

Sygn. akt III Ca 20/16

Dnia 10 marca 2016r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Jacek Małodobry

Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SO Tomasz Białka (sprawozdawca)

Protokolant: prot. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2016r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa F. S., M. K. (1), B. G. i S. K. (1)

przeciwko A. K. (1), G. Ś., B. K., A. K. (2)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanych A. K. (1) i G. Ś.

od wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 11 czerwca 2015r. sygn. akt I C 287/15

i zażalenia pozwanej G. Ś.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 7 stycznia 2016r., sygn. akt I C 287/15

1. oddala obie apelacje,

2. odrzuca zażalenie,

3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki M. K. (1) kwotę 300 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

(...)

sygn. akt III Ca 20/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Zakopanem, uwidoczniał w KW nr (...), że zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez J. G. (1) z dnia 23 grudnia 1999 roku zam. nr (...), położone w W.:

1. działka ewidencyjna nr (...) o obszarze 0,0237 ha dzieli się na dz. ewid.

nr (...) o obszarze 0,0003 ha, dz. ewid. nr (...) o obszarze 0,0088 ha, dz. ewid. nr (...) o obszarze 0,0108 ha, dz. ewid. nr (...) o obszarze 0,0038 ha;

2. działka ewidencyjna bud. nr (...) o obszarze 0,0108 ha dzieli się na dz. ewid. bud. nr (...) o obszarze 0,0021 ha, dz. ewid. bud. (...) o obszarze 0,0087 ha (pkt I).

Następnie orzekł o odłączeniu z KW nr (...) działek ewidencyjnych

nr (...), (...) i bud. (...) – o łącznym obszarze 0,0112 ha, założeniu dla tej nieruchomości księgi wieczystej i wpisaniu w Dziale II tej księgi jako współwłaścicieli B. G. c. S. i W. w 6/24 częściach, S. K. (1)

s. J. i A. w 4/24 częściach, B. K. s. J. i A. w 1/24 części, A. K. (2) c. W. i L. w 1/24 części oraz F. S. c. J. i Z.

w 12/24 częściach (pkt II). Orzekł o odłączeniu z KW nr (...) działek ewidencyjnych nr (...) i bud. (...) – o łącznym obszarze 0,0233 ha, założeniu dla tej nieruchomości księgi wieczystej i wpisaniu w Dziale II tej księgi jako współwłaścicieli B. G. c. S. i W. w 6/12 częściach, S. K. (1) s. J. i A. w 4/12 częściach, B. K. s. J. i A.

w 1/12 części oraz A. K. (2) c. W. i L. w 1/12 części (pkt III). Oddalił powództwo M. K. (1) (pkt IV), oddalił powództwo przeciwko pozwanemu A. K. (1) (pkt V) oraz zasądził od pozwanej G. Ś. na rzecz powodów F. S., B. G., S. K. (1) niepodzielnie kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt VI).

Sąd wskazał, że przedmiot sporu stanowi własność nieruchomości położonej w W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. ewid. nr (...) i (...), o łącznej pow. 3a 47 m², objęte KW nr (...). W dziale II ww. KW jako jedyny właściciel ujawniona jest pozwana G. Ś.. Poza tymi działkami KW

nr (...) obejmuje również dz. ewid. nr (...), (...), (...), (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2001 roku o sygn. I Ns 194/01 Sądu Rejonowego w Zakopanem, w następstwie wznowienia postępowań tego Sądu o sygn. I Ns 711/93 i I Ns 18/94 oddalono wniosek J. K. (1) - poprzednika prawnego pozwanego A. K. (1) - o zasiedzenie

dz. ewid. nr (...), p.p.b.(...), p.b. (...) i przedmiotowych p.b. (...) i (...) – o łącznej pow. 0,0961 ha oraz dz. ewid. nr (...) i (...) – o łącznej pow. 831 m⁽²⁾, zmieniono postanowienie z dnia 3 grudnia 1993 roku o sygn. I Ns 711/93, w ten sposób, że uwidoczniono, iż zgodnie z projektem podziału nieruchomości inż. J. G.

z dnia 23 grudnia 1999 r. zam. nr (...), dz. ewid. nr (...) podzieliła się na dz. ewid. nr (...), (...), (...), (...), dz. ewid. nr (...) podzieliła się na dz. ewid. nr (...) i (...), natomiast dz. ewid. nr (...) podzieliła się na dz. ewid. nr (...)

