

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 maja 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo A. J. przeciwko L. R.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), poprzez nakazanie usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w miejsce L. R. jako właścicielki całej nieruchomości – powoda A. J. jako współwłaściciela do 1/4 części oraz L. R. jako współwłaścicielki do 3/4 części. Ponadto Sąd pierwszej instancji orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. ustalając, że powód przegrał proces w całości, pozostawiając szczegółowe ich rozliczenie do rozstrzygnięcia referendarzowi sądowemu.

Powód w apelacji od opisanego wyroku w całości wniósł o jego zmianę i uwzględnienie powództwa, rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje, w tym o kosztach zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sądowi pierwszej instancji. Ponadto skarżący wniósł o przeprowadzenie przed Sądem drugiej instancji dowodu z uzupełniającej opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości, zgodnie

z wnioskiem zawartym w piśmie procesowym z dnia 14 października 2013 roku, czyli dopuszczenia dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej udziału w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w dacie nabycia udziałów w tej nieruchomości przez powoda, tj. w dniu

13 października 2005 roku, a nie wartości całej nieruchomości (pismo procesowe z dnia 14 października 2013 roku: k. 441).

W apelacji powód zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że umowa sprzedaży z dnia

30 października (powinno być: 13 października) 2005 roku była nieważną czynnością prawną, bowiem zmierzała do przestępczych celów i z tego powodu była sprzeczna

z prawem, w sytuacji, gdy umowa ta nie jest dotknięta sankcją nieważności; art. 6 i 7 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz. U. z 2013,

poz. 707 ze zm., dalej jako „u.k.w.h.”) poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że rękopis wiary publicznej ksiąg wieczystych nie znajduje zastosowania do ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego, w sytuacji, gdy zostały spełnione wszystkie przesłanki skutecznego nabycia udziału w nieruchomości od osób nieuprawnionych, ale ujawnionych w księdze wieczystej. Skarżący zarzucił w apelacji także naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, która doprowadzi do dowolnej, a nie swobodnej jego oceny, m.in. która polegała na nieuprawnionym przyjęciu, że umowa sprzedaży udziału została zawarta w celu przestępczym i jest z tego powodu nieważna,

w sytuacji, gdy powód w dacie zawarcia umowy nie wiedział o przyczynach nieważności umowy z dnia 9 czerwca 1939 roku i nie mógł się o nich z łatwością dowiedzieć, bowiem fakt sfalszowania tej umowy wymagał wiedzy specjalistycznej z zakresu badania pisma ręcznego oraz porównania dokumentu z dokumentami notariusza A. S. znajdującymi się w Archiwum Państwowym; naruszenie art. 328 k.p.c. poprzez brak wskazania w treści uzasadnienia wyroku przyczyny, dla których Sąd nie odniósł się do przesłanek z art. 6 i 7 u.k.w.h., w szczególności nie uzasadnił, z jakich powodów nabycie przez powoda udziału w nieruchomości przy ulicy (...) nie zasługuje na ochronę wynikającą z wiary publicznej ksiąg wieczystych, przez co Sąd nie rozpoznał istoty niniejszej sprawy; naruszenie art. 217 § 1 w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powoda

o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości sprecyzowanego w piśmie z dnia 14 października 2013 roku, (apelacja: k. 534 – 536).

Strona pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji w całości jako bezzasadnej i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła, iż umowa z dnia 13 października 2005 roku została zwarta w celu przestępczym – zbycia nieruchomości uzyskanej w wyniku przestępstwa. Znajomość stron tej umowy z wcześniejszych transakcji, obeznanie powoda w rynku nieruchomości, rażąco niska cena, jak również znajomość obu stron z M. S., który był osobą występującą w wielu sprawach związanych z usiłowaniem przejęcia nieruchomości należących przed wojną do ludności pochodzenia żydowskiego, wskazują, że taki właśnie cel dokonania czynności w październiku 2005 roku przyświecał obu stronom umowy. Niezależnie od powyższego, pozwana podniosła, iż umowa z dnia 13 października 2005 roku jest nieważna także z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), bowiem z zasadami tymi sprzeczny jest cel dokonania czynności. Wskazano, że samo uznanie, iż strony umowy lub choćby jedna z nich działały w sposób sprzeczny z powszechnie uznanymi normami postępowania międzyludzkiego, uczciwości, słuszności powoduje nieważność dokonanej przez nie czynności prawnej, (odpowiedź na apelację: k. 545 – 549).

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 maja 2004 roku W. W., J. H. oraz W. J. złożyli wniosek (Dz. Kw. 14304/04) o ujawnienie w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), praw spadkowych na podstawie: a) kopii aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 9 czerwca 1939 roku (Rep. Nr 605) sporządzonej w Ł. przed notariuszem A. S., na mocy której Z. Chana R. sprzedała M. P. 1/2 część swego udziału w połowie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...); b) postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi I Wydziału Cywilnego z dnia 23 marca 2004 roku (sygn. akt I Ns 469/03) w przedmiocie stwierdzenia nabycia praw do spadku po M. P. przez W. W. oraz L. H. po 1/2 części; c) postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi IV Wydział Cywilny z dnia 7 sierpnia 1987 roku (sygn. akt IV Ns II 658/87) o stwierdzenie nabycia spadku po L. H. przez męża W. H. i dzieci: J. H., W. W., B. J. po 1/4 części oraz po W. H. przez dzieci J. H. i W. W. po 1/2 części; d) postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 31 maja 2000 roku (sygn. akt IV Ns II 2606/00) o stwierdzenie nabycia praw do spadku po B. J. przez W. J. w całości.

