



Sygn. akt I CSK 351/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczuk

SSN Iwona Koper

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta m. W.
przeciwko W.S., D. S. i [...] Bank Polska S.A. w [...]
z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda A.N.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 marca 2017 r.,
skargi kasacyjnej interwenienta ubocznego
od wyroku Sądu Okręgowego w [...]
z dnia 9 września 2015 r., sygn. akt V Ca .../14,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w [...] do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w [...] oddalił powództwo o uzgodnienie treści prowadzonej dla nieruchomości lokalowej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale drugim właścicieli D. S. i W.S. i wpisanie w ich miejsce Skarbu Państwa oraz wykreślenie w dziale czwartym hipoteki kaucyjnej ustanowionej na rzecz [...] Bank PBC SA w [...] i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że księga wieczysta nr .../3 jest prowadzona dla położonego w [...] przy ul. G. lokalu mieszkalnego nr 1, o powierzchni 90,26 m², składającego się z trzech pokoi, dwóch kuchni, dwóch przedpokojów i dwóch łazienek. W jej dziale drugim są wpisani D. S. i W.S. jako właściciele na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, a w dziale czwartym - hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 675 000 zł ustanowiona na rzecz [...] Bank PBC SA w [...]. Postawę wpisu właścicieli lokalu stanowiła umowa sprzedaży z dnia 20 grudnia 2010 r. zawarta przez pozwanych małżonków i B.K.. Hipoteka została natomiast wpisana do księgi wieczystej dnia 21 stycznia 2011 r. w celu zabezpieczenia kredytu, który nabywcy lokalu zaciągnęli w pozwanym banku na podstawie umowy z dnia 13 grudnia 2010 r.

Położony w [...] przy ul. G. budynek składał się z 24 mieszkań, lokal nr 1 został podzielony na dwa mniejsze mieszkania. Decyzją Kierownika Wydziału Spraw Lokalowych z dnia 3 marca 1978 r. lokal nr 2, znajdujący się w obrębie lokalu mieszkalnego nr 1, składający się z kuchni i pokoju, o łącznej powierzchni 28 m², został przydzielony A.N. jako pomieszczenie zastępcze. Wymieniony budynek zarządzeniem Naczelnika Dzielnicy [...] z dnia 8 marca 1983 r. został przeznaczony do sprzedaży osobom fizycznym. A.N. wysłano pismo z informacją o sprzedaży budynku, podzieleniu go jako małego domu na cztery lokale i o cenie lokali; zobowiązano go także do złożenia w ciągu miesiąca wniosku o nabycie lokalu. Pismo nie zostało prawidłowo doręczone adresatowi.

Dnia 20 grudnia 1984 r. Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami wydał decyzję o sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1, obejmującego oba lokale, ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz M. i B. małż. M.;

przydział lokalu nr 2 A.N. pozostawał w mocy. W wykonaniu przytoczonej decyzji dnia 3 kwietnia 1985 r. została zawarta umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Na wniosek nabywców wszczęto postępowanie o cofnięcie przydziału mieszkania A.N.; pozytywna decyzja uprawomocniła się, wnoszone przez A.N. zwykle środki zaskarżenia okazały się nieskuteczne; dopiero na skutek rewizji nadzwyczajnej decyzja o cofnięciu przydziału lokalu została uchylona wyrokiem z dnia 24 kwietnia 1991 r.

Dnia 14 lipca 1993 r. Wiceprezydent Miasta [...] wszczął postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 20 grudnia 1984 r. o sprzedaży lokalu nr 1; Samorządowe Kolegium Odwoławcze odmówiło stwierdzenia nieważności decyzji, a Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę A.N. wyrokiem z dnia 29 marca 1996 r.

Postanowieniem z dnia 17 października 1988 r. Sąd Rejonowy . w [...] - w postępowaniu o podział majątku wspólnego, dział spadku i zniesienie współwłasności - przyznał lokal nr 1 B.M.. Pismem z dnia 8 maja 1997 r. Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych Mokotów poinformował A.N., że nieruchomości w [...] przy ul. G. została sprzedana i czynsz należy płacić nowemu właścicielowi.