i (...), a także stwierdzono, że S. K. (1) s. J. oraz M. K. (2) nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1976 roku po połowie prawo własności dz. ewid.

nr (...) i dz. ewid. nr (...) – powstałych z podziału dz. ewid. nr (...) i dz. ewid. nr (...) – powstałej z podziału dz. ewid. nr (...), a także, że S. K. (1) s. J. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1976 roku prawo własności dz. ewid.

nr (...), (...) – powstałej z podziału ww. dz. ewid. nr (...) oraz dz. ewid.

nr (...) – powstałej z podziału dz. ewid. nr (...). Postanowienie to stało się prawomocne z dniem 16 października 2001 roku, kiedy to Sąd Okręgowy w Nowym Sączu oddalił apelację A. G. i A. K. (1). Kasacja od ww. postanowienia została odrzucona.

Sąd ustalił nadto, że już po uprawomocnieniu postanowienia z dnia 5 kwietnia 2001 roku o sygn. I Ns 194/01, tj. dnia 11 czerwca 2002 roku pozwany A. K. (1) oraz pozwana G. Ś. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości obejmujących m.in. sporne dz. ewid. nr (...) i (...)

o łącznej pow. 3a 47 m² objęte KW nr (...) oraz dz. ewid. nr (...) za cenę

w kwocie 8 tys. zł. Jako właściciel nieruchomości w księdze wieczystej ujawniony był wówczas A. K. (1), który otrzymał je w drodze darowizny od J. K. (1)

w dniu 20 marca 1995 roku.

Po sprzedaży spornych działek pozwanej G. Ś., A. K. (1) nadal samodzielnie prowadził i prowadzi znajdujący się tam tartak, przez mieszkańców wsi postrzegany był jako jego właściciel. Natomiast pozwana G. Ś. nigdy nie była widziana na terenie spornych działek.

Sąd ustalił także, że aneksowaną dwukrotnie umową przedwstępną z dnia 21 listopada 2001 roku nieżyjący już S. K. (1) s. J. i R. zobowiązał się sprzedać powódce M. K. (1) nieruchomości stanowiące dz. ewid. nr (...), (...), (...) oraz udział w 1/2 części dz. ewid. nr (...), (...) i (...). Powódka M. K. (1) dowiedziała się, iż pozwany A. K. (1) zbył sporne działki na rzecz pozwanej G. Ś. wówczas, kiedy to chciała wpisać do księgi wieczystej swoją mamę – powódkę F. S., która na podstawie postanowień Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 22 stycznia 2002 roku sygn. akt I Ns 989/01 i z dnia 23 lipca 1999 roku sygn. akt I Ns 178/98 jest jedyną spadkobierczynią M. K. (2), wymienionej w w/w postanowieniu Sądu z dnia 5 kwietnia 2001r. sygn. akt I Ns 194/01.

Z ustaleń Sądu I instancji wynika również, że brat pozwanej G. A. M. był doskonale zorientowany w sprawach dotyczących przedmiotowych działek. Z końcem lat 90-tych ubiegłego wieku został bowiem zatrudniony w tartaku należącym do pozwanego. A. M. był obecny na terenie spornych działek podczas komisji sądowych odbywających się w ramach ww. postępowania o sygn. akt I Ns 194/01 Sądu o wznowienie postępowań o sygn. akt Ns I 711/93 i I Ns 18/94. W trakcie trwania oględzin przez telefon rozmawiał on z pozwanym A. K. (1) relacjonując mu przebieg zdarzeń. Na rozprawy odbywające się w ramach ww. postępowania A. M. przywoził pozwanego A. K. (1). A. M. przebywał codziennie na terenie tartaku prowadzonego przez pozwanego A. K. (1) i od końca lat 90-tych mieszka u pozwanego A. K. (1). Tam też - w domu pozwanego A. K. (1) został zatrzymany w 2001 roku w związku z dochodzeniem prowadzonym przez Prokuraturę Rejonową w Nowym Targu dotyczącym kradzieży samochodów.