W księdze wieczystej ujawniona była J. R., będąca córką S. S. i Z. Chany małżonków R.. J. R. została wpisana jako właścicielka przedmiotowej nieruchomości w oparciu o protokół regulacji spadku z dnia 17 grudnia 1948 roku po rodzicach S. S. i Z. C. małżonkach R.. W dniu 27 lipca 2004 roku referendarz sądowy dokonał wpisu w Dziale II księgi wieczystej (...) prawa własności na rzecz W. W. w udziale 11/64, J. H. w udziale 3/64 i W. J. w udziale 2/64 (Dz. Kw. Nr 14304/04) w miejsce J. R. do 1/4 części. Wcześniej J. R. była wpisana jako jedyna współwłaścicielka przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie wykreślono w części prawo własności ujawnionej w księdze wieczystej Kw. Nr (...) J. R., wpisując pozostały jej udział wynoszący 3/4 części przedmiotowej nieruchomości.

Nieruchomość przy ul. (...) w Ł. znajduje się w dzielnicy Ś. w strefie centralnej miasta. Nieruchomość położona jest w strefie mieszkaniowo – usługowej, a także koncentracji głównych usług ogólnie – miejskich, obsługujących miasto, region w zakresie administracji, sądownictwa, finansów nauki, kultury i środków komunikacji. Jest zabudowaną kamienicą murowaną z 1894 roku o powierzchni użytkowej budynku (...) m². Stan techniczny budynku jest średni. Dla nieruchomości w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...).

Powód A. J. poznał W. W., J. H. i W. J. przy okazji kupna 22 października 2004 roku nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. W. W., J. H. i W. J. skontaktowali się z powodem, gdyż wiedzieli, iż ten trudni się nabywaniem nieruchomości. Zbywcy przyjęli cenę zaproponowaną przez powoda, którą rozłożono na prośbę powoda na raty. Przed sprzedażą udziału powodowi, właściciele narzekali, że nie mogą uzyskać wpisu prawa własności w księdze wieczystej.

Powód przed zakupem nieruchomości zapoznawał się z treścią księgi wieczystej oraz konsultował kupno oraz stan techniczny nieruchomości z pośrednikiem nieruchomości. Przedstawił wówczas pośrednikowi kopię księgi wieczystej, ewidencję gruntów. Nie występował do zbywców o pełnomocnictwo do przejrzenia akt księgi wieczystej.

Powód A. J. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 października 2005 roku nabył udział wynoszący 1/4 prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) od W. W., J. H. i W. J., uregulowanej w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez XVI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi. W § 2 aktu notarialnego umowy sprzedaży wskazano, że W. W., J. H. i W. J. należące do nich udziały sprzedają za cenę 60.000 złotych.

Na dzień 12 października 2005 roku w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości ujawnieni byli jako właściciele J. R. w 48/64 części, W. W. w 11/64 części, J. H. w 3/64 części, W. J. w 2/64 części. Podstawą ujawnienia prawa własności była umowa sprzedaży z dnia 9 czerwca 1939 roku dokonanej pomiędzy Z. R. a M. P. oraz postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku po M. P..

W dniu 18 października 2005 roku A. J. złożył wniosek o wpis w Dziale II księgi wieczystej KW. Nr (...) nabytego przez niego na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 października 2005 roku – Rep. A Nr 4569/2005 udziału w nieruchomości wynoszącej 16/64 części. Po zakupie przedmiotowej nieruchomości pojawiły się problemy powoda z wpisem prawa własności do księgi wieczystej. Postanowieniem z dnia 9 listopada 2007 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych na podstawie art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie wpisu prawa własności do księgi wieczystej. W dniu 8 listopada 2007 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych złożył zawiadomienie do Prokuratury Rejonowej dla Łodzi – Śródmieścia w Ł. o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przewidzianego w treści art. 270 § 1 k.k. W treści zawiadomienia wskazano, że do treści wniosku nr Dz. Kw.14304/04 z dnia 21 maja 2004 roku została załączona poświadczona za zgodność z oryginałem przez notariusza kopia aktu notarialnego Rep. nr 605 z dnia 9 sierpnia 1939 roku notariusza A. S.. Z pisma Archiwum Państwowego w Ł.

z dnia 29 maja 2007 roku wynika, iż w aktach notariusza A. S. w Ł. nie odnaleziono aktu notarialnego o numerze 605 z 1939 roku, natomiast w repertorium czynności notarialnych tegoż notariusza z 1939 roku odnaleziono nr 605. Zapis powołanego repertorium wskazuje jednak na dokonanie za powołanym wyżej nr 605 zupełnie innej czynności, tj. w dniu 12 czerwca 1939 roku za nr 605 „dokonano zaświadczenia podpisu M. F. na pełnomocnictwie danym A. L. S. do otrzymania z Sądu grodzkiego w W. tytułu wykonawczego przeciwko Jankłowi H. za złotych 500”, (zob. zawiadomienie: k. 258 – 259 akt sprawy, t. II).

