

Sygn. akt I CSK 3864/22

POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba

w sprawie z powództwa M. C.

przeciwko G. R.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
na posiedzeniu niejawnym 30 stycznia 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,
na skutek skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie
z 27 stycznia 2022 r., sygn. akt IV Ca 1411/20,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 27 stycznia 2022 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie oddalił apelację powoda M. C. od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie z 23 stycznia 2020 r., którym oddalone zostało jego powództwo skierowane przeciwko G. R. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

U podstaw oddalenia powództwa i apelacji legło stwierdzenie, że powód nie może skutecznie powołać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 2204, ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”). W dacie nabycia nieruchomości objętej sporem mógł bowiem z łatwością dowiedzieć się, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Nie dochował jednak w tym zakresie zwykłej staranności. Mimo wiedzy, że część nieruchomości pozostaje w posiadaniu osób trzecich, nie skontaktował się bowiem przed jej nabyciem z

pozwany, który pozostawał w jej samoistnym posiadaniu i dysponował umową jej nabycia zawartą w zwykłej formie pisemnej w 1978 r. Wyjaśniając z pozwanym zasady na jakich posiadał nieruchomości i ustalając czasokres tego posiadania, w tym związany z zajmowaniem jej przez jego poprzednika prawnego, mógł w każdej kancelarii prawnej uzyskać informację, że zachodzi możliwość, iż jej własność została nabyta przez zasiedzenie w złej wierze, co może zostać stwierdzone deklaratoryjnym orzeczeniem sądu. Nie podejmując tych czynności działał w złej wierze (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.), co wyklucza uwzględnienie powództwa.

Orzeczenie to zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez powoda.

Skarżący we wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania powołał się na przesłankę z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. Jego zdaniem, wyrok Sądu Okręgowego narusza art. 6 ust. 2 u.k.w.h. przez jego niewłaściwe zastosowanie. Nabywając bowiem nieruchomości objętą sporem nie wiedział o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ani nie mógł się z łatwością o tym dowiedzieć.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, którego rozpoznanie przez Sąd Najwyższy musi być uzasadnione względami o szczególnej doniosłości, wykraczającymi poza indywidualny interes skarżącego, a mającymi swoje źródło w interesie publicznym. Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Sąd Najwyższy w ramach przedsądu bada tylko wskazane w skardze kasacyjnej okoliczności uzasadniające jej przyjęcie do rozpoznania, a nie podstawy kasacyjne i ich uzasadnienie. Cel wymagania określonego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być osiągnięty tylko przez powołanie i uzasadnienie istnienia przesłanek o charakterze publicznoprawnym, które będą mogły stanowić podstawę oceny skargi kasacyjnej pod kątem przyjęcia jej do rozpoznania.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego przez oczywistą zasadność skargi kasacyjnej (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.) należy rozumieć sytuację, w której skarga jest uzasadniona w sposób ewidentny, wskazując na rażące i poważne uchybienia zaskarżonego orzeczenia, które są możliwe do stwierdzenia bez konieczności prowadzenia bardziej złożonych rozumowań. Jedynie w takim wypadku możliwa jest kontrola prawomocnego orzeczenia sądu drugiej instancji w postępowaniu kasacyjnym. Obciążenie go oczywistą i istotną wadą wskazuje, że usunięcie tego orzeczenia z obrotu leży w interesie publicznym – a tym samym, że może dojść do realizacji celu skargi kasacyjnej, jako nadzwyczajnego środka zaskarżenia (tak np. Sąd Najwyższy w postanowieniach z 10 kwietnia 2013 r., III CSK 67/13, niepubl. i z 29 września 2017 r., V CSK 162/17, niepubl.). Przesłanką przyjęcia skargi kasacyjnej nie jest oczywiste naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego, lecz sytuacja, w której naruszenie to spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego orzeczenia (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 października 2015 r., IV CSK 189/15, niepubl. i przywołane tam orzecznictwo).