Sąd ustalił przy tym, że relacje A. M. oraz pozwanej G. Ś. i jej męża T. Ś., w okresie kiedy doszło do nabycia przez pozwaną G. Ś. własności przedmiotowych działek, były bardzo dobre. A. M. miał do siostry i szwagra zaufanie, bywał u nich w domu

w L.. A. M. w 2001 roku dokonał wspólnie i w porozumieniu z innymi sprawcami kradzieży samochodu w celu wyłudzenia wypłaty odszkodowania z tytułu ubezpieczenia. Pozwana G. Ś. oraz jej mąż T. Ś. przyjęli w swoim garażu w celu ukrycia ww. skradziony samochód osobowy.

W telefonie komórkowym męża pozwanej G. T. Ś. w dniu 4 kwietnia 2001 roku znajdował się zarówno numer do A. M., jak i do pozwanego A. K. (1).

Wobec tego Sąd I instancji przyjął, że nabywając sporne nieruchomości od pozwanego A. K. (1), pozwana G. Ś. była w złej wierze, nie mogła bowiem nie wiedzieć, iż własność spornych działek nie należy do pozwanego A. K. (1).

Dodatkowo Sąd zwróci uwagę, że na spornej nieruchomości znajduje się część placu tartaczno-ogrodniczego oraz niektóre z urządzeń małej elektrowni wodnej prowadzonej przez pozwanego. Została ona wybudowana częściowo przez A. K. (1) i pozostałych uczestników uczestniczących w sprawie. Pozwana G. Ś. w momencie kupowania spornych działek była w trudnej sytuacji materialnej. Nie miała środków na zakup nieruchomości. Zalegała z opłatami za węgiel na opał, a żywność w sklepie brała „na zeszyt”. Z protokołów jej przesłuchania w sprawie o sygn. II K 694/01 wynika, że była bezrobotną, bez prawa do zasiłku. Ani ona ani jej mąż T. Ś. nie posiadali żadnych dochodów. Pozwana zamieszkiwała wówczas w L., gdzie wcześniej przebywał czasowo jej brat A. M.. Sporne działki, które nabyła pozwana G. Ś. w W., były pierwszymi zakupionymi przez nią gruntami na tym terenie.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że w toku postępowania powód S. K. (1) s. J. i R. zmarł. Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2010 roku sygn. I Ns 299/10 spadek po nim nabyli – córka B. G. w 1/2 części, syn J. K. (2) w 1/4 części oraz wnuk S. K. (1) w 1/4 części. J. K. (2) zmarł 15 kwietnia 2014 roku. Postanowieniem z dnia 6 listopada 2014 roku o sygn. I Ns 510/14 spadek po nim nabyli – A. K. (2) oraz dzieci S. K. (1) i B. K. po 1/3 części każdy z nich.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy oparł się m.in. na protokołach zeznań świadków w sprawach karnych o sygn. II K 694/01 i II K 234/01.

Zdaniem Sądu Rejonowego G. Ś. zawierając umowę sprzedaży z 11 czerwca 2002 roku wiedziała, a już z pewnością mogła z łatwością dowiedzieć się, o tym iż zakończyło się postępowanie o wznowienie, które pozbawiało poprzednika A. K. (1) tytułu własności tych nieruchomości. Wiedzę tę mogła nabyć z łatwością od swojego brata A. M.. Dodatkowo w tamtym czasie pozwana nie dysponowała środkami na zakup nieruchomości. Wątpliwa była nawet celowość ich nabycia w sytuacji, gdy stanowiły one jedynie fragment placu tartaczego przeznaczonego do składowania drewna. Pozwana zresztą nie była na gruncie przed jego nabyciem. Niewiarygodne jest zatem twierdzenie, że jej mąż mieszkający już wówczas w K. miałby tam prowadzić tartak.

Mając to na uwadze Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w części uznając, że zbywca nie był uprawniony do rozporządzenia nieruchomością, a nabywcę nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i 6 ust. 1 2 u.k.w.h).

Sąd oddalił powództwo M. K. (1) uznając, że nie jest ona legitymowana czynnie w niniejszym postępowaniu. Opierała swoje żądanie bowiem na fakcie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży spornych nieruchomości ze S. K. (1). Oddalono też powództwo przeciwko A. K. (1) z uwagi na to, że nie był on ujawniony w księdze wieczystej i nie był uprawniony do tego, aby jego prawo zostało tam wpisane.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany A. K. (1), zaskarżając orzeczenie w części, tj. w zakresie pkt I, II, III oraz pozwana G. Ś., zaskarżając orzeczenie w całości.