W dniu 21 kwietnia 2008 roku Prokurator Prokuratury Rejonowej Ł. złożył skargę na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 27 lipca 2004 roku w sprawie Dz.Kw.Nr. (...) z wniosku W. W., J. H. oraz W. J. o wpis w Dziale II w księdze wieczystej Kw. (...). W uzasadnieniu skargi podniesiono, że wpis w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 9 czerwca 1939 roku – nr 605 sporządzoną przed notariuszem A. S. oraz postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 23 marca 2004 roku sygn. akt I Ns 469/03, z dnia 7 sierpnia 1987 roku sygn. akt IV Ns 658/87 oraz z dnia 31 maja 2000 roku sygn. akt IV Ns II 2606/00 nastąpił bez podstawy prawnej. Postanowieniem z dnia 23 maja 2008 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi uchylił zaskarżony wpis referendarza sądowego z dnia 27 lipca 2004 roku w Dziale II księgi wieczystej Kw Nr (...) i oddalił wniosek. Następnie postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi, III Wydziału Cywilnego Odwoławczego z dnia 16 grudnia 2008 roku w sprawie o sygn. akt III Ca 1197/08 odrzucono apelację J. H. i W. J. oraz oddalono apelację W. W..

Postanowieniem Prokuratury Rejonowej Ł. z dnia 31 marca 2009 roku wydanym w sprawie 2Ds 648/09 umorzono śledztwo w sprawie: I. sfalszowania aktów notarialnych z lat 1938-1939, to jest o przestępstwo z art. 270 § 1 k.k. wobec niewykrycia sprawców przestępstwa; II. posługiwania się sfalszowanymi aktami notarialnymi z lat 1938-1939 w postępowaniach dotyczących ustalenia własności nieruchomości o znacznej wartości rynkowej na terenie miasta Ł., to jest o przestępstwo z art. 270 § 1 k.k. wobec braku okoliczności dostatecznie uzasadniających podejrzenie zaistnienia przestępstwa;

III. sfalszowania aktu notarialnego nr rep. 573 z dnia 24 sierpnia 1939 roku sporządzonego przez T. S. (S.) z-cy notariusza J. A.

z Ł. dot. (...) przy ul. (...) w Ł. oraz posługiwania się sfalszowanym w/w aktem notarialnym, to jest o przestępstwo z art. 270 § 1 k.k. – wobec ustalenia, że postępowanie karne co do tego samego czynu zostało wcześniej prawomocnie zakończone (res iudicata). W uzasadnieniu postanowienia Prokuratury Rejonowej Ł. z dnia 31 marca 2009 roku sygn. akt 2 Ds.648/09 wskazano, że osoby występujące o zwrot nieruchomości na podstawie aktów notarialnych, w tym aktu notarialnego z dnia 9 czerwca 1939 roku rep. numer 606 weszły w ich posiadanie na podstawie dziedziczenia lub poprzez odnalezienie dokumentów w papierach rodzinnych, bądź otrzymanie od krewnych, którzy obecnie nie żyją. W toku prowadzonego śledztwa znajdujące się w aktach sprawy akty notarialne poddano badaniu biegłego grafologa, który po analizie materiału dowodowego i porównaniu go z materiałem porównawczym w postaci wzorów podpisów znajdujących się w księgach notarialnych w Państwowym Archiwum w Ł. doszedł do wniosku, że znaczna część spornych podpisów wykazuje w stosunku do materiału porównawczego cechy nienaturalnego ich kreślenia, w konsekwencji dochodząc do nie budzących wątpliwości wniosków, że na wszystkich przedstawionych mu do oceny kserokopiach dokumentach podpisy o brzmieniu (...), (...)

i (...) są kopiami kserograficznymi nieautentycznych podpisów wymienionych wyżej notariuszy. Ustalenie powyższe oznacza, zaś, że podpisy wymienionych wyżej notariuszy znajdujące się na dokumentach z których sporządzono kserokopie były nieautentyczne. W toku śledztwa ustalono także, iż w wielu przypadkach pod numerami repertorium notariusza, pod którym zarejestrowano akt notarialny, w rzeczywistości znajduje się zapis innej czynności prawnej dokonanej przez notariusza. W odniesieniu do aktu

rep. numer 606 z dnia 9 czerwca 1939 roku – notariusz A. S. z Ł. – pod numerem 606 widnieje zapis innej czynności i to w dniu 12 czerwca 1939 roku. Podpis notariusza w akcie 606 jest sfalszowany.

W dniu 6 sierpnia 2009 roku L. R. działając jako następca prawny E. R. (dawniej J. R.) wniosła skargę o wznowienie dwóch postępowań

o uzgodnienie treści księgi wieczystej KW (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., zakończonych prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 8 lutego 2007 roku sygn. akt I C 1133/05 oraz z dnia 16 stycznia 2007 roku sygn. akt I C 1120/05. W dniu 10 grudnia 2009 roku skargę o wznowienie postępowania wniosła Prokuratura Rejonowa Ł.. Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi I Wydziału Cywilnego z dnia 30 listopada 2010 roku wznowiono

z udziałem L. R. jako następcy prawnego J. R. postępowanie

z powództwa M. G. i J. Z. przeciwko J. R., W. W., J. H. i W. J. o uzgodnienie księgi wieczystej KW (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi przy ul. (...), zakończone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 8 lutego 2007 roku sygn. akt I C 1133/05 oraz wznowiono z udziałem L. R. jako następcy prawnego J. R. postępowanie z powództwa M. O. przeciwko J. R., o uzgodnienie księgi wieczystej KW (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi przy ul. (...) zakończone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 16 stycznia 2007 roku o sygn. akt I C 1120/05, oddalając powództwa.