W toku procesu z powództwa A.N. przeciwko Burmistrzowi Dzielnicy-Gminy [...] i B.M. o unieważnienie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1, postanowieniem z dnia 21 stycznia 1992 r. zabezpieczono powództwo przez wpisanie w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu; wpis został dokonany w dniu 16 marca 1992 r. Powództwo zostało uwzględnione wyrokiem Sądu Okręgowego w [...] z dnia 23 września 1997 r.; apelacja została oddalona wyrokiem z dnia 18 grudnia 1998 r., a Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Postanowieniem z dnia 26 lutego 1998 r. Sąd Rejonowy . w [...] stwierdził, że spadek po B. M. nabyła córka B.K. w całości; stosownego wpisu w księdze wieczystej - na podstawie wniosku z dnia 25 stycznia 2010 r. - dokonano w dniu 20 maja 2010 r., na podstawie tego wniosku - wobec postanowienia z dnia 9 grudnia 2009 r. o upadku zabezpieczenia, dokonanego w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży mieszkania - wykreślono dnia 20 maja 2010 r. wpis

ostrzeżenia. Pełnomocnikiem procesowym B.K. w sprawie wykreślenia wpisu ostrzeżenia była radca prawny M.J., współpracująca w ramach działalności zawodowej z W.S.; nie zapoznawała się ona z aktami sprawy, w której zabezpieczono powództwo przez wpisanie ostrzeżenia w księdze wieczystej, nie rozmawiała też z W.S. o prowadzonej sprawie B.K..

B.K. zgłosiła ofertę sprzedaży lokalu mieszkalnego pośrednikowi, zajmującemu się obrotem nieruchomościami, W. K.i; od niego o ofercie dowiedział się W.S., który współpracował z W. K. w sprawach dotyczących nieruchomości. W.S. otrzymał od pośrednika numer telefonu B.K. i jesienią 2010 r. umówił się z nią w celu obejrzenia mieszkania. W.S. trzy razy oglądał mieszkanie i spotykał się ze sprzedającą, w ostatnim spotkaniu uczestniczyła także D. S.; podczas tego spotkania pozwani wyrazili gotowość kupna lokalu, B.K. dała im wtedy klucze do mieszkania, umówili się też na zawarcie umowy przedwstępnej. B.K. podczas spotkań z W.S. poinformowała go, że część lokalu zajmuje A. N., nie powiedziała natomiast, że toczył się proces o unieważnienie umowy sprzedaży mieszkania i jaki był jego wynik. W.S. bezskutecznie usiłował się skontaktować z A. N. w celu obejrzenia zajmowanej przez niego części mieszkania. Rzecznawca wycenił wartość lokalu mieszkalnego na 618 000 zł.

Dnia 20 grudnia 2010 r. B.K. oraz D. i W. małż. S. zawarli umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1. Sprzedająca oświadczyła wtedy, że nabyła własność lokalu na podstawie dziedziczenia i zapewniła, że nie jest on obciążony prawami na rzecz osób trzecich, z wyjątkiem przysługującego A.N. prawa najmu. W chwili zawierania umowy sprzedaży B.K. była ujawniona jako właścicielka lokalu, w księdze wieczystej nie było wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Aplikantka notarialna w kancelarii notarialnej, w której zawarto umowę, przed jej sporządzeniem, przeglądała akta księgi wieczystej, nie powzięła jednak wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości lokalowej, nie informowała też notariusza o treści wykreślonego wpisu ostrzeżenia.

Zdaniem Sądu Rejonowego nabywców nieruchomości lokalowej chroni przewidziana w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych

i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 790 ze zm. - dalej; „u.k.w.h.”) rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie ma bowiem podstaw do przyjęcia, że zachodzi w sprawie okoliczność wyłączająca tę zasadę w postaci - w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. - dokonania czynności rozporządzającej na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Nabywcom nieruchomości lokalowej nie można zwłaszcza przypisać, że mogli z łatwością dowiedzieć się o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Wpis ostrzeżenia o toczącym się procesie o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 3 kwietnia 1985 r. został wykreślony z księgi wieczystej dnia 20 maja 2010 r. Pozwani nie otrzymali od notariusza sporządzającego umowę sprzedaży lokalu informacji o wykreśleniu wpisu ostrzeżenia, ponieważ nie przekazuje on stronom umowy informacji historycznych.

