego Sąd II instancji nie wyciągnął wprawdzie wniosków, które byłyby pożądane przez powoda, ale w żadnej mierze nie oznacza to pominięcia części materiału procesowego. Pominięciem takim nie jest również nieprzeprowadzenie dowodu z pełnomocnictwa udzielonego radcy prawnemu M.J.Ł., które zostało złożone w postępowaniu w sprawie ustalenia upadku zabezpieczenia. Nieuwzględnienie wniosku dowodowego strony może być wprawdzie uchybieniem procesowym mającym znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jednak nawet gdyby przyjąć istnienie tego uchybienia w niniejszej sprawie, to musiałby go dopuścić się Sąd Rejonowy, gdy tymczasem skarga kasacyjna jest skierowana przeciwko orzeczeniu Sądu II instancji, a w postępowaniu apelacyjnym odpowiedni wniosek nie był ponawiany. Co więcej, należy również wskazać, że zaniechanie przeprowadzenia dowodu nie może zostać zakwalifikowane jako pominięcie części materiału sprawy w rozumieniu art. 382 k.p.c., odwołanie do wymienionego pełnomocnictwa w piśmie procesowym z 24 kwietnia 2012 r. nie było jednoznaczne co do intencji powoda, a w szczególności tego, czy rzeczywiście był to wniosek dowodowy, a poza tym nie jest jasne, jakie okoliczności istotne dla

rozstrzygnięcia sprawy miałyby być wykazane za pomocą tego dowodu. Za niezasadny należy również uznać zarzut pominięcia faktu, że z księgą wieczystą (...) można było zapoznać się w Internecie już od stycznia 2007 r. Nie jest jasne, jaki wniosek miałyby wynikać z tego ustalenia, gdyż trudno chyba przyjąć, aby pozwani małżonkowie S. już w tamtym okresie, na nieomal 4 lata przed dokonaniem transakcji, powinni zapoznać się z treścią księgi wieczystej, w której figurowało jeszcze ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu w sprawie stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z 3 kwietnia 1985 r.

Niezasadne są także zarzuty naruszenia prawa materialnego. Należy przy tym zaznaczyć, że nie ma samodzielnego znaczenia drugi z tych zarzutów w postaci błędnego przyjęcia, że pozwanych chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, podczas gdy pozostawali oni w złej wierze. Brak możliwości zastosowania instytucji rękojmi wiary publicznej w stosunku do nabywców w złej wierze nie budzi wątpliwości, a w rzeczywistości przedmiot sporu między stronami stanowiła ocena, czy pozwanym można przypisać złą wiarę.

Sąd Najwyższy nie znajduje w rozumowaniu Sądu II instancji takich usterek, które pozwalałyby na podważenie przyjętego wniosku co do dobrej wiary D. i W.S. przy zawieraniu umowy sprzedaży, a argumentacja przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia jest przekonująca. Unikając w związku z tym zbędnych powtórzeń, można jedynie przypomnieć, że z domniemania przewidzianego w art. 7 k.c. wynika, iż w razie wątpliwości, w okolicznościach, w których dobra lub zła wiara ma znaczenie prawne, należy przyjąć istnienie dobrej wiary. Zła wiara w odniesieniu do instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest zdefiniowana ustawowo i zgodnie z art. 6 ust. 2 u.k.w.h. oznacza sytuację, w której nabywca wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym lub może się o tym z łatwością dowiedzieć. W niniejszej sprawie nie wykazano, by małżonkowie S. wiedzieli o niezgodności treści księgi ze stanem rzeczywistym, wobec czego do rozważenia pozostaje jedynie, czy mogli z łatwością uzyskać o tym informację.

