



Sygn. akt IV CSK 29/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa G.K.

przeciwko A.M.K i K.K.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym

w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 kwietnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w O.

z dnia 14 czerwca 2017 r., sygn. akt I Ca [...],

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

UZASADNIENIE

Powódka G.K. wystąpiła przeciwko A.K. i K.K. z pozwem, w którym wniosła o wpisanie hipoteki przymusowej w kwocie 169 169,88 zł na rzecz G.K. w dziale IV księgi wieczystej nr [...] prowadzonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w O., dla nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr [...] /3 o powierzchni 0,1780 ha, położonej w O. przy ul. K. oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 25 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w O. oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie tej ustalono, że w dniu 27 września 2012 r. powódka G.K. wszczęła przeciwko bratu M.W. postępowania egzekucyjne, w celu przymusowego ściągnięcia kwoty 82 580,50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 8 524,37 zł stanowiącej koszty postępowania. Komornik wszczął postępowanie egzekucyjne między innymi z nieruchomości, dla której jest prowadzona księga wieczysta Nr [...].

W dziale IV ww. księgi wieczystej wpisane zostały: hipoteka przymusowa kaucyjna w wysokości 110 000 zł oraz hipoteka przymusowa w wysokości 169 169,88 zł zabezpieczające roszczenie o zachowek przysługujące powódce na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w O. z dnia 12 października 2011 r. w sprawie sygn. akt I C [...], zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 12 marca 2012 r.

Postanowieniem z dnia 22 września 2014 r. Komornik umorzył postępowanie z nieruchomości z uwagi na to, że nikt nie przystąpił do drugiej licytacji nieruchomości stanowiącej przedmiot egzekucji i żaden z wierzycieli nie przejął nieruchomości na własność.

W dniu 28 listopada 2014 r. M.W. przyszedł do Kancelarii Notarialnej Notariusza J.M.O. w O. w celu poświadczenia swoich podpisów pod oświadczeniami o treści: „Zgadzam się na wykreślenie z księgi wieczystej dział IV hipoteki przymusowej podrubryka 3.4.1. na kwotę 169 169,88 zł (słownie: sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sto sześćdziesiąt dziewięć złotych 88/100). Numer

księgi wieczystej [...]. Roszczenie wygasło gdyż nastąpiło porozumienie stron” oraz „Zgadzam się na wykreślenie z księgi wieczystej dział IV hipoteki przymusowej podrubryka 4.4.1. na kwotę 110 000 zł (słownie: sto dziesięć tysięcy złotych). Numer księgi wieczystej [...]. Roszczenie wygasło gdyż nastąpiło porozumienie stron.” Powyższe czynności zapisano w Rep. A pod numerami [...] i [...].

G.K. w ww. Kancelarii w całym roku 2014 nie była obecna ani razu.

Następnie M.W. w dniu 1 grudnia 2014 r. złożył w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w O. wnioski o wykreślenie hipotek załączając powyższe oświadczenia, które zostały sfałszowane w ten sposób, że podpis M.W. został zastąpiony podpisem G.K., a dane z pieczęci notariusza - klauzuli poświadczeniowej zostały zmodyfikowane w ten sposób, że zamiast danych M.W. wpisano dane G.K.. Na podstawie tych oświadczeń w dniu 9 grudnia 2014 r. dokonano wykreślenia obu hipotek obciążających nieruchomość.

Umową sprzedaży z dnia 15 grudnia 2014 r. M.W. sprzedał pozwanym K.K. i A.M.K ww. działkę objętą księgą wieczystą Nr [...] za cenę 40 000 zł. Stawający do aktu oświadczyli, że w dziale IV ww. księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów, a treść wpisów w powołanej księdze została potwierdzona przez notariusza przy udziale stron za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dostępnego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu sporządzania aktu o godz. 13:32. Dodatkowo sprzedający M.W. oświadczył, że nieruchomość jest wolna od wszelkich długów, innych obciążeń, ograniczeń w rozporządzaniu i praw osób trzecich oraz zaległości podatkowych, jak również nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi ani roszczeniami osób trzecich.

