

## POSTANOWIENIE

19 września 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Władysław Pawlak

na posiedzeniu niejawnym 19 września 2024 r. w Warszawie

w sprawie z powództwa M. W. i B. W.

przeciwko K. S. i J. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

na skutek skargi kasacyjnej M. W. i B. W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z 14 czerwca 2023 r., IV Ca 1261/22,

**1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**

**2. zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 1350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia powodom niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

(E.C.)

Wyrok Sądu Rejonowego w Gostyninie z 3 listopada 2018 r., uwzględniający powództwo B. W. i M. W. przeciwko J. S. i K. S., którym Sąd ten uzgodnił treść księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gostyninie (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał w dziale II tej księgi

wieczystej w części „Właściciele”, w miejsce wpisu J. S. i K. S. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, wpisać powodów M. W. i B. W. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej został zmieniony, na skutek apelacji pozwanych, wyrokiem Sądu Okręgowego w Płocku z 14 czerwca 2023 r., a powództwo oddalone. Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, jednakże dokonał ich odmiennej oceny prawnej. Z zasadniczych ustaleń wynikało, że w S., gmina G. znajdowały się dwie działki - działka nr (...) należała do S. K., a działka nr (...) do J. S.1. Właściciele ci zamienili się nieformalnie tymi działkami. Po śmierci S. K. uprawnienia do działki nr 1 przeszły na Z. K., W. K. i D. D. J. S.1 i W. S. oświadczyli 27 września 1989 r. w akcie notarialnym, że przenoszą nieodpłatnie na rzecz syna i synowej – J. S. i K. S. (pozwanych) własność nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) wraz z gospodarstwem rolnym. J. S. i K. S., mimo przejścia na nich uprawnień do działki nr (...), nadal uprawiali działkę nr (...). Z. K., W. K. i D. D. sprzedali 19 października 1989 r. nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) E. K. i H. K., którzy pozostawali w przekonaniu, że kupują działkę nr (...). W 2004 r., podczas składania pierwszych wniosków o dopłaty unijne, E. K. dowiedział się, że działki zostały zamienione, a mimo to, on i J. S. postanowili uprawiać działki tak jak dotychczas. W późniejszym okresie E. K. działkę, którą uprawiał, wydierżawił powodowi. Nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) E. K. i H. K. sprzedali 13 października 2017 r. B. W. i M. W. (powodom). Na podstawie zawartej umowy wpisano w księdze wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) powodów jako właścicieli na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. W związku z nabyciem zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Gostyninie z 29 września 2020 r. przez pozwanych poprzez zasiedzenie z dniem 7 lutego 2006 r. własności działki nr (...) (stanowiącej część działki nr (...)), z księgi wieczystej (...) wydzielono tę działkę i założono dla niej księgę wieczystą (...), w której w dziale II jako właścicieli ujawniono J. S. i K. S. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. W ocenie Sądu Okręgowego nie można uznać, że powodowie nie mieli świadomości, iż kupili działkę nr (...), która znajdowała się od wielu lat w posiadaniu pozwanych, o czym świadczył szereg okoliczności. Z zebranego materiału dowodowego wynikało, że stan faktyczny

powinien wzbudzić uzasadnione wątpliwości pozwanych (w istocie Sądowi odwoławczemu chodziło o powodów), czy rzeczywiście nabywają nieruchomości, którą wcześniej powód dzierżawił, a wątpliwości te powinny być rozwiane przed zawarciem umowy sprzedaży.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu odwoławczego powodowie oparli na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 7 k.c. w zw. z art. 5 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm. - dalej: „u.k.w.h”) przez ich niezastosowanie a w konsekwencji uznanie, że powodowie działali w złej wierze a więc rozstrzygnięcie niezgodności nie może nastąpić na rzecz powodów jako nabywców nieruchomości od osoby wpisanej do księgi wieczystej oraz art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie polegające na przyjęciu, że powodowie działali w złej wierze przy zakupie działki nr (...). Skarżący wniesli o przyjęcie skargi do rozpoznania z uwagi na to, że w sprawie występują istotne zagadnienia prawne:

a) Czy w sprawach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., celem obalenia domniemania prawnego o dobrej wierze nabywcy i celem wykazania, że nabywca działał w złej wierze, prawnie dopuszczalne jest posłużenie się tylko domniemaniami faktycznymi?