Do przypisania pozwany złej wiary nie daje też postaw okoliczność, że radca prawna M.J., współpracująca z kancelarią W. S., była pełnomocnikiem procesowym B.K. w sprawie o dokonanie w księdze wieczystej wpisu prawa własności nieruchomości lokalowej i wykreślenia wpisu ostrzeżenia; nie przekazała ona bowiem żadnych informacji W.S. dotyczących stanu prawnego nieruchomości.

W.S. przed zawarciem umowy zapoznał się ze zwykłym odpisem księgi wieczystej, odpisem rejestru gruntowego i postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku przez B.K.; nie powziął żadnych wątpliwości co do zgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, także aplikantka notarialna nie miała takich wątpliwości.

Podstaw do przyjęcia złej wiary pozwanych nie daje również okoliczność, że część zbywanego lokalu była wynajęta A.N.; najem nie stanowi bowiem przeszkody do zbycia lokalu. Tak samo należy ocenić nienawiązanie, mimo podejmowanych przez W.S. prób, kontaktu z najemcą.

Zdaniem Sądu nie ma również podstaw do uznania, że cena lokalu powinna wzbudzić wątpliwości co do zgodności ujawnionego w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości lokalowej z jej rzeczywistym stanem prawnym. Sąd podkreślił, że cena ustalona przez biegłego (618 000 zł) nie różni się rażąco od ceny nabycia (500 000 zł), podniósł, że określona w opinii rzeczoznawcy

majątkowego wartość nieruchomości nie jest tożsama z jej wartością rynkową, a także to, że na wysokość ceny nabycia miał wpływ również najem części mieszkania.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w [...] oddalił apelację powoda i interwenienta ubocznego A.N., dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji. Sąd odwoławczy podkreślił, że pozwani, mając na względzie podjęte przez nich czynności przed zawarciem umowy, dochowali należytej staranności wymaganej od nabywców nieruchomości.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik interwenienta ubocznego zarzucił naruszenie art. 2, art. 6, art. 8, art. 10 ust 1 u.k.w.h. oraz art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 w związku z art. 233 § 1 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności skargi kasacyjnej ma zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 6 u.k.w.h. Zmierza on w istocie do zakwestionowania stanowiska Sądu, że pozwanych, którzy nabyli lokal mieszkalny od osoby uprawnionej według księgi wieczystej, w rzeczywistości niebędącej jednak jego właścicielką, chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zdaniem skarżącego rękojmią nie chroni rozporządzenia spornym lokalem mieszkalnym, ponieważ zostało ono dokonane na rzecz nabywców działających w złe wierze.

Przewidziana w art. 5 u.k.w.h. rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, która polega na tym, że w razie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym) treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego) kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe, nie chroni - zgodnie z art. 6 ust. 1 u.k.w.h. - rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, a także nie działa przeciwko prawom ujawnionym w art. 7 u.k.w.h. Ponadto działanie rękojmi wyłącza - w myśl art. 8 u.k.w.h. - wzmianka o wniosku, apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie

dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - co podkreśla się w literaturze i orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00, OSP 2003, nr 11, poz. 142) - stanowi wyjątek od obowiązującej przy nabyciu pochodnym zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada. Zatem umowa zawarta z osobą ujawnioną w księdze wieczystej jako uprawniona, choć w rzeczywistości nieposiadającą prawa do nieruchomości - bez regulacji zawartej w art. 5 u.k.w.h. - byłaby nieskuteczna.

Pojęcie dobrej (złej) wiary danej osoby, mimo że prawo cywilne w wielu wypadkach z dobrą (złą) wiarą wiąże określone skutki prawne, nie zostało przez ustawodawcę określone. Wyjątkiem jest art. 6 ust. 2 u.k.w.h., który stanowi, że w złej wierze jest ten, kto wie, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Z ustaleń stanowiących podstawę faktyczną rozstrzygnięcia wynika, że pierwsza ze wskazanych w przytoczonym przepisie sytuacji nie wchodzi w grę, ponieważ nie ustalono, że pozwani wiedzieli o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Niezbędne było natomiast ustalenie, czy mogli oni - co budzi kontrowersje między stronami - z łatwością dowiedzieć się o takiej niezgodności.