Nieruchomość w chwili zawierania ww. umowy nie była obciążona hipoteką. W dniu 15 grudnia 2014 r. o godz. 13:32 nie było żadnych wpisów w dziale III i IV.

W dniu 28 stycznia 2015 r. powódka wniosła o wszczęcie postępowania karnego wobec M.W., który w listopadzie i grudniu 2014 r. w postępowaniach sądowych przed Sądem Rejonowym w O. Wydział Ksiąg Wieczystych posłużył się sfałszowanymi dokumentami w postaci oświadczeń o zgodzie na wykreślenie hipoteki, na skutek czego doszło do wykreślenia zabezpieczeń.

Sąd I instancji swoje rozstrzygnięcie oparł na uznaniu, że co prawda nie było podstaw do dokonania wpisu w postaci wykreślenia przedmiotowej hipoteki, jednakże pozwanych chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 u.k.w.h. Zaznaczył, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej to stan wynikający z treści wpisów, które zawierają informacje o cechach praw rzeczowych, praw osobistych i roszczeń oraz ograniczeń odnośnie do tej nieruchomości. Stan ten nie obejmuje informacji wynikających ze wzmianek lub ostrzeżeń zamieszczonych w księdze wieczystej. Rękojmia nie chroni nabycia prawa zabezpieczonego w drodze ostrzeżenia lub określonego we wzmiankowanym wniosku. Nadto, stan prawny ujawniony w księdze wieczystej może wynikać z wpisów prawomocnych i nieprawomocnych. Kwestia prawomocności wpisu nie ma znaczenia na potrzeby stosowania art. 5.

Sąd I instancji podkreślił, że rękojmia działa w warunkach niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ujawnienie następuje z chwilą wpisu w księdze wieczystej. Zasada ta zaś tworzy wyjątek od innej zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Ma za zadanie chronić dobrą wiarę nabywcy opartą na aktualnym wpisie własności, który stwarza domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.). Zasada ta występuje również w przypadku, w którym czynności prawnej dokonano z osobą rzeczywiście uprawnioną, ujawnioną w księdze wieczystej, ale do księgi nie wpisano obciążenia lub ograniczenia na rzecz osoby trzeciej.

W kontekście powyższych rozważań Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwani nabyli nieruchomość nieobciążoną hipoteką, zgodnie z ujawnionym wpisem. W przypadku, w którym z księgi wieczystej bezpodstawnie wykreślono ograniczone prawo rzeczowe to domniemywa się, że prawo to nie istnieje (art. 3 ust. 2). Nabywca nieruchomości, który dokonuje czynności prawnej na warunkach rękojmi wiary publicznej, nie jest związany tym prawem. Powódka natomiast nie obaliła domniemania, że pozwani nabywając nieruchomość działali w dobrej wierze (art. 7 k.c. w zw. z art. 6 ust. 1-3 u.k.w.h.).

Sąd I instancji zważył ponadto, że pozwani stanowczo zaprzeczyli, aby było im cokolwiek wiadomo na temat obciążenia hipoteką przedmiotowej nieruchomości. Nie wiedzieli również, że z nieruchomości była prowadzona egzekucja. W tej sytuacji to na powódce spoczywał ciężar udowodnienia, że pozwani wiedzieli, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo że z łatwością mogli się o tym dowiedzieć. Sąd uznał jednocześnie, że twierdzenia powódki nie są racjonalne i nie mogą stanowić podstawy do uznania, że pozwani wiedzieli o obciążeniu nieruchomości hipoteką.

Zaskarżonym przez powódkę wyrokiem z dnia 14 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w O. zmienił wyrok Sądu I instancji jedynie co do kosztów postępowania i oddalił apelację w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy uznał, że Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie, zastosował w sposób prawidłowy przepisy prawa materialnego i właściwie je zinterpretował. Sąd odwoławczy nie dostrzegł również żadnych uchybień w zakresie prawa procesowego. Poczynione w sprawie ustalenia jak i wyrażone na ich gruncie oceny prawne w pełni podzielił i przyjął je za własne.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w rozpoznawanej sprawie nie doszło do obrazy art. 5, 10 i 76 u.k.w.h.