Pozwany A. K. (1) zarzucił naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie przeprowadzenia dowodów z jego zeznań oraz zeznań świadków na okoliczność wiedzy pozwanej G. Ś., co do własności spornych działek, a także dokonanie niepełnych ustaleń w zakresie biernej legitymacji procesowej następców prawnych J. K. (3); pominięcie faktu prowadzenia działalności gospodarczej na spornych działkach zarówno przez pozwanego, jak i jego poprzedników prawnych, a przy tym oparcie ustaleń na dokumentach z akt karnych bez bliższego powołania ich i w oparciu o nie ustalenia faktu trudnej sytuacji materialnej pozwanej G. Ś. oraz tego, że A. M. przekazał jej wiedzę o stanie własności spornych, podczas gdy prawo własności przysługuje pozwanemu;

- art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. i art. 162 k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie prekluzji dowodowej w stosunku do dowodów z dokumentów (...), zeznań biegłego geodety oraz świadków W. Ś. i M. Ś. oraz P. C.;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia przez Sąd I Instancji przyczyn rozstrzygnięcia, brak należytego wykazania dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej;

- art. 3 ust. 1 i art. 5, 6 i 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich błędną wykładnię oraz uwzględnienie żądań powodów, podczas gdy jego poprzednik J. K. (3) był właścicielem przedmiotowych działek, która to okoliczność potwierdza uprawnienia pozwanego przeniesienia prawa własności tychże nieruchomości, a przy tym aktualizuje ochronę z tytułu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych;

Wskazując na powyższe, pozwany A. K. (1) wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi

I instancji, ewentualnie o jego zmianę w całości poprzez oddalenie powództwa oraz uzupełnienie postępowania dowodowego w instancji odwoławczej poprzez przeprowadzenie dowodu z jego zeznań i pozwanej G. Ś. i świadków oraz dowodu z dokumentu, tj. zaświadczenia nr ks. zam. (...).

Pozwana G. Ś. zarzuciła z kolei naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że pozwana zawierając umowę sprzedaży spornych nieruchomości wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o orzeczeniu Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 5 kwietnia 2001 roku, sygn. akt I Ns 194/01 oraz sytuacji prawnej nabywanych działek; niezgodne z

zasadą bezpośredniości przeprowadzenie dowodów z protokołów przesłuchań z akt II K 234/01 oraz akt II K 694/01; pominięcie zeznań S. K. (2) i M. S., odmowa dania wiary zeznaniom T. Ś. i G. Ś., danie wiary zeznaniom M. K. (1) i B. G.; brak legitymacji czynnej powodów; przyjęcie operatu geodezyjnego J. G. (1) z dnia 23 grudnia 1999 roku, podczas gdy dokument ten jest ważny jedynie przez rok oraz posiada błędy, na które zwracał uwagę sam biegły. Pozwana zarzuciła także naruszenie art. 27 ustawy

o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powodowie wykazali, że pozwana zawierając umowę sprzedaży spornych nieruchomości wiedziała lub z łatwością mogła się dowiedzieć o stanie prawnym nieruchomości. Dodatkowo, na rozprawie z dnia 10 marca 2016 roku pełnomocnik pozwanej zarzucił nieważność postępowania, wskazując, że udział w nim w charakterze strony winien brać także T. Ś.. Powołał się w tym zakresie na przepis art. 379 pkt 5 k.p.c. Jego zdaniem nabycie nieruchomości przez pozwaną wymagało z uwagi na treść art. 37 k.r.o. zatwierdzenia przez T. Ś., który tym samym był współuczestnikiem koniecznym i powinien występować po stronie pozwanych.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Domagała się przeprowadzenia dodatkowych dowodów między innymi w celu wykazania, że zawarta przez nią umowa nie była fikcyjna.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje pozwanych są bezzasadne i nie zasługują na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego wyrok Sądu I instancji jest prawidłowy.

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia dotyczące wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności. Ustalenia te znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym zebranym w sprawie, a ich ocena dokonana została prawidłowo i wszechstronnie. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia, przyjmując je za podstawę własnych rozważań. Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena przeprowadzonych dowodów nie budzi zastrzeżeń Sądu II instancji. Mieści się ona w granicach sądowej oceny dowodów i nie narusza zasad logiki o doświadczenia życiowego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu nieważności postępowania jako najdalej idącego, stwierdzić należy, że jest on niezasadny.