W przytoczonym wyżej wyroku z dnia 30 października 2002 r., V CSK 1342/00 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że dokonując wykładni zawartego w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. określenia z łatwością mógł się o tym dowiedzieć, należy mieć na względzie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyjątkiem od zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada. Ustalając zatem zakres jej działania trzeba pamiętać, że skorzystanie przez nabywcę z dobrodziejstwa rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozbawia prawa osobę, której prawo to w rzeczywistości przysługiwało, chociaż nie była ona ujawniona w księdze wieczystej. Niedopuszczalna jest zatem wykładnia prowadząca do zbyt szerokiego ujmowania dobrej wiary nabywcy. Nie można także pomijać tego, że księgi

wieczyste stanowią urzędowe rejestry nieruchomości prowadzone w celu ustalenia ich stanu prawnego (art. 1 u.k.w.h.). Treść księgi wieczystej jest jawna (art. 2 u.k.w.h.), a ponadto domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 u.k.w.h.). Domniemanie prawne przewidziane w art. 3 u.k.w.h. może zostać obalone tylko w drodze procesu o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.).

Z przytoczonych uregulowań wynika jednoznacznie, że treść księgi wieczystej stanowi najbardziej wiarygodny dowód stanu prawnego nieruchomości. Nie sposób zatem przyjąć, że same tylko wątpliwości co do zgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dają podstawę do przypisania nabywcy złej wiary. Powstanie podejrzeń i wątpliwości co do przysługujących zbywcy praw ujawnionych w księdze wieczystej powoduje, że nabywca powinien podjąć oznaczone czynności w celu ich wyeliminowania. Czynności te nie mogą jednak - jak wskazuje się w piśmiennictwie i orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 333/07, nie publ.) - zobowiązywać nabywcy do prowadzenia żmudnych poszukiwań w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, nakładać na niego obowiązek dochowania szczególnej staranności dla stwierdzenia, że stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Przewidziane w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. określenie z łatwością mógł się o tym dowiedzieć „oznacza, że nie zawsze możliwość uzyskania” przez nabywcę informacji o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym jej stanem prawnym będzie uzasadniała przypisanie mu złej wiary. W wypadku, gdy zrealizowanie tej możliwości wymagałoby od nabywcy szczególnej staranności, podejmowania żmudnych czynności, nie ma podstaw do przypisania nabywcy, który zaniechał tego rodzaju czynności, złej wiary. Jednakże w razie powzięcia wątpliwości i podejrzeń co do prawdziwości danych wynikających z księgi wieczystej, nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do wyeliminowania ich w granicach przeciętnej staranności. Nie jest natomiast możliwe - ze względu na okoliczność, że rękojmią wiary publicznej ksiąg

wieczystych jest wyjątkiem od zasady *nemo plus iuris* - obniżanie progu wymaganej staranności.

W piśmiennictwie i w orzecznictwie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 218, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 333/07, i z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 90/10, OSP 2011, nr 3, poz. 28) podkreśla się, że łatwość dowiedzenia się o określonym stanie rzeczy nie jest pojęciem statycznym, lecz wymaga oceny prawnej opartej na okolicznościach towarzyszących dokonywanej czynności prawnej. Trudność tej oceny polega na tym, że takie same lub podobne okoliczności dotyczące konkretnej sprawy mogą uzasadniać różną ocenę prawną. Jest to spowodowane tym, że wspomniana ocena powinna uwzględniać osobowość nabywcy, jego wykształcenie i indywidualne właściwości, w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. łatwość dowiedzenia się jest bowiem kategorią subiektywną, wymagającą oceny od strony nabywcy, a nie tzw. przeciętnego obywatela; nie wchodzi tu zatem w grę wzorce postępowania i zachowania się, które można by stosować automatycznie. Oznacza to, że takich samych wymagań staranności nie można stawiać człowiekowi niemającemu odpowiedniego wykształcenia i osobie o przeciętym albo wyższym wykształceniu, zwłaszcza prawnikowi, profesjonalście posiadającemu odpowiednią wiedzę. Jednakże nawet prawnikowi nie można stawiać wymagań przekraczających przeciętną wiedzę zawodową, jeżeli takich wymagań nie uzasadniają okoliczności sprawy dlatego, że np. jest on specjalistą z określonej dziedziny prawa.

