



Sygn. akt V CSK 513/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSA Bogusław Dobrowolski

SSN Iwona Koper

w sprawie z powództwa A.C. i U. A., następców prawnych zmarłego powoda J.C.
przeciwko K. R.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 31 maja 2017 r.,
skargi kasacyjnej powoda A.C.

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 12 listopada 2014 r., sygn. akt II Ca .../14,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód J.C. domagał się wpisania go jako właściciela nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. O. 34/2 w bliżej opisanych księgach wieczystych prowadzonych dla tego lokalu mieszkalnego oraz nieruchomości wspólnej w miejsce ujawnionego w nich pozwanego K. R.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2014 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo. Ustalił, że wyrokiem z dnia 12 października 2011 r. w sprawie I C .../10, Sąd Okręgowy w W. stwierdził na podstawie art. 82 k.c., że umowa z dnia 27 listopada 2009 r. o dożywocie zawarta pomiędzy J. C. i M. G., na podstawie której J.C. przeniósł na M. G. własność lokalu nr 2 w budynku położonym przy ul. O. 34 w W. wraz z pomieszczeniami przynależnymi w piwnicy o łącznej powierzchni 110,91 m² (Kw nr WR1 .../0) oraz udział wynoszący 1/2 część we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń oraz w prawie własności działki gruntu (Kw nr WR1 K/.../3) jest nieważna. W terminie ustawowym M. G. złożył apelację od tego wyroku, która została następnie odrzucona wskutek nieusunięcia jej braków, zaś wyrok stwierdzający nieważność umowy dożywocia uprawomocnił się w dniu 7 maja 2012 r. W toku tej sprawy, Sąd Okręgowy zabezpieczył powództwo J.C. przez zakazanie pozwanemu M. G. sprzedaży przedmiotowej nieruchomości do czasu prawomocnego zakończenia postępowania, co zostało ujawnione w księdze wieczystej. Wskutek postanowienia Sądu Apelacyjnego uwzględniającego zażalenie M.G., zabezpieczenie to zostało uchylone, a wzmianka o nim wykreślona z księgi wieczystej w dniu 29 grudnia 2011 r. na wniosek M.G.. Następnego dnia, 30 grudnia 2011 r., M.G. zawarł z K. R. umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 210 000 zł, zapłaconą przez pozwanego M.G. u notariusza w gotówce. Zbywca i nabywca dobrze się znali, prowadzili wspólne interesy i działalność gospodarczą. Według oświadczenia pozwanego, kupił tę nieruchomość w celach inwestycyjnych, nie zamierzał w niej mieszkać, wiedział, że zajmuje ją pozwany. Bezpośrednio przed zawarciem umowy pozwany nie oglądał nieruchomości, w której w lokalu na piętrze mieszkał pozwany, a w lokalu na parterze jego była żona K. C. Pozwany nie otrzymał od M.G. kluczy do nieruchomości. Przed zawarciem umowy pozwany zapoznał się z treścią księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości. M.G. nie poinformował pozwanego, że zapadł nieprawomocny wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 12 października 2011

r. stwierdzający nieważność umowy dożywocia, na podstawie której M.G. został ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel. Pozwany dowiedział się o tym po kilku miesiącach po zawarciu umowy sprzedaży, kiedy przyszedł do przedmiotowego budynku i rozmawiał z powodem. W roku 2011 r. pozwany osiągnął z działalności gospodarczej przychód w kwocie 144 924,29 zł i wykazał stratę 40 521,62 zł, zaś w 2012 r. wykazał przychód w kwocie 12 784,44 zł i stratę 27 133,80 zł. W toku sprawy pozwany przedłożył kserokopię umowy pożyczki zawartej w dniu 28 grudnia 2011 r., z której wynika, że P. D. pożyczył pozwanemu kwotę 250 000 zł. Pozwany wskazał, że otrzymał od pożyczkodawcy tę kwotę w gotówce i pokrył z niej cenę nabycia przekazując ją M.G. u notariusza. Sąd ustalił, że w toku sprawy o stwierdzenie nieważności umowy dożywocia, z przedmiotowej nieruchomości wszczęto postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela M.G. – P. O., co zostało ujawnione w księdze wieczystej tej nieruchomości. Postanowieniem z dnia 26 października 2011 r., Sąd zawiesił to postępowanie egzekucyjne do czasu zakończenia sprawy z powództwa J.C. o zwolnienie nieruchomości spod egzekucji

Opierając się na tych ustaleniach, Sąd Rejonowy wskazał, że pozwanego chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 3, 5 i 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje na to, że pozwany kupując od M.G. nieruchomość pozostawał w dobrej wierze i dochował należytej staranności w dowiedzeniu się o stanie prawnym nieruchomości. W dniu 30 grudnia 2011 r., czyli w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, uprzedni wpis w księdze wieczystej, zakazujący M.G. sprzedaży nieruchomości na czas trwania sprawy o stwierdzenie nieważności umowy dożywocia był już wykreślony, a pozwany nie mając wykształcenia prawniczego i otrzymując od notariusza informację, że wykreślone wpisy w księdze wieczystej są nieaktualne, nie miał podstaw do dalszego badania tej kwestii. Powód nie zaoferował dostatecznych dowodów, że pozwany wiedział o wskazanym wyżej wyroku stwierdzającym nieważność umowy dożywocia lub z łatwością mógł się o nim dowiedzieć. W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał, że pozwany skutecznie nabył tę nieruchomość od M.G., brak jest więc podstaw do uwzględnienia powództwa mimo nieważności umowy dożywocia.