Zgodnie z treścią umowy z 11 czerwca 2002 roku pozwana G. Ś. nieruchomości zakupiła za fundusze stanowiące jej majątek odrębny. Nie zawarto w niej oświadczenia świadczącego o woli włączenia nabytych działek do majątku wspólnego. Dodatkowo aktualna treść księgi wieczystej nr KW (...) świadczy, iż taki był zamiar pozwanej, skoro jako właściciel

w dziale II wpisana została wyłącznie ona, a nie oboje małżonkowie. W toku całego procesu nie pojawiły się z żadnej ze stron twierdzenia wskazujące na to, że nabycie przez pozwaną nieruchomości miało związek z rozporządzeniem majątkiem dorobkowym (wspólnym). Nie ma też na to żadnego dowodu. W takim zaś razie powoływanie się na ten fakt dopiero na rozprawie apelacyjnej jest gołosłowne

i spóźnione (art. 381 k.p.c.). Już więc z tego powodu nie ma podstaw do przyjęcia, że udział T. Ś. w tym postępowaniu był konieczny.

Nie można mówić także o naruszeniu innych przepisów prawa procesowego. Zaznaczyć trzeba, że w przypadku zarzutów tego typu, które nie prowadzą do nieważności postępowania, niezbędne jest wykazanie, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy uchybieniem sądu a treścią rozstrzygnięcia. Istotne jest przy tym aby w uzasadnieniu zarzutu przedstawić argumentację, dlaczego konkretne uchybienie sądu miało wpływ na rozstrzygnięcie. Zdaniem Sądu Okręgowego żaden ze skarżących okoliczności takich nie wykazał.

Nie było też podstaw do ponownego przeprowadzenia dowodów z zaświadczenia nr ks. zam. (...), które podobnie jak i pisemne oświadczenia świadków wymienionych w apelacji znajdują się w aktach sprawy i były znane Sądowi Rejonowemu, który dopuścił z nich dowody. Inną jednak sprawą jest ocena tych dowodów i znaczenia wynikających z nich okoliczności. Zdaniem Sądu Okręgowego nie pozwalają one w żaden sposób na zakwestionowanie ustaleń Sądu Rejonowego. Za spóźnione należało także uznać zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym wnioski dowodowe.

Sąd Rejonowy oddalił zresztą wnioski o dopuszczenie dowodów związanych z wpisem w lwh (...) (k.385), co nie spotkało się ze stosownym zastrzeżeniem z art. 162 k.p.c., które pozwalałoby się obecnie powoływać na związane z tym domniemane uchybienie.

Zauważyć też trzeba, że od samego początku jako podstawę powództwa powoływano pozornie umowę zawartą przez pozwaną, w związku z tym nie można uznać, że twierdzenia o takiej wadzie umowy pojawiły się dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Poza tym jednak podstawę zaskarżonego orzeczenia stanowiło przede wszystkim przyjęcie, że zbywca nieruchomości nie był uprawniony do rozporządzania nią, a nabywcę nie chroniła, z uwagi na złą wiarę, rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. W takiej sytuacji wykazywanie braku pozorności zawartej umowy nie ma więc znaczenia.

Nie można zgodzić się z tym, że Sąd Rejonowy naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodów z protokołów zeznań świadków w sprawach karnych, których akta dołączono. Nie narusza to zasady bezpośredniości. Sąd może bowiem opierać się na dowodach z dokumentów. Jest to inny środek dowodu niż dowód z zeznań świadków, lecz w żaden sposób nie umniejsza to jego znaczenia. Protokoły zeznań świadków w innej sprawie dokumentują ich treść. Dowód taki podobnie jak i każdy inny podlega ocenie przez sąd. Zgłoszenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z tego typu dokumentów nie można utożsamiać z wnioskiem o przesłuchanie danej osoby w charakterze świadka. Nie jest też powiązany z obowiązkiem przesłuchania tej osoby. Jeśli pozwana lub jej pełnomocnik pozostawali w takim przekonaniu, to nie miało to oparcia w realiach procesu cywilnego.