A w związku z tym: czy w świetle dyspozycji art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. dla ustalenia w procesie, że w złej wierze jest ten, kto z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej, celem obalenia domniemania prawnego wynikającego z norm prawnych art. 7 k.c. w zw. art. 5 u.k.w.h. i w zw. z art. 234 k.p.c., wystarczające jest zastosowanie przez sąd domniemania faktycznego w myśl art. 231 k.p.c.? Czy sąd może posłużyć się wyprowadzonym przez siebie domniemanem faktycznym w sytuacji, kiedy zainteresowany nie udowodnił faktów, z których wywodzi domniemanie faktyczne?

b) jak w świetle dyspozycji przepisów art. 6 ust. 2 u.k.w.h. należy rozumieć pojęcie „dowiedzieć”?

W odpowiedzi na skargę pozwani wnieśli o odmowę przyjęcia jej do rozpoznania bądź o jej oddalenie, a ponadto o zasądzenie od powodów kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona (art. 398<sup>9</sup> § 1 k.p.c.). Cel wymagania przewidzianego w art. 398<sup>4</sup> § 2 k.p.c. może zostać osiągnięty jedynie poprzez powołanie i właściwe uzasadnienie istnienia wymienionych przesłanek, a rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego o przyjęciu lub odmowie przyjęcia skargi do rozpoznania następuje na podstawie oceny, czy okoliczności powołane przez skarżącego odpowiadają przyczynom kasacyjnym wymienionym w art. 398<sup>9</sup> § 1 k.p.c.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego, przedstawienie okoliczności uzasadniających rozpoznanie skargi kasacyjnej ze względu na przesłankę istotnego zagadnienia prawnego (art. 398<sup>9</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.) polega na sformułowaniu tego zagadnienia, wskazaniu przepisu, na tle którego ono powstało i przedstawieniu argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen. Musi przy tym chodzić o zagadnienie nowe, dotychczas nierozpatrywane w judykaturze, które zarazem ma znaczenie dla rozpoznania wniesionej skargi kasacyjnej oraz innych podobnych spraw (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz.11, z 11 stycznia 2002, III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151, z 21 czerwca 2016 r., V CSK 21/16, nie publ. i z 15 czerwca 2016 r., V CSK 4/16, nie publ.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało już wyjaśnione, że przy interpretacji przewidzianego w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. określenia „z łatwością mógł się dowiedzieć”, należy mieć na względzie okoliczność, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyjątkiem od zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada. Wobec tego ustalając 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. Przy ocenie możliwości dowiedzenia się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należy również brać od uwagę indywidualne właściwości nabywcy nieruchomości, w tym wykonywany przez niego zawód (zob. wyroki z 30 października 2002 r., V CSK 1342/00, z 13 marca 2008 r., III CSK 333/07, z 24 marca 2017 r., I CSK 351/16). 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 (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2011 r., IV CSK 285/10).

W ramach badania przesłanek uzasadniających przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania należało ocenić ją pod kątem ewentualnej oczywistej zasadności w rozumieniu art. 398<sup>9</sup> § 1 pkt. 4 k.p.c. Przewidziana w art. 398<sup>9</sup> § 1 pkt. 4 k.p.c. oczywista zasadność skargi kasacyjnej zachodzi wówczas, gdy z jej treści, bez potrzeby głębszej analizy oraz szczegółowych rozważań, wynika, że przytoczone podstawy kasacyjne uzasadniają uwzględnienie skargi. Chodzi kwalifikowaną postać naruszenia prawa materialnego i procesowego, polegającą na jego oczywistości *prima facie*, przy wykorzystaniu podstawowej wiedzy prawniczej (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2003 r., V CZ 187/02, OSNC 2004, nr 3, poz. 49, z dnia 14 lipca 2005 r., III CZ 61/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 75, z dnia 26 kwietnia 2006 r., II CZ 28/06, nie publ., z dnia 29 kwietnia 2015 r., II CSK 589/14, nie publ.). 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 (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2015 r., IV CSK 189/15 nie publ. i przywołane tam orzecznictwo).