Do 2004 roku nieruchomością przy ul. (...) zarządzała Administracja (...) N. – Miasto. W dniu 27 października 2004 roku nieruchomość ta została przekazana w zarząd W. W., J. H. oraz W. J.. Następnie od początku listopada 2004 roku do października 2005 roku zarząd został objęty przez firmę (...) M. N.. W dniu 1 grudnia 2005 roku została zawarta kolejna umowa o zarządzanie nieruchomością prywatną położoną w Ł. przy ul. (...), które powierzono firmie (...) SP. z o.o. z siedzibą w Ł., gdzie zatrudnionym na stanowisku radcy prawnego przez okres około dwóch miesięcy był pan M. S..

Nieruchomość była zaniedbana. Wraz z przejściem zarządu przez firmę (...) M. N. nie przeprowadzono gruntownych remontów. Były wykonane tylko remonty bieżące. W 2005 roku, kiedy zarząd przejęła spółka (...) zaczęły się remonty, tj. wymieniono okna na klatkach, uporządkowano piwnice z każdej strony, w których zrobiono boksy, poprawiono u części lokatorów okna w lokalach, w piwnicach zrobiono stemple, niektórym lokatorom zrobiono drzwi wejściowe oraz

wymieniono pion kanalizacyjny. Dokonywano też bieżących napraw. Poprawiła się sytuacja pod względem czystości, zatrudniono dozorcę. W 2005 roku pod względem budowlanym nie było obaw by tam mieszkać. Stan niektórych lokali był na wysokim poziomie. Lokatorzy sami remontowali klatkę schodową. Przed 2005 rokiem w kamienicy były lokale użytkowe. Po 2005 roku liczba lokali użytkowych nie uległa zmianie. Najemcy pozostali ci sami. Na mocy postanowienia Sądu z dnia 27 lutego 2010 roku zarząd nieruchomością objęła A. P.. Stan nieruchomości był wówczas dostateczny. Przeprowadzono remonty, w tym instalacji gazowej, wykonano remont poddasza, docieplenie, wymianę okien, remont dachu, zamknięcie poddasza, wymianę schodów i drzwi do piwnicy, remont instalacji wentylacyjnej w piwnicach, remont pomieszczenia gospodarczego, gdzie jest WC dla lokali użytkowych, założono parapety przy oknach na klatce, odświeżenie klatki frontowej, schodowej, remont instalacji elektrycznej.

Powód A. J. posiada udziały i własność w około 12 nieruchomościach. Wszystkie nieruchomości powód nabył za pośrednictwem ogłoszeń prasowych. Jako przedsiębiorca, pierwszą nieruchomość nabył wraz ze współnikiem w 2001 roku przy ulicy (...) za około 70.000 złotych, następnie w 2003 roku przy ulicy (...) za 200.000 złotych. (...) zajmuje się kompleksowo, tj. remontuje je, prowadzi windykcje. W 2003 roku nabył udziały w nieruchomości na ulicy (...), gdzie dokonał około 4 transakcji za kwotę 3.000 złotych. W 2004 roku nabył nieruchomość na ulicy (...) za 20.000 złotych. W 2004 roku powód nabył udział lokalu użytkowego

w K.. Powód nabywał nieruchomości na wynajem pod działalność gospodarczą – najem i podnajem. W 2005 roku powód zaadaptował nieruchomości przy ulicy (...). Od 2011 roku zajmuje się również pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Nie posiada uprawnień – licencji zarządcy ani pośrednika nieruchomości i w tym zakresie zatrudnia inne osoby.

W dacie zakupu przedmiotowej nieruchomości przez A. J. zamieszkiwali w niej lokatorzy. Nieruchomość przynosiła dochód, tj. w okresie od 1 listopada 2004 roku do 30 listopada 2005 roku dochody z nieruchomości w okresie od stycznia do października 2005 roku wyniosły 53.609,87 zł (do opodatkowania). W ciągu siedmiu miesięcy, tj. od kwietnia do października 2005 roku, W. W. z tytułu dochodu z przedmiotowej nieruchomości pobrała kwotę około 10.000 złotych. W latach 1999 – 2004 roku nieruchomość była remontowana.

Wartość nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) na dzień 13 października 2005 roku wynosiła 589.460 złotych. Wartość udziału $\frac{1}{4}$ prawa własności nieruchomości zabudowanej wynosi 147.365 złotych.