Sąd w niniejszej sprawie nie przyjął, że protokoły te dokumentują stan wiedzy pozwanej w chwili zawierania umowy, lecz wynikają z nich okoliczności, które pozwalają na wyciągnięcie wniosków co do stanu jej wiedzy.

Między innymi ze złożonych w sprawach karnych zeznań świadków wynika, że pozwana, jak i jej mąż, pozostawali w bardzo dobrych relacjach z A. M., który był świetnie zorientowany w sprawach A. K. (1) jako jego kolega i współpracownik. Wskazują na to złożone w toku sprawy o sygn. II K 234/01 zeznania J. K. (4) (k.5), A. K. (1) (k.15), M. B. (k.18), J. K. (1) (k.22), M. K. (1) (k.23), A. M. (k.27 i 122) i E. K. (k.117). Wskazują na to także zeznania ze sprawy o sygn. II K 694/01 M. Ś. (k.31), P. C. (k.71), A. M. (k.84 i 119), W. Ś. (k.88). Fakt wykonywania pracy w tartaku w tamtym czasie potwierdza też notatka z tych akt (k.84).

Okoliczności te zatem w świetle także innych dowodów powołanych przez Sąd I instancji pozwoliły na ustalenie, że pozwana była w dobrych relacjach ze swoim bratem, a ten wiedział o wynikach postępowania odnoszącego się do spornych nieruchomości. Pozwana wiedziała zatem, że A. K. (1) nie był uprawniony do rozporządzenia nieruchomością. Do zakwestionowania tej tezy nie wystarczy powołanie się na to, że co innego wynika z zeznań apelującej i jej męża.

Apelacje nie zawierają żadnych argumentów, które wskazywałyby na błędy w zakresie przyjęcia niewiarygodności zeznań S. K. (2) i M. S.. Zeznania pozostałych powołanych świadków, w tym ujawnione protokoły zeznań osób bezpośrednio zainteresowanych, jednoznacznie wskazują na nieścisłości w zeznaniach tych dwóch świadków.

Nie było też błędem oparcie się na zeznaniach M. K. (1) i B. G.. Na nielogiczność i naruszenie zasad doświadczenia życiowego w tym zakresie nie wskazują apelujący. Pisma S. W. i B. M. wskazują jedynie na to, że takie oświadczenia

osoby te podpisały. Nie wyklucza to jednak oparcia się na złożonych przez nich zeznaniach, podczas których mieli obowiązek mówienia prawdy zagrożony odpowiedzialnością karną. Swoje oświadczenie zresztą S. W. później, również na piśmie, odwołał (k.1008).

Nie jest zrozumiałym zarzut braku legitymacji czynnej powodów w sprawie. Co do M. K. (1) powództwo zostało oddalone, więc nie można tego zarzutu odnosić do tej powódki. Co do zaś pozostałych powodów, to jako spadkobiercy S. K. (1) i M. K. (2) byli oni w sposób oczywisty uprawnieni do wystąpienia z powództwem. Ich następstwo zostało prawidłowo ustalone przez Sąd Rejonowy, a stosowne postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadków znajdują się w aktach sprawy i aktach związkowych.

Nieporozumieniem jest powoływanie się na utratę ważności operatu geodezyjnego wymienionego w punkcie I wyroku. Z oczywistych względów nie znajdują w tym przypadku zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami odnoszące się do aktualizacji operatów szacunkowych. Sporządzenie wspomnianego operatu geodezyjnego było zaś faktem i został on ujawniony w postanowieniu wznawieniowym o sygn. I Ns 194/01. Apelująca nie precyzuje na czym polegają błędy w tym operacie i jakie miałyby to znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Niezasadnie apelujący powołuje się na pominięcie jego zeznań przez Sąd I instancji. Zachowanie pozwanego w trakcie całego postępowania zmierzało do jego blokowania. W tym celu pozwany unikał też stawiennictwa przed Sądem. Nic nie stało jednak na przeszkodzie, aby doszło do przesłuchania go w miejscu jego zamieszkania, co umożliwiono mu podczas ostatniej rozprawy. Pomimo jednak wcześniejszego uprzedzenia nie zastano go w domu (k.1197). Tym samym pozwany sam pozbawił się możliwości złożenia zeznań w sprawie. Nie może więc domagać się tego w postępowaniu apelacyjnym (art. 381 k.p.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło do naruszenia art. 27 u.k.w.h., jeżeli bowiem, jak ma to miejsce na gruncie niniejszej sprawy, oznaczenie w dziale I-O księgi wieczystej jest tego rodzaju, że obejmuje część gruntu lub innej rzeczy będącej przedmiotem wpisanego prawa nie należąca do uprawnionego z księgi wieczystej, lecz stanowiącą przedmiot cudzego prawa, to żądanie wykreślenia wpisu w dziale I-O nie dotyczy sprostowania danych faktycznych, lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-O.