Wyrokiem z dnia Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda, dzielając ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu pierwszej instancji co do wiedzy i stanu świadomości pozwanego odnośnie stanu prawnego nieruchomości w dniu jej nabycia od M.G.. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany nie obalił domniemania dobrej wiary pozwanego, a działanie zbywcy M.G. w złej wierze nie musi być równoznaczne ze złą wiarą pozwanego jako nabywcy.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie art. 231 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., art. 386 § 1 k.p.c., art. 217 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c., a także naruszenie art. 6 ust. 1 *in fine* w zw. z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 1007-dalej: „u.k.w.h.”), art. 527 § 3 lub art. 527 § 4 k.c. stosowanych *per analogiam*. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie są skuteczne zarzuty naruszenia przepisów postępowania - art. 231 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., dotyczące w istocie oceny dowodów i ustaleń faktycznych z uwagi na niedopuszczalność ich powoływania w skardze kasacyjnej (art. 398³ § 2 k.p.c.). Nie jest także trafny zarzut naruszenia art. 217 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i 382 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego powoda o zwrócenie się do Naczelnika Urzędu Skarbowego w L. o informację, czy pozwany zgłosił zawarcie umowy pożyczki z dnia 28 grudnia 2011 r., objętej podatkiem od czynności cywilnoprawnej, albowiem wniosek ten dotyczył faktu nie mającego istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 527 § 3 lub § 4 k.c. przez ich niezastosowanie w drodze analogii w rozpatrywanej sprawie. Podzielić bowiem należy pogląd Sądu Okręgowego o braku podstaw do konstruowania proponowanej przez skarżącego analogii, skoro nie występuje luka w prawie w odniesieniu do skutków działania rękami wiary publicznej przeciwko faktycznemu właścicielowi nieruchomości w przypadku jej sprzedaży osobie trzeciej przez osobę ujawnioną w księdze wieczystej działającą w złej wierze.

Skarga kasacyjna podlega jednak uwzględnieniu z uwagi na zasadny zarzut naruszenia art. 6 ust. 1 *in fine* w zw. z art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Zgodnie z art. 5 tej ustawy, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

Działanie rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od obowiązującej przy nabyciu pochodnym zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada (*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*). Funkcją rękoi jest więc zapobieganie negatywnym dla nabywców w dobrej wierze skutkom czynności prawnych zdziałanych z nieuprawnionym zbywcą figurującym jako właściciel w księdze wieczystej wbrew rzeczywistemu stanowi rzeczy. W braku tej regulacji, umowa zawarta z osobą ujawnioną w księdze wieczystej jako uprawniony, której w rzeczywistości nie służy prawo do nieruchomości, byłaby bezskuteczna.

Rękoi jest niewątpliwie instrumentem chroniącym pewność obrotu prawnego nieruchomościami, ale nie działa jednak w sposób absolutny - nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.); można więc stwierdzić, że waży ona interes pokrzywdzonego czynnością prawną faktycznego właściciela nieruchomości nie ujawnionego w księdze wieczystej oraz nabywcy działającego w zaufaniu do treści publicznego rejestru nieruchomości, jaką jest księga wieczysta. Rękoi nie działa przeciwko prawom wymienionym w art. 7 ustawy; wyłącza ją ponadto wzmianka o wniosku, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 8 u.k.w.h.).

Stosownie do art. 6 ust. 2 u.k.w.h., 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. Powód twierdził, że przytoczone przez niego i wykazane fakty dają podstawy do przyjęcia, że pozwany mógł z łatwością dowiedzieć się o tym, że M.G. nie przysługuje prawo własności zbywanej

nieruchomości w świetle wyroku Sądu Okręgowego z dnia 12 października 2011 r., stwierdzającego nieważność umowy dożywocia z dnia 27 listopada 2009 r.

W orzecznictwie i nauce prawa wskazuje się, że sformułowanie „z łatwością mógł się dowiedzieć” nie oznacza wymagania zachowania staranności minimalnej, lecz staranności przeciętnej, oczekiwanej od osoby należycie dbającej o własne interesy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00, OSP 2003, nr 11, poz. 142). Wprowadzie księgi wieczyste stanowią urzędowe rejestry nieruchomości prowadzone w celu ustalenia ich stanu prawnego, stąd ich treść stanowi najbardziej wiarygodny dowód stanu prawnego danej nieruchomości, ale z punktu widzenia bezwzględnego skutku rękojmi dla faktycznego właściciela nieruchomości nie jest dopuszczalne zbyt szerokie przyjmowanie istnienia dobrej wiary po stronie nabywcy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00, OSP 2003, nr 11, poz. 142). „Łatwość dowiedzenia się” o określonym stanie rzeczy nie jest pojęciem statycznym, lecz oceną prawną wypadkowej konkretnych okoliczności towarzyszących dokonywanej czynności prawnej, składających się na ustalony przez sąd stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia sprawy.