Próba zakwestionowania wydanego w sprawie rozstrzygnięcia wynika z niedostrzeżenia charakterystycznej specyfiki wpisów w księdze wieczystej. Do wpisów w księdze wieczystej nie stosuje się art. 521 k.p.c. Dotyczy on bowiem postanowień orzekających co do istoty. Zasadniczą zatem kwestią wymagającą zważenia z punktu widzenia argumentacji apelacji jest skuteczność wpisu. Wpis staje się skuteczny z chwilą jego dokonania, nie zaś dopiero z chwilą uprawomocnienia się, jak wywodzi strona apelująca. Skutki jakie ustawa wiąże z wpisem - w szczególności co do oddziaływania domniemania, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, zaś prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 u.k.w.h.); ale nader wszystko co do rękojmi wiary ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) - następują już z chwilą jego dokonania.

Istotnym zatem dla oceny zasadności powództwa w ogóle, było ustalenie czy w dacie sprzedaży nieruchomości w dziale IV przeznaczonym na wpisy dotyczące

hipotek ujawniono, że istnieje hipoteka obciążająca nieruchomości. Jak wiadomo, z zebranego materiału dowodowego wynika, że takiego wpisu nie było. Skutkiem wykreślenia hipoteki na wniosek M.W. była konieczność obalenia nie tylko domniemania dobrej wiary, ale także obalenia domniemania, że prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 ust. 2 u.k.w.h.).

Powódka nie obaliła żadnego z tych domniemań. W tym względzie Sąd Rejonowy szczegółowo odniósł się do zebranego materiału dowodowego, drobiazgowo ustosunkował się do twierdzeń obu stron, zawnioskowanych świadków, ocenił wartość dowodową złożonych przed nim zeznań w oparciu o zasady logicznego rozumowania, wiedzę i doświadczenie życiowe. Apelacja nie podważyła w żaden sposób tej oceny. W swych twierdzeniach jest polemiczna, nie dająca żadnych podstaw do wytknięcia Sądowi I instancji jakichkolwiek uchybień.

Przedmiotowej oceny nie zmieniłaby także wnioskowana konfrontacja świadków. W ocenie Sądu jest ona nieprzydatna dla postępowania, potwierdziłaby jedynie dyskusyjność twierdzeń zawartych w apelacji i jednocześnie nie wniosłaby żadnej nowej treści istotnej z punktu widzenia rozstrzygnięcia.

Powódka nie obaliła domniemania dobrej wiary działającego na korzyść pozwanych, jako nabywców nieruchomości. Ustanowione bowiem domniemanie dotyczy stanu ujawnionego w księdze wieczystej, a nie jakiegokolwiek, w tym historycznego.

Omawiana niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym ma wynikać z treści księgi, a nie dosłownie z jej akt. Na akta mogą składać się różne dokumenty, które nie wpływają na treść księgi, a poza tym nie wywierają żadnego dla strony skutku. Wiążąca jest natomiast treść księgi, która winna z założenia ujawniać stan prawny nieruchomości. Natomiast z natury rzeczy w obrębie zainteresowania obrotu prawnego nieruchomości leży oczywiście - jak w niniejszej sprawie - jej aktualny stan.

Samo przeglądanie treści księgi wieczystej, czy też akt księgi nie jest wymogiem, przesłanką dla ustalenia, że pozwani działali w warunkach dobrej wiary. W okolicznościach niniejszej sprawy czynności te zostały wyparte czynnościami

notariusza sporządzającego akt, ale przede wszystkim treścią księgi w dacie sprzedaży. Czynności przygotowawcze związane z nabyciem miały charakter czysto techniczny, ale i kompleksowy - bowiem jedną umową osiągniętą skutek zobowiązująco- rozporządzający.