Bliższa analiza uzasadnienia wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nie pozwala przyjąć, by skarga była – w powyższym rozumieniu – oczywiście uzasadniona. O oczywistej zasadności skargi nie przekonuje przyjęta przez Sądy *meriti* wykładnia pojęcia złej wiary, o którym mowa w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. i zastosowanie tego przepisu w okolicznościach sprawy.

Artykuł 6 ust. 2 u.k.w.h. zawiera autonomiczną definicję złej wiary, obniżając stopień wymaganej staranności nabywcy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że sformułowanie „z łatwością mógł się dowiedzieć” nie oznacza zachowania staranności minimalnej, lecz przeciętnej, oczekiwanej od osoby należycie dbającej o swoje interesy. Nabywca prawa ujawnionego w księdze wieczystej powinien podjąć czynności zmierzające do zweryfikowania zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdy ujawnią się okoliczności – które łatwo mógł stwierdzić - mogące wzbudzać podejrzenie lub wątpliwości co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2019 r., I CSK 172/18, niepubl.; z 30

października 2002 r., V CKN 1342/00, OSP 2003, nr 11, poz. 142; i z 23 listopada 2005 r., II CK 242/05, niepubl.).

„Łatwość dowiedzenia się” o określonym stanie rzeczy nie jest jednak pojęciem statycznym, lecz oceną prawną wypadkowej konkretnych okoliczności towarzyszących dokonywanej czynności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 31 maja 2017 r., V CSK 513/16, niepubl.). Nie można zgodzić się z tezą, że nawiązanie kontaktu z pozwanym nie pozwoliłoby skarżącemu z łatwością uzyskać wiedzy o możliwości nabycia przez pozwanego własności nieruchomości w złej wierze przez zasiedzenie. Zapoznanie się z umową sprzedaży z 1978 r. zawartą przez pozwanego z osobą nie wskazaną w akcie własności ziemi z 1976 r., a podającą się za właściciela nieruchomości pozwalało uznać, że również jego poprzednik prawny posiadał nieruchomość samoistnie w złej wierze. Skoro transakcja sprzedaży nieruchomości była finalizowana w 2006 r. istniało bardzo wysokie prawdopodobieństwo, że zbywcy nie są właścicielami nieruchomości, w części objętej zasiedzeniem (art. 172 § 2 k.c.), a pozwany decydując się na nabycie własności nieruchomości będzie działał w złej wierze (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.).

Okoliczność, że długotrwałe posiadanie może prowadzić do zasiedzenia jest utrwalone w świadomości społecznej. Sytuację prawną nieruchomości, w tym zasady doliczania posiadania poprzednika do biegu zasiedzenia (art. 176 k.c.), skarżący powinien zatem skonsultować z prawnikiem, który po zapoznaniu się z umową z 1978 r. i dokumentami zgromadzonymi w księdze wieczystej niewątpliwie poinformowałby go, że transakcja tego rodzaju jest obarczona bardzo dużym ryzykiem zgłoszenia przez pozwanego skutecznego roszczenia o stwierdzenie zasiedzenia. Oceny tej nie zmienia rozbieżność w ocenie prawnej przesłanek zasiedzenia przez Sądy obu instancji w sprawie o zasiedzenie, skoro prawomocnie przesądzono, że ocena Sądu pierwszej instancji była błędna.

Powód natomiast w ogóle nie poczynił w tym zakresie podstawowych aktów staranności, nie kontaktując się z pozwanym i nie uzyskując od niego podstawowego dokumentu dotyczącego zasad na których zamieszkuje nieruchomość, licząc się w istocie z ryzykiem, że mogło dojść do zasiedzenia. Dokonana przez Sądy *meriti* ocena „łatwości dowiedzenia się” o niezgodności

między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym – w okolicznościach sprawy - nie dowodzi zatem oczywistej zasadności skargi.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, nie znajdując też okoliczności, które w ramach przedsądu jest obowiązany brać pod uwagę z urzędu.