Przedstawionym wymaganiom nie odpowiada w pełni zakwestionowana przez skarżącego ocena Sądu dotycząca kwestii złej wiary nabywców polegającej na tym, że mogli oni z łatwością dowiedzieć się o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodną z rzeczywistym stanem prawnym. Dokonując tej oceny, Sąd nie uwzględnił w dostatecznym stopniu ujmowanej w aspekcie subiektywnym łatwości dowiedzenia się przez pozwanych o rozbieżności między ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości lokalowej, nie przywiązał należytej wagi do oceny spornej kwestii złej wiary od strony nabywców, ich wykształcenia i indywidualnych właściwości. Dotyczy to zwłaszcza pozwanej. Sąd odwoławczy poprzestał na stwierdzeniu Sądu pierwszej instancji,

że nie doszło do przesłuchania pozwanej z powodu jej niestawienia się na rozprawę, mimo wezwania do obowiązkowego stawiennictwa w celu przesłuchania w charakterze strony. Tymczasem okoliczności dotyczące wykształcenia i indywidualnych właściwości pozwanej mogą mieć istotne znaczenie dla oceny kwestii złej wiary nabywców nieruchomości lokalowej. W skardze kasacyjnej podniesiono bowiem, że pozwana „jako wieloletni sędzia sądu, w którym jest prowadzona przedmiotowa księga wieczysta, miała ułatwiony dostęp do akt księgi”. W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwani, którzy podjęli polemikę ze stanowiskiem skarżącego, nie zakwestionowali tej okoliczności. Również Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej, popierając skargę kasacyjną, podkreśliła, że pozwani „posiadają wiedzę prawniczą, gdyż są zawodowymi prawnikami”. Wprawdzie przyjmuje się - co do zasady - że nie można wymagać od nabywcy zapoznawania się z aktami księgi wieczystej, jednakże dopuszcza się nałożenie na niego takiego obowiązku, jeżeli przemawiają za tym szczególne okoliczności sprawy.

Dla oceny spornej kwestii złej wiary pozwanych może mieć także znaczenie jednoznaczne wyjaśnienie okoliczności, czy w chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej pozwanym w aktach księgi wieczystej znajdował się wyrok Sądu Wojewódzkiego z dnia 27 września 1997 r. stwierdzający nieważność umowy sprzedaży tej nieruchomości poprzednikom prawnym B.K.. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że wymienionego wyroku nie było w aktach księgi wieczystej, lecz nie wskazał na jakiej podstawie oparł to ustalenie. W postępowaniu odwoławczym apelujący zarzucili natomiast, kwestionując dobrą wiarę pozwanych, że - co wynika z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia - wyrok Sądu Okręgowego z dnia 27 września 1997 r. znajduje się w aktach księgi wieczystej. Odnosząc się do zarzutu apelacyjnego, Sąd drugiej instancji pominął budzącą kontrowersję kwestię, czy wymieniony wyrok bądź odpowiednia informacja o nim (art. 36 ust. 1 u.k.w.h.) znajdowały się w aktach księgi wieczystej.

W piśmiennictwie i w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego IV CSK 285/10, nie publ.) przyjmuje się, że ostrożność nabywcy zwiększać powinny także informacje uzyskane w trakcie ustalania stanu posiadania nieruchomości, z których wynika, że nieruchomość lub jej część znajduje się

w posiadaniu osoby trzeciej. Podkreśla się, że nabywca nie powinien w tym zakresie ograniczać się do oświadczeń zbywcy, lecz wyjaśnić kwestię posiadania nieruchomości z osobą trzecią. W tej sytuacji niezbędna była ocena, czy nabywcy nieruchomości lokalowej, ze względu na posiadaną wiedzę prawniczą, wykonywany zawód i związane z nim doświadczenie dotyczące - w wypadku pozwanego - także obrotu nieruchomościami, zachowali należytą ostrożność przy nabywaniu nieruchomości bez nawiązania kontaktu z A. N. Z ustaleń Sądu wynika bowiem, że posiadał on informacje - uzyskał wyrok stwierdzający nieważność umowy sprzedaży lokalu poprzednikom prawnym B.K. - że sprzedająca nie jest osobą uprawnioną do rozporządzania nieruchomością lokalową.