W dacie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie odnotowano takich zdarzeń, które wyłączałyby omawianą rękojmię. Skarga na orzeczenie referendarza sądowego wpłynęła dopiero w końcu stycznia 2015 r. i dopiero wówczas dokonano wzmianki skutkującej wyłączeniem rękojmi wiary ksiąg wieczystych. Dalej na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w O. o udzieleniu zabezpieczenia wpisano ostrzeżenie o zakazie zbywania ściśle określonych działek, przy czym zauważyć należy, że ostrzeżenie nie dotyczyło działki zbytej o nr [...]3, objętej przecież w dacie udzielenia zabezpieczenia już nową księgą wieczystą. Ostrzeżenie to nie wyłączyło rękojmi wiary publicznej, statuowało bowiem nakaz określonego zachowania dla właściciela, a nie stanowiło źródło informacji o niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

W dacie sprzedaży istniał wpis (wykreślenie) nieprawomocny, który kreował stan prawny nieruchomości wolnej od hipoteki. Nieprawomocność wpisu nie miała wpływu na jego skuteczność. Ta ostatnia bowiem ma miejsce od daty dokonania wpisu. Wskazać również należy, że sąd rozpoznający wniosek o wpis w księdze wieczystej jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku oraz kolejnością jego wpływu.

Jeśli chodzi o kwestię powstania hipoteki łącznej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. to w pierwszym rzędzie należy przypomnieć, że na mocy wyroku z dnia 10 lipca 2012 r. w sprawie 15/12 Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 76 ust. 1 zdanie drugie jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 w zw. z art. 31 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Niezależnie od powyższej uwagi podnieść należy, że wydzielenie działki z dotychczasowej księgi wieczystej nie spowodowało, że hipoteka obciążająca nieruchomość rozciągnęła się też na tę wydzieloną działkę. W dacie jej sprzedaży, była bowiem wolna od tego typu obciążenia.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła:

I. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 380 k.p.c. przez nieuzasadnione nieuwzględnienie złożonego w apelacji wniosku o zmianę w trybie art. 380 k.p.c. postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 26.11.2016 oddalającego wnioski dowodowe powódki zgłoszone w pozwie;

2) art. 381 k.p.c. przez niezasadne oddalenie na rozprawie w dniu 26.11.2016 wniosku o przeprowadzenie dowodów z konfrontacji świadków;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

1) art. 10 u.k.w.h przez nieuzasadnione uznanie, iż w sprawie nie zachodzi niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości pozwanych ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym,

2) art. 3 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 29 u.k.w.h przez nieuzasadnione uznanie, że pozwani mogli powołać się na domniemania wynikające z art. 3 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. w celu nabycia nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń hipoteką w sytuacji, gdy wykreślenie hipoteki nie było prawomocne,

3) art. 5 u.k.w.h. w z zw. z art. 6 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 29 u.k.w.h. przez nieuzasadnione uznanie, iż nabycie nieruchomości przez pozwanych w stanie wolnym od przysługujących powódce hipotek chroniła rękojmią publicznej wiary ksiąg wieczystych w sytuacji, gdy nieprawomocność wykreślenia hipotek wykluczała możliwość stosowania domniemań w celu wykazania dobrej wiary pozwanych, a także przez nieuzasadnione uznanie, że obojgu pozwany można przypisać dobrą wiarę pomimo, że pozwana A.K. nie zapoznała się z treścią księgi wieczystej nabywanej nieruchomości, zaś oboje pozwani korzystający z pomocy notariusza z łatwością byli w stanie ustalić, iż kupują nieruchomość obciążoną nieprawomocnie wykreśloną hipoteką,

4) art. 76 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h. przez jego nieuzasadnione niezastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Podstawowe znacznie w rozpoznawanej sprawie ma ocena zarzutu powódki dotyczącego oceny, czy w chwili nabycia pozwani byli w dobrej wierze. Zgodnie

z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm., dalej u.k.w.h.) 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 nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Mamy wtedy do czynienia z tzw. rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Rękojmia taka nie chroni jednak rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Ustawa wyraźnie przy tym stanowi, że 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 (art. 6 § 1 i 2 u.k.w.h.).