W takim przypadku wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-O danej księgi wieczystej musi być postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej dotychczas w księdze wieczystej nieujawnionej i nie może być wynikiem sprostowania w trybie art. 626⁽⁽¹³⁾⁾ § 2 k.p.c. lub art. 27 u.k.w.h., lecz wymaga uzgodnienia na podstawie art. 10 u.k.w.h." (tak: postanowienie SN z 17 listopada 2006 r., V CSK 284/2006, Lexis.pl nr (...)).

Nie zasługują na uwzględnienie także zarzuty naruszenia art. 3, 5 i 6 u.k.w.h, bowiem wykazane zostało, że pozwana G. Ś., wiedziała, a z pewnością z łatwością dowiedzieć mogła się, że wpis A. K. (1) jako właściciela jest niezgodny ze stanem prawnym.

Na potrzeby wykładni art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. nie jest nawet istotne, czy nabywca zna rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Wystarczy, że wie lub z łatwością może dowiedzieć się o wspomnianej niezgodności. Należy podkreślić, że sformułowanie „z łatwością”, które występuje w art. 6 ust. 2, nie dotyczy zapoznania się z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, ale uzyskania informacji o niezgodności treści księgi wieczystej z takim stanem. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się nadto, że zła wiara, w rozumieniu wskazanego przepisu, oznacza świadomość nabywcy, że nabywa nieruchomość od osoby nieuprawnionej, choć wpisanej do księgi wieczystej i zrównany z tym brak takiej świadomości zawiniony przez nabywcę, który z łatwością mógł się dowiedzieć, że zbywa nie jest właścicielem nieruchomości, choć figuruje w księdze wieczystej" (wyrok SN z 13 marca 2008 r., III CSK 333/2007, Lexis.pl nr (...)). Wobec powyższego nie znajduje uzasadnienia stanowisko pozwanej, zdaniem której zbadanie księgi wieczystej przez notariusza świadczy o działaniu w dobrej wierze. Powtórzyć bowiem należy, w ślad za ustaleniami

Sądu Rejonowego, że zarówno pozwana jak i jej mąż T. Ś. znali pozwanego A. K. (1), dodatkowo brat pozwanej G. Ś., A. M. był jego bliskim współpracownikiem, co więcej brał czynny udział w toku powołanych powyżej postępowaniu wznawieniowym oraz znał jego wynik, a tym samym miał wiedzę co do stanu prawnego spornych nieruchomości. Niewątpliwe są także bliskie relacje łączące rodzeństwo oraz brak jakichkolwiek działań ze strony pozwanej celem weryfikacji stanu prawnego nabywanych nieruchomości, wszak sama wskazuje, iż nigdy nie widziała zakupionych działek, co świadczy niewątpliwie co najmniej o braku dochowania należytej staranności. Sprzeczny bowiem z zasadami logiki i doświadczenia życiowego jest fakt nabycia nieruchomości, nie mając świadomości o sposobie ich zagospodarowania, ukształtowaniu itp. Wobec tego, że nieruchomości te nie mogły funkcjonować w sensie gospodarczym samodzielnie, a pozwany A. K. (1) nadal wykorzystywał je do swoich celów uprawnione jest stwierdzenie, że strony umowy mając świadomość stanu prawnego nieruchomości chciały doprowadzić do tego, aby uniemożliwić właścicielom ich odzyskanie.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił także strony niniejszego postępowania, a tym samym nie doszło do naruszenia art. 10 u.k.w.h.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił obie apelacje.

Na podstawie art. 373 k.p.c. w zw. z art. 394 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy odrzucił zażalenie pozwanej G. Ś. z dnia 15 lutego 2016 roku na postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 7 stycznia 2016 roku, sygn. akt I C 287/15 jako niedopuszczalne.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 8 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013.490) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1804).

(...)