Sprawdzenie treści księgi wieczystej nie zawsze - co podkreśla się także w piśmiennictwie - stanowi wystarczający akt staranności nabywcy, szczególne okoliczności sprawy mogą bowiem uzasadniać potrzebę dalszej analizy stanu prawnego nieruchomości. Taką szczególną okolicznością mogą być wpisy ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu cywilnym, gdy dają one podstawę nabywcy działającemu w dobrze pojętym własnym interesie np. do zapytania zbywcy co było przedmiotem postępowania sądowego i wezwania go do przedstawienia odpowiednich dokumentów. Wykreślenie takiego wypisu nie oznacza automatycznie, że zbędna jest dalsza analiza stanu prawnego nieruchomości. Sąd odwoławczy w tym aspekcie, przyjmując, że pozwanym nie można przypisać złej wiary, nie analizował kwestii dochowania wymaganej od nabywców staranności, zwłaszcza z uwzględnieniem ich wiedzy prawniczej i wykonywanego zawodu prawniczego. Trafnie skarżący zakwestionował argument Sądu, że kwestia wykreślonego wpisu ostrzeżenia nie ma znaczenia, gdyż pozwani mogli zasadnie przypuszczać, iż postępowanie cywilne zakończyło się korzystnie dla ujawnionej w księdze wieczystej właścicielki nieruchomości. Sąd nie wyjaśnił jednak, dlaczego uznał, że od nabywców nie można wymagać, ze względu na ich wykształcenie i indywidualne właściwości, aby zdawali sobie sprawę z tego, że postępowanie cywilne mogło zakończyć się też niekorzystnie dla wpisanej w księdze wieczystej właścicielki nieruchomości.

W piśmiennictwie i orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03, nie publ.) przyjmuje się, że okoliczność, iż cena nieruchomości nieodpowiadająca jej rzeczywistej wartości może mieć znaczenie dla

oceny złej wiary nabywcy. Pozwani nabyli nieruchomość lokalową, której wartość biegły ustalił na 618 000 zł, za 500 000 zł. Sąd uznał, że cena ta nie stanowiła dla nabywców sygnału do podjęcia dalszych aktów staranności w celu sprawdzenia tytułu prawnego zbywcy, gdyż jest ona konsekwencją obciążenia najmem części nieruchomości lokalowej i jej stanu technicznego. Argument uzasadniający obniżenie ceny z powodów wskazanych przez Sąd budzi wątpliwości, pomija bowiem okoliczność, że ustalona przez biegłego wartość rynkowa nieruchomości, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2016 r., poz. 380 ze zm. - dalej: „u.g.n.”), powinna uwzględniać okoliczności wskazane przez Sąd jako uzasadniające obniżenie ceny (art. 149 - 159 u.g.n.).

Mając na względzie powyższe, przytoczony zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 6 u.k.w.h. należało uznać za uzasadniony.

Błędne jest przekonanie pozwanych, że skarga kasacyjna interwenienta ubocznego podlegała odrzuceniu jako wniesiona przez osobę nieuprawnioną. Przede wszystkim podstawy prawnej jej odrzucenia nie stanowi art. 398⁷ § 1 k.p.c.; przepis ten reguluje bowiem kwestię złożenia przez stronę przeciwną odpowiedzi na skargę kasacyjną. Skuteczne wniesienie w sprawie apelacji zarówno przez powoda, jak i interwenienta ubocznego oznacza natomiast, że interwenient uboczny jest uprawniony także do wniesienia skargi kasacyjnej, gdyż te same podmioty, które są uprawnione do wniesienia apelacji, mogą również wnieść skargę kasacyjną, chyba że strona, do której interwenient uboczny przystąpił - co nie ma miejsca w sprawie - sprzeciwi się zaskarżeniu wyroku sądu apelacyjnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2014 r., IV CSK486/13, nie publ.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).

jw

kc