Sąd pierwszej instancji zważył, co następuje:

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo podlegało oddaleniu.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowił art. 10 u.k.w.h. Wskazano, że ustalenie, iż umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą i z tego powodu nieważna (art. 58

§ 1 k.c.) powoduje, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu

art. 5 i 6 u.k.w.h. Sąd pierwszej instancji podniósł, iż punktem wyjścia dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia jest kwestia, czy przedmiotowy udział w prawie własności nieruchomości, który nabył powód w drodze aktu notarialnego Rep. A Nr - (...) został nabyty od osób uprawnionych do rozporządzania nim. Na gruncie polskiego prawa cywilnego dominuje zasada, iż nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada (nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet), co oznacza, iż skuteczność czynności prawnej przenoszącej własność rzeczy zależy od tego, czy zbywane prawo przysługuje osobie dokonującej rozporządzenia tym prawem. Istotne jest zatem ustalenie, czy W. W., J. H. i W. J. przysługiwało prawo własności zbytego powodowi udziału w nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Sąd Rejonowy wskazał, że akt notarialny z dnia 9 marca 1939 roku, który był podstawą wpisu prawa własności W. W., J. H. i W. J. pochodził z przestępstwa stypizowanego w art. 270 § 1 k.k., gdyż podpis notariusza na akcie nr 605 został sfalszowany. Z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie Sąd pierwszej instancji wysnuł wniosek, że

z uwagi na fakt, iż czynność prawna objęta aktem notarialnym z dnia 9 czerwca 1939 roku wynikała z przestępstwa, należało zgodnie z art. 58 § 1 k.c. uznać ją za nieważną. Skoro zaś dokument w postaci aktu notarialnego, mocą którego W. W., J. H.

i W. J. nabyli udziały we własności nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. okazał się podrobiony, a tym samym nieważny, to w konsekwencji uznać należało, iż nie mieli oni prawa do rozporządzania tym udziałem i zbycia go powodowi, albowiem nie przysługiwało im prawo własności do udziału w przedmiotowej nieruchomości. Kolejne umowy przenoszące własność były zatem nieważne z przyczyn wskazanych w art. 58 § 1 k.c., jako zmierzające do przestępczych celów, a tym samym sprzeczne z prawem. Ponadto Sąd pierwszej instancji przyjął, że w niniejszej sprawie nie była istotna kwestia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5 u.k.w.h., a tym samym dobrej czy złej wiary powoda

w chwili nabywania spornej nieruchomości na podstawie umowy z dnia 30 października 2005 roku. Zagadnienie dobrej wiary, jako przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest obojętne dla oceny żądania stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości

z powodu sprzeczności z ustawą, gdyż rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy rozważyć zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż kontrola prawidłowości zastosowania oraz wykładni prawa materialnego może być dokonana jedynie na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Ustalenia te Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Należy bowiem przywołać utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w postępowaniu apelacyjnym nie wymaga się dokonywania ustaleń na podstawie dowodów przeprowadzonych we własnym zakresie oraz ich samodzielnej oceny, jeżeli sąd odwoławczy nie dostrzega potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. Wówczas wystarczająca jest aprobata dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, niepubl.; wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 20 maja 2004 r., sygn.

II CK 353/03, niepubl.). Sąd Okręgowy w Łodzi podziela przedstawiony pogląd. Natomiast mając na uwadze, iż zasadny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 217 § 1

w zw. z art. 162 k.p.c., Sąd drugiej instancji uwzględnił wnioski dowodowe zgłoszone

w apelacji o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej sądowej z zakresu szacunku wartości nieruchomości. Stosownie do art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, przy czym ograniczenia w zakresie postępowania dowodowego wynikają

z art. 381 k.p.c. Przy czym, powód w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji zgłosił

w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżenie do protokołu w związku z oddaleniem przez Sąd wniosku o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej sądowej (protokół rozprawy:

k. 518). Należy zatem wskazać, że jeśli sąd wyda postanowienie o oddaleniu wniosków dowodowych, uczestnik postępowania, w celu skutecznego powoływania się w dalszym toku postępowania na zarzuty mające prawidłowość tego rodzaju postanowienia podważyć, powinien zgłosić do protokołu zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. Strona nie może więc skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, dotyczącego oddalenia wniosków dowodowych, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie (por. uchwała SN z dnia 27 czerwca 2008 r., III CZP 50/08, OSNC 2009,

Nr 7 – 8, poz. 103).

W rozpoznawanej sprawie powód prawidłowo wypełnił dyspozycję powołanego art. 162 k.p.c. Sąd pierwszej instancji mocą postanowienia z dnia 25 czerwca 2013 roku dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)

w dacie nabycia udziałów w tej nieruchomości przez powoda, tj. w dniu 13 października 2005 roku (postanowienie: k. 420). Biegła sądowa E. W. złożyła opinię pisemną z dnia 22 października 2013 roku, w której określiła wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości na kwotę 589.460 zł, a wartość udziału 1/4 prawa własności na kwotę

147.365 zł (opinia pisemna: k. 443 – 481). Sąd Rejonowy postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 14 maja 2014 roku oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika powoda

o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej sądowej (pisma procesowe: k. 441 i k. 491). Pełnomocnik powoda zgłosił zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.

(k. 518).