Pozwani, według ustaleń orzekających w sprawie sądów byli w dobrej wierze. Sąd dał wiarę ich twierdzeniom, że nie wiedzieli o tym, iż nabywana przez nich nieruchomość była obciążona hipotekami na rzecz powódki. W chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości, co ustalił notariusz sporządzający umowę sprzedaży, w księdze wieczystej w dziale II i IV nie było żadnych wpisów. Nie ulega jednak wątpliwości, że wykreślenie hipotek zostało uzyskane na podstawie czynności prawnej sprzecznej z prawem, która była ponadto przestępstwem. Poza sporem jest również to, że w chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości wykreślenie hipotek było jeszcze nieprawomocne, gdyż umowa sprzedaży została zawarta w ciągu kilku dni od wykreślenia hipotek obciążających zbywaną nieruchomość.

Ustalenie czy nabywcy nieruchomości byli w złej wierze nie nastroczało by większych wątpliwości, gdyby można im przypisać, w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, że wiedzieli o tym, iż wykreślenie hipotek było nieważne, jako uzyskane na podstawie czynu niezgodnego z prawem. Takich ustaleń brak. Natomiast ustalenie, czy nabywcom można było przypisać złą wiarę z tego względu, że z łatwością mogli dowiedzieć się o tym, że nabywana przez nich nieruchomość jest jednak obciążona hipotekami bo wykreślenie ich było nieważne, w rozpoznawanym stanie faktycznym nie zostało dostatecznie wyjaśnione przez orzekające w sprawie sądy. Zbadania wymaga przede wszystkim, czy zawierana przez nich transakcja przebiegała w normalnym toku zdarzeń, tzn. cena

nieruchomości nie była zaniżona, zbywca otrzymał cenę poprzez przekazanie jej u notariusza lub przelewem. Jeżeli bowiem zbywca proponuje cenę odbiegającą od cen rynkowych (zaniżoną) oraz proponuje przekazanie części ceny bez ujawniania tego w akcie notarialnym, to u nabywców powinna się pojawić wątpliwość. W celu usunięcia tej wątpliwości nie wystarczy ustalenie, że w chwili zawierania umowy sprzedaży w księdze wieczystej nie było wpisów w dziale III i IV. Nabywcy swoje wątpliwości powinni przekazać notariuszowi. W takiej sytuacji notariusz, zgodnie z art. 80 § 2 i 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (jedn. tekst Dz. U. z 2019, poz. 540) powinien dokonać pełnego przeglądu księgi wieczystej. Uzyskanie takiego pełnego wypisu nie nastręcza trudności, gdyż może go uzyskać każdy przy pomocy zwykłego komputera, tym bardziej notariusz. Jeżeli z takiego wypisu wynika, że jak twierdzi w skardze kasacyjnej skarżąca, od dnia wykreślenia hipotek do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości upłynęło tylko kilka dni, a w związku z tym wpis nie był jeszcze prawomocny, to obowiązkiem notariusza było poinformowanie nabywców, że powinni poczynić dalsze kroki w celu sprawdzenia, czy wykreślenie hipotek było skuteczne prawnie. Brak podstaw do tego, aby generalnie wiązać zawsze działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z prawomocnością wpisu. Natomiast gdy z okoliczności towarzyszących zawieranej umowie, na przykład wyjątkowo niskiej w porównaniu z rynkową wartości nieruchomości, zawarciu jej w kilka dni po wykreśleniu hipotek o znacznej wartości, nabywca dla zachowania uprawnień z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych powinien zwrócić się do uprawnionego z hipotek, czy wyraził on zgodę na ich wykreślenie. Nie są to nadmierne wymagania, gdyż z łatwością nabywcy mogli się dowiedzieć od powódki, że nigdy nie wyrażała ona zgody na wykreślenie przysługujących jej hipotek. Takie dodatkowe akty staranności, w sytuacji gdy wpis (wykreślenie) nie jest jeszcze prawomocne pozwoliłoby wyjaśnić, że wykreślenie hipotek nastąpiło w wyniku czynu przestępczego i umożliwiły nabywcom podjęcie decyzji czy dalej podtrzymują wolę nabycia nieruchomości, która obciążona jest dwoma hipotekami o znacznej wartości.