W niniejszej sprawie także i ta przesłanka przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania nie zachodzi. Nieruchomości składające się odpowiednio z działki nr (...) i działki nr (...) przylegają do siebie. Niemniej jednak, co wynika z map geodezyjnych, cechą charakterystyczną i wyróżniającą nieruchomość składającą

się z działki nr (...) jest jej usytuowanie na całej długości od strony zachodniej i na całej długości od strony południowej przy drogach; nieruchomość przylega bezpośrednio do winkła utworzonego przez te drogi, stanowiące działki nr (...) i (...) (k. 89, 114, 117, 187 akt I Ns 406/18). Nieruchomość składająca się z działki nr (...) przylega do drogi tylko od strony południowej. Kolejną cechą odróżniającą te nieruchomości, to ich kształt. Mianowicie nieruchomość składająca się z działki nr (...) ma kształt - bardziej niż nieruchomość składająca się z działki nr (...) - wydłużonego prostokąta z ukośnym bokiem od strony północnej. Ponadto z perspektywy nabywanej formalnie przez powodów - sporną umową - nieruchomości jest ona większa od nieruchomości składającej się z działki nr (...), o prawie 1/4 część (4,79 ha do 3,66 ha), a zatem jest łatwa do dostrzeżenia (w tym miejscu należy odnotować, że pozwani posiadali część nieruchomości składającej się z działki nr (...), tj. w zakresie odpowiadającym takiemu obszarowi, jak nieruchomość składająca się z działki nr (...), czyli 3,66 ha, co znalazło odzwierciedlenie w postanowieniu o stwierdzeniu zasiedzenia nieruchomości składającej się z działki nr (...), wydzielonej z nieruchomości składającej się z działki nr (...). Powyższe cechy odróżniające obydwie nieruchomości są widoczne również (zwłaszcza dla rolników, którzy - co oczywiste - przywiązują wagę do tego jak jest usytuowana ich nieruchomość w terenie i na mapach, a także do jej kształtu i powierzchni) na mapach stanowiących załączniki do wniosków o dopłaty unijne (k. 164 akt I Ns 408/18). Co również istotne powodowie zawierali umowę z 13 października 2017 r. jako rolnicy (k. 54 i n.), a wcześniej dzierżawili formalnie nieruchomość składającą się z działki nr (...), ale stan posiadania był inny. Do elementarnych obowiązków rolnika, który najpierw dzierżawi, a następnie kupuje nieruchomość rolną, należy identyfikacja jej w terenie oraz jej granic. W stanie faktycznym sprawy - ze względu na łatwo dostrzegalne na mapach i na gruncie cechy odróżniające obydwie nieruchomości ich identyfikacja w żaden sposób nie była utrudniona dla nabywcy, tym bardziej, że część działki nr (...) w zakresie 3,66 ha, przylegająca do winkła dróg była w posiadaniu pozwanych. Uprawnienie do pobierania płatności bezpośrednich wiąże się nie tyle z tytułem prawnym do nieruchomości rolnych, lecz z ich posiadaniem (zob. art. 2 pkt 14 w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 2007 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego, a

następnie art. 2 pkt 14 w zw. z at. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy z 5 lutego 2015 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego), a zatem nie jest przesadnym wymaganiem od takiego rolnika, aby miał wiedzę odnośnie do położenia takiej nieruchomości. Odnotować trzeba, że powodowie w umowie z 13 października 2017 r. oświadczyli, że już są w posiadaniu nieruchomości składającej się z działki nr (...) i dobrze znają jej stan, w tym obecne jej zagospodarowanie, a także stan otoczenia (§ 6 lit. e k. 56/57).

Z powyższych przyczyn Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania na podstawie art. 398<sup>9</sup> § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398<sup>21</sup> k.p.c., w zakresie zaś odsetek, opierając się na art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 19 ust. 1 i art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 614) oraz przy uwzględnieniu § 2a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 sierpnia 2014 r. w sprawie określenia brzmienia klauzuli wykonalności (jedn. tekst: Dz. U. z 2021 r., poz. 2324). Zasądzone koszty obejmują wynagrodzenie za zastępstwo procesowe ustalone według stawki minimalnej (§ 2 pkt 6 w zw. z § 5 pkt 8, § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, jedn. tekst: Dz. U. z 2023 r., poz. 1935).

(E.C.)

[ał])