W wyniku przeprowadzonego przed Sądem drugiej instancji dowodu z uzupełniającej pisemnej opinii biegłej sądowej (postanowienie: k. 557), uzupełniono ustalenia faktyczne

w sprawie o okoliczność, że wartość udziału 1/4 w nieruchomości położonej w Ł.

przy ulicy (...) na dzień 13 października 2005 roku, którą to wartość ustalono przy wykorzystaniu jako materiału porównawczego transakcji zbycia udziału w nieruchomości,

a nie sprzedaży całych nieruchomości, wynosi kwotę 217.000 zł (opinia pisemna uzupełniająca biegłej sądowej E. W.:

k. 561 – 578). W ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 23 czerwca 2015 roku biegła sądowa E. W.

podtrzymała w całości swoją opinię pisemną. Biegła sądowa ustosunkowała się w pełni przekonująco i profesjonalnie

do zarzutów i udzieliła odpowiedzi na pytania stawiane Jej przez pełnomocnika powoda (protokół rozprawy, k. 599

– 600: adnotacja 00:02:57). Sąd Okręgowy w pełni przyjmuje ustalenia poczynione przez biegłą sądową w opiniach

uzupełniających, uznając je w pełni za wiarygodne w świetle art. 233 § 1 k.p.c. i tym samym przydatne dla celów

postępowania dowodowego w niniejszej sprawie.

Jako bezzasadny w przeważającej części należy ocenić zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c.

(pomimo niesprecyzowania tego zarzutu, z treści jego uzasadnienia należy wnioskować, iż powód zarzuca naruszenie

art. 233 § 1 k.p.c.). Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa. Stosownie do wskazanego

przepisu, sąd ma swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie przyjmuje się, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. może tylko wtedy być

uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, zasadami wiedzy lub

z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność ta występuje, w szczególności w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika, co

innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone,

mimo że nie zostały one w ogóle lub w dostatecznie potwierdzone, gdy sąd przyjął pewne fakty za nieudowodnione,

mimo, że nie było ku temu podstawy. Ponadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski

logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów

i musi się ostać, chociażby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego udałoby się wysnuć

wnioski odmienne (zob. postanowienie SN z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99; wyrok SN z dnia 27

września 2002 r., sygn. II CKN 817/00). Skarżący nie wykazał, aby przedmiotem dowodu w postępowaniu przed

Sądem Rejonowym były fakty nie mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia (art. 227 k.p.c.), a przez to,

aby na takich faktach oparto rozstrzygnięcie w sprawie. Z zebranego materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji

co do zasady wyprowadził wnioski logicznie poprawne. Natomiast zarzut naruszenia powołanego przepisu jest o tyle

zasadny, iż Sąd Rejonowy bezpodstawnie wywiódł, że umowa sprzedaży udziału z dnia

13 października 2005 roku została zawarta w celu przestępczym i jest z tego powodu nieważna. Należy wyłącznie w

tym zakresie uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. za uzasadniony. Sąd pierwszej instancji wywiódł taki wniosek z

okoliczności, iż akt notarialny rep. numer 606 z dnia 9 czerwca 1939 roku jest podrobiony. W ocenie Sądu Okręgowego

brak dowodów, z których można wyprowadzić wniosek, iż strony umowy sprzedaży udziału w nieruchomości z dnia

13 października 2005 roku działały w celu przestępczym. Natomiast w pozostałym zakresie ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji są prawidłowe i uzasadnione w świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Jako bezzasadny należało ocenić zarzut naruszenia art. 328 k.p.c. (pomimo niesprecyzowania tego zarzutu, z treści jego uzasadnienia należy wnioskować, iż powód zarzuca naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.). Jak stanowi art. 328 § 2 k.p.c., uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej postanowienia z przytoczeniem przepisów prawa. Ustalenia faktyczne oraz dokonana ocena prawna powinna zostać przedstawiona w uzasadnieniu orzeczenia. Skład orzekający w niniejszej sprawie podziela pogląd prezentowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zgodnie z którym naruszenie przez sąd pierwszej (drugiej) instancji art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia nie w pełni odpowiadającego wymaganiom, jakie stawia wymieniony przepis, może wyjątkowo wypełniać podstawę środka zaskarżenia. Ma to miejsce wówczas, gdy w wyniku uchybienia konkretnym wymaganiom określonym w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej, czyli gdy stwierdzone wady mogły mieć wyjątkowo wpływ na wynik sprawy. Powyższe stanowisko zajął Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 20 kwietnia 2004 r. (V CK 92/04 niepubl.),

w wyroku z dnia 13 listopada 2003 r. (IV CK 183/02 niepubl.), z dnia 19 grudnia 2000 r.

(II UKN 152/00, OSNAPiUS 2002, Nr 16), w wyroku z dnia 9 listopada 2007 r. (V CSK 263/07 niepubl.), w wyroku z dnia 29 maja 2008 r. (II CSK 39/08 niepubl.). Mając na uwadze przedstawiony pogląd, należy stwierdzić, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera elementy wymagane treścią przywołanego przepisu w stopniu, który sprawia, że wyrok ten nie uchyla się kontroli instancyjnej, jako takiej. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił podstawę faktyczną i prawną orzeczenia. Skarżący zarzucił, iż Sąd pierwszej instancji nie wskazał

w treści uzasadnienia wyroku przyczyn, dla których nie odniósł się do przesłanek z art. 6 i 7 u.k.w.h., w szczególności nie uzasadnił, z jakich powodów nabycie przez powoda udziału