Zawsze wobec tego gdy z okoliczności negocjacji lub sposobu wykonania zawieranej umowy wynikają jakiegokolwiek wątpliwości co do tego, czy stan prawny zbywanej nieruchomości jest taki jak deklaruje zbywający oraz co potwierdza

skrócony odpis z księgi wieczystej, nabywca i notariusz powinni podjąć dodatkowe czynności, które pozwolą ustalić, czy rzeczywisty stan nabywanej przez nich nieruchomości jest zgodny z tym co wynika z księgi wieczystej. Zgodnie bowiem z art. 6 § 2 u.k.s.h. w złej wierze jest także ten, kto z łatwością mógł się dowiedzieć, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Taka redakcja tego przepisu, skłania do opowiedzenia się za nałożeniem na nabywcę działającego wspólnie z notariuszem dodatkowych czynności sprawdzających. Taka wykładania wspomnianego przepisu pozwala zapobiec przede wszystkim nadużywaniu rękojmi wiary publicznej w sytuacji gdy wpis (wykreślenie wpisu) zostały uzyskane niezgodnie z prawem. W istocie służy ona ochronie zarówno uprawnionego z prawa wykreślonego niezgodnie z prawem, jak i nabywców, którzy unikną w ten sposób zarzutu, że działali w złej wierze. Może ona przyczynić się do eliminacji przypadków wykorzystywania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych dla ukrywania czynów niezgodnych z prawem, z których dokonania korzyść odnosi ich sprawca. Podstawowe znaczenie, co pokazuje stan faktyczny rozpoznawanej sprawy, ma ustalenie czy zachowanie kontrahentów umowy sprzedaży oraz notariusza było na tyle nietypowe, że nabywcy działający wspólnie z notariuszem powinni podjąć dodatkowe czynności sprawdzające, aby nie można było im postawić zarzuty, że byli w złej wierze.

Takie ustalenia wymagały przeprowadzenia dowodu z akt sprawy karnej, którego nie dopuścił sąd pierwszej instancji oraz Sąd Okręgowy. Porównanie zeznań nabywających złożonych w sprawie karnej, jeżeli odbiegają one od tego co zeznali oni w sprawie cywilnej mogą mieć istotne znaczenie dla oceny tego czy można im przypisać dobrą wiarę. Podobnie jeżeli zaistniała rozbieżność w zeznaniach świadków i nabywców to konfrontacja tych zeznań może przyczynić się do wyjaśnienia, tego czy nabywcy powinni dokonywać przy udziale notariusza dodatkowych aktów staranności w celu ustalenia jaki były rzeczywisty stan prawny nabywanej nieruchomości. Mając to na względzie uzasadniony jest zarzut naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów postępowania. Odmowa przeprowadzenia tych dowodów wynikała zapewne z przyjętego przez orzekające sądy punktu widzenia, że dla stwierdzenia, iż nabywcy działali w dobrej wierze

wystarczy stwierdzenie, że w księdze wieczystej nie było żadnych wpisów w dziale III i IV.

Przyjęta wykładnia art. 6 § 2 u.k.w.h. i konfrontacja z nią twierdzeń zawartych w zaskarżonym wyroku prowadzi do wniosku, że zarzuty naruszenia art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 6 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. oraz art. 10 u.k.w.h., art. 3 ust. 1 i ust. 2 u.k.w.h. i art. 76 u.k.w.h. są zasadne, podobnie jak podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów postępowania, co miało wpływ na rozstrzygnięcie rozpoznawanej sprawy. Z tego względu Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.