Sąd Najwyższy podziela wielokrotnie wyrażane w niniejszej sprawie stanowisko, zgodnie z którym przy ocenie możliwości dowiedzenia się

o niezgodności należy wziąć pod uwagę indywidualne właściwości pozwanych, w tym także wykonywany przez nich zawód. Fakt, że oboje małżonkowie S. byli czynnymi prawnikami sprawia, że mieli oni większą łatwość w uzyskaniu informacji o istniejącej niezgodności, niż miałyby to miejsce w przypadku innej osoby. Wniosek ten nie oznacza jednak, że bez względu na okoliczności sprawy pozwani mogli z łatwością uzyskać informacje o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości. Jak trafnie przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z 13 marca 2008 r. (III CSK 333/07), nie można przyjąć złej wiary, jeżeli w chwili nabywania nieruchomości wyjaśnienie wątpliwości nie jest możliwe albo wymagałoby szczególnych działań i ponadprzeciętnej staranności także dla osoby o wykształceniu prawniczym. Nawet prawnicy nie są zobowiązani do przeprowadzania szczegółowego dochodzenia, jeżeli z ogólnie dostępnych informacji co do stanu prawnego nieruchomości nie wynikają fakty, które pozwalają na powzięcie uzasadnionych wątpliwości co do zgodności wpisów w księdze z rzeczywistym stanem prawnym.

Nietrafne są zawarte w skardze kasacyjnej wywody, zgodnie z którymi o złej wierze pozwanych małżonków S. świadczył fakt, że część lokalu znajdowała się w posiadaniu osoby trzeciej, tj. interwenienta ubocznego A.N.. Posiadanie nieruchomości przez inny podmiot niż uprawniony zgodnie z wpisem do księgi wieczystej rzeczywiście może w niektórych okolicznościach stanowić poszlakę wskazującą, że treść wpisu nie jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Odnosi się to jednak przede wszystkim do sytuacji, w której posiadanie jest wykonywane w ramach prawa, które powinno być ujawnione w księdze wieczystej. Tak np., gdy nieruchomością włada faktyczny właściciel jako posiadacz samoistny, a w księdze wieczystej wpisana jest inna osoba, to chociaż zgodnie z art. 4 u.k.w.h. na domniemanie wynikające z posiadania nie można powołać się przeciwko domniemaniu wynikającemu z wpisu do księgi, sytuacja taka w niektórych okolicznościach faktycznych może powodować powstanie wątpliwości co do rzeczywistego stanu prawnego. Okoliczności niniejszej sprawy są jednak odmienne. A.N. władał częścią lokalu jako posiadacz zależny (najemca) i posiadanie to było zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, wobec czego brak jest powodów, by stan

taki rodził wątpliwości, kto jest w rzeczywistości właścicielem nieruchomości lokalowej.

Nietrafna jest również argumentacja, zgodnie z którą wątpliwości co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości powinny powstać w związku z wykreślonym ostrzeżeniem o toczącym się postępowaniu. Skarżący ma wprawdzie rację, że z samego postanowienia o upadku zabezpieczenia nie wynikało, w jaki sposób zakończyło się postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności aktu notarialnego z 3 kwietnia 1985 r. W powiązaniu z pozostałymi okolicznościami sprawy upadek zabezpieczenia i wykreślenie ostrzeżenia dostarczały jednak podstaw do przyjęcia, że postępowanie zakończyło się w sposób nie prowadzący do niezgodności wpisów w księdze z rzeczywistym stanem prawnym. Za tym ostatnim przemawia w szczególności fakt, że wyrok z 23 września 1997 r. uprawomocnił się 14 września 2001 r., a przez wiele kolejnych lat nikt nie podjął kroków, które zmierzałyby do usunięcia niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Takie zaniechanie, również po stronie podmiotów, które uprzednio wykazywały aktywność w zaniegowaniu uprawnienia poprzedników prawnych B.K., mogło prowadzić do przypuszczenia, że wynik postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności aktu notarialnego z 3 kwietnia 1985 r. nie dawał podstaw do dokonania zmian w księdze wieczystej.

W związku z powyższym Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c.

Kwota zwrotu kosztów należnych W. i D.S. równa jest wynagrodzeniu radcy prawnego w wysokości wynikającej z § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7, § 5 ust. 8 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.).

Kwota zwrotu kosztów należnych D. S.A. równa jest wynagrodzeniu adwokata w wysokości wynikającej z § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 7, § 5 ust. 8

oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800 ze zm.).

as]

jw