w nieruchomości przy ulicy (...) nie zasługuje na ochronę wynikającą z wiary publicznej ksiąg wieczystych, przez co Sąd nie rozpoznał istoty niniejszej sprawy. Należy wskazać, iż Sąd Rejonowy wyraźnie wyjaśnił w uzasadnieniu wyroku – pomijając w tym miejscu zasadność tego poglądu – iż dla rozstrzygnięcia sprawy nie była istotna kwestia rękopisami wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5 u.k.w.h., a tym samym dobrej czy złej wiary powoda w chwili nabywania spornej nieruchomości na podstawie umowy

z 13 października 2005 roku. Jak wyjaśnił Sąd Rejonowy, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, zagadnienie dobrej wiary jako przesłanki rękopisami wiary publicznej ksiąg wieczystych jest obojętne dla oceny żądania stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z powodu jej sprzeczności z ustawą, gdyż rękopisami nie chroni nabywcy, jeżeli umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna (zob. k. 5300dw. – 531). Sąd pierwszej instancji wprost wyjaśnił, że podstawą prawną jego rozstrzygnięcia nie są właśnie przepisy art. 5, 6 i 7 u.k.w.h., lecz uznanie przedmiotowej umowy sprzedaży za nieważną

w świetle art. 58 § 1 k.c. i to ten ostatni przepis stanowi podstawę prawną rozstrzygnięcia.

W powyższym kontekście, jako bezzasadny należało ocenić zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 6 i 7 u.k.w.h. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że rękopisami wiary publicznej ksiąg wieczystych nie znajduje zastosowania do ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego, w sytuacji, gdy zostały spełnione wszystkie przesłanki skutecznego nabycia udziału w nieruchomości od osób nieuprawnionych, ale ujawnionych w księdze wieczystej. Jak już wcześniej wyjaśniono, Sąd pierwszej instancji nie przyjął jako podstawy prawnej rozstrzygnięcia przepisy art. 6 i 7 u.k.w.h., a tylko przepis art. 58 § 1 k.c. W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wyjaśnił

z jakich przyczyn nie przeniósł swoich rozważań prawnych na grunt ustawy o księgach wieczystych i hipotece, pomijając w tym miejscu prawidłowość tego poglądu.

Zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 58 § 1 k.c. należało ocenić jako uzasadniony. Sąd pierwszej instancji nieprawidłowo zastosował ten przepis przyjmując, że skoro akt notarialny umowy sprzedaży z dnia 9 czerwca

1939 roku (numer rep. 606) jest podrobiony, a tym samym w świetle art. 58 § 1 k.c. nieważny, to w konsekwencji należało uznać, iż zbywcy przedmiotowego udziału w nieruchomości – W. W., J. H. i W. J. nie mieli prawa do rozporządzania tym udziałem i sprzedaży go powodowi, gdyż nie przysługiwało im prawo własności do tego udziału. Bezzasadnie przyjął Sąd pierwszej instancji, że kolejne umowy przenoszące własność były nieważne z przyczyn wskazanych w art. 58 § 1 k.c., jako zmierzające do przestępczych celów, a tym samym sprzeczne z prawem.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek,

w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Natomiast w art. 58 § 2 k.c. określono sankcję dokonania czynności prawnej sprzecznej z zasadami współżycia społecznego. Powołany przepis kreuje pierwotną nieważność umowy (jej części). Można przyjąć, że sprzeczność czynności z ustawą polega na tym, że indywidualna i konkretna „norma” postępowania wynikająca z czynności prawnej koliduje z normą generalną i abstrakcyjną wynikającą z ustawy. Sprzeczność taka występuje przede wszystkim wtedy, gdy czynność nie respektuje zakazu ustawowego oraz gdy nie zawiera treści lub innych elementów objętych nakazem wynikającym z normy prawnej. Czynność prawna nieważna nie powoduje żadnych skutków prawnych.

Przenosząc powyższe rozważania na stan faktyczny niniejszej sprawy należy podnieść, iż brak podstaw do uznania umowy sprzedaży z dnia 13 października 2005 roku udziału wynoszącego 1/4 prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), uregulowanej w księdze wieczystej numer (...), zawartej pomiędzy powodem a W. W., J. H. i W. J., jako czynność prawną nieważną w świetle art. 58 § 1 k.c. Wbrew stanowisku Sąd pierwszej instancji, sama okoliczność, że akt notarialny umowy sprzedaży z dnia 9 czerwca 1939 roku (numer rep. 606) jako podrobiony jest nieważny, nie oznacza, iż kolejna umowa przenosząca własność udziału była nieważna

z przyczyn wskazanych w art. 58 § 1 k.c., jako zmierzająca do przestępczych celów.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego nie wynika, iż strony umowy z dnia

13 października 2005 roku była podjęta w „celu przestępczym”. Trzeba bowiem zauważyć, że w dacie dokonania czynności prawnej Sprzedający W. W., J. H.