Domagając się uwzględnienia powództwa, powód wskazywał w toku sprawy na fakty, których prawdziwość została ostatecznie ustalona, świadczące, jego zdaniem, o nabyciu przez pozwanego przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Ich wnikliwa analiza musi doprowadzić do wniosku, że K. R. dokonał czynności prawnej z M. G. w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Z łatwością bowiem mógł się dowiedzieć o niezgodności wpisu M.G. jako właściciela nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym z nieważności umowy dożywocia, na podstawie której M.G. stał się właścicielem nieruchomości. Wystarczyło bowiem, by pozwany przed zawarciem umowy sprzedaży z dnia 30 grudnia 2011 r. pojawił się w tej nieruchomości, zajmowanej stale przez powoda i jego byłą żonę K. C., by uzyskać od nich wyczerpujące i poparte wiarygodnymi dokumentami urzędowymi w postaci orzeczeń sądowych, informacje dotyczące wyroku Sądu Okręgowego z dnia 12 października 2011 r., stwierdzającego nieważność umowy dożywocia z dnia 27 listopada 2009 r., a także informacje dotyczące uprzednio widniejącego w księdze wieczystej i wykreślonego dopiero w dniu poprzedzającym dzień zawarcia

umowy sprzedaży, wpisu zakazu zbywania przez M.G. nieruchomości przed uprawomocnieniem się wyroku stwierdzającego nieważność umowy dożywocia.

Takie postępowanie - logiczne, nie nastręczające pozwanemu jakichkolwiek nieprzewidywalnych trudności lub kosztów, stanowiące, w świetle zasad doświadczenia życiowego, elementarny przejaw zwykłej staranności i zapobiegliwości nabywcy nieruchomości, który zazwyczaj skrupulatnie ogląda i ustala stan faktyczny i prawny nieruchomości, którą zamierza nabyć, zwłaszcza - jak pozwany- za pożyczoną znaczną kwotę i w celach inwestycyjnych, oraz ustala, w czym ona posiadaniu się znajduje, doprowadziłoby niewątpliwie do powzięcia przez pozwanego istotnych wiadomości dotyczących rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości w konfrontacji ze stanem wynikającym z księgi wieczystej, z którą pozwany według jego oświadczenia się zapoznał (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03, nie publ. oraz z dnia 26 stycznia 2011 r., IV CSK 285/10, nie publ.). Skoro pozwany nie przedsięwziął tych opisanych wyżej czynności, nie stanowiących działań nadmiernie uciążliwych, angażujących, żmudnych, wymagających wiedzy prawniczej, to zachodzą podstawy do przypisania mu złej wiary w przedstawionym wyżej rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h., wyłączającej rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych w specyficznych okolicznościach faktycznych rozpatrywanej sprawy. Rozwijając ten wątek należy bowiem wskazać, że podstawą faktyczną pozwu były objęte okoliczności, potwierdzone w istocie w materiale sprawy, z których wynika, że pozwany nie mający własnych środków finansowych i odnotowujący stratę z prowadzonej działalności gospodarczej, pozostający z M. G. w bliskich stosunkach osobistych i gospodarczych zarówno przed, jak i po zawarciu umowy sprzedaży z dnia 30 grudnia 2011 r., kupił według oświadczenia pozwanego, w celach inwestycyjnych, nieruchomość obciążoną egzekucją i prawem dożywocia, nie oglądając jej przed nabyciem, nie rozmawiając z osobami ją zamieszkującymi, za znaczną kwotę pożyczoną od osoby trzeciej w gotówce w przeddzień umowy sprzedaży (nie wykazał przy tym, że umowa pożyczki kwoty 250 000 zł. została zgłoszona w Urzędzie Skarbowym w celu opłacenia należnego podatku od czynności cywilnoprawnej, co mimo, że nie jest faktem istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c., to jednak nie pozostaje bez znaczenia

dla oceny wiarygodności transakcji i twierdzeń pozwanego). Z ustaleń Sądu wynika także, że pozwany nie otrzymał od zbywcy kluczy do nieruchomości, a pojawił się w niej po dłuższym czasie od kupna. Przytoczone okoliczności, nie mające wprowadzić podstawowego znaczenia dla wyniku sprawy z punktu widzenia zastosowania art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h., ale oceniane obiektywnie z punktu widzenia postępowania zgodnego z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, muszą budzić wątpliwości co do rzeczywistych intencji i zamiarów M.G. ale także postawy pozwanego, a w konsekwencji rzutować na ocenę, czy pozwany zachował się w sposób umożliwiający mu dowiedzenie się z łatwością o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej i jej rzeczywistym stanem prawnym.

Wobec zasadności zarzutu naruszenia art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.)

kc

jw