i W. J. byli wpisani do księgi wieczystej numer (...) jako współwłaściciele do odpowiednich udziałów. Dopiero bowiem w dniu 21 kwietnia 2008 roku Prokurator Prokuratury Rejonowej Ł. złożył skargę na orzeczenie referendarza sądowego z dnia 27 lipca 2004 roku w sprawie z wniosku W. W., J. H. oraz W. J. o wpis w księdze wieczystej współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi postanowieniem z dnia 23 maja 2008 roku uchylił zaskarżony wpis referendarza sądowego

z dnia 27 lipca 2004 roku w Dziale II księgi wieczystej i oddalił wniosek. Żadne ustalone

w sprawie okoliczności faktyczne nie prowadzą do wniosku o sprzeczności umowy sprzedaży z dnia 13 października 2005 roku z ustawą albo jako mającą na celu obejście ustawy. Nie można zatem wnioskować, że strony umowy sprzedaży obejmowały swoją świadomością konkretny, zindywidualizowany cel nawiązanego stosunku prawnego, który był sprzeczny

z ustawą albo miał na celu obejście ustawy i którego to osiągnięciu miała służyć dokonywana czynność prawna – umowa sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości.

W tym miejscu trzeba również wskazać, że przedmiotowej umowy sprzedaży z dnia

13 października 2005 roku nie można zakwalifikować jako nieważnej, z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Strona pozwana powołała tę normę w odpowiedzi na apelację (odpowiedź na apelację: k. 545 – 549). W pierwszej kolejności należy wskazać, że ocena czynności prawnej w płaszczyźnie zasad współżycia społecznego uzasadniona jest dopiero wtedy, gdy nie występuje sprzeczność czynności z ustawą, o której mowa w art. 58 § 1 k.c. (zob. wyrok SN z dnia 26 listopada 1999 roku,

III CKN 460/98, OSN 2000, Nr 5, poz. 100). Nie można zatem twierdzić, że czynność prawna jest nieważna z uwagi na jej sprzeczność z ustawą, a jednocześnie, że jest nieważna jako naruszająca zasady współżycia społecznego. W świetle art. 58 § 2 k.c. nieważne są czynności, których cel jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Tym celem jest nieobjęty treścią czynności prawnej jej rezultat, który można określić jako dalszy cel czynności, przy czym można go brać pod uwagę tylko wtedy, gdy był znany stronom czynności prawnej. Sąd drugiej instancji podziela w tej kwestii

stanowisko wyrażone w orzecznictwie (zob. wyrok SN z dnia 25 lutego 2004 roku, II CK 34/03, niepubl.; wyrok SN z dnia 25 kwietnia 1989 roku,

I CR 137/89, niepubl.). W przedstawionym kontekście prawnym, z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego nie wynika, aby strony umowy sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości obejmowały swoją świadomością cel tej czynności, jako sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Pomimo błędnego uzasadnienia wyroku, apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Zgodnie z art. 5 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 (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Istotą rękojmi jest wyłączenie zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada (*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*) i uznanie za skuteczne nabycia prawa nieistniejącego albo istniejącego, ale nieprzysługującego rozporządzającemu. Trzeba podkreślić, że rękojmia z art. 5 u.k.w.h. nie jest związana z nieważnością czynności prawnej, gdyż czynność prawna nieważna nie powoduje żadnych skutków prawnych, zaś rękojmia jest sposobem nabycia na podstawie ważnej czynności prawnej z osobą niemającą legitymacji prawnomaterialnej do rozporządzenia prawem wpisanym do księgi wieczystej (tak słusznie, S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 40 – 41). Rękojmia zakłada ochronę przed skutkami nabycia prawa od podmiotu nieuprawnionego, a nie chroni przed skutkami sprzeczności czynności prawnych z ustawą (zob. uchwała SN 7 z dnia 15 lutego 2011 roku, III CZP 90/10, OSNC 2011, Nr 7 – 8, poz. 76). Przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości. Przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesienie własności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 152, z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98), która zależy od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., III CKN 205/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 50).

W rozpoznawanej sprawie – jak wyjaśniono wcześniej – umowa sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości była ważna w świetle art. 58 k.c. Ponadto w sprawie nie jest kwestionowana okoliczność, iż Sprzedającym nie przysługiwało prawo będące przedmiotem umowy sprzedaży. Wobec tego należy rozważyć, czy w kontekście ustalonego stanu faktycznego, powód może korzystać z ochrony jaką daje rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości. W konsekwencji, mimo, że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy o przeniesienie własności nabędzie nieruchomość, jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości. Stosownie do art. 6 u.k.w.h., wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nabywcy co do przysługiwania zbywcy własności zostanie obalone przez dowód, że druga strona wiedziała, iż wpis zbywcy w księdze wieczystej jako właściciela jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, lub przez dowód, że druga strona z łatwością mogła się dowiedzieć o niezgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Dobra wiara nabywcy co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje jedną z przesłanek przeniesienia własności nieruchomości - istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości.

Powodowi należy odmówić ochrony wynikającej z przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W pierwszej kolejności należy podnieść, iż powód w zakresie obrotu nieruchomościami na lokalnym rynku jest profesjonalistą. Posiada bowiem udziały i pełną własność w około 12 nieruchomościach. Jest przedsiębiorcą i jako taki podmiot pierwszą nieruchomość nabył wraz ze współnikiem w 2001 roku przy ulicy (...) w Ł. za kwotę około 70.000 złotych, następnie w 2003 roku przy ulicy (...) za kwotę 200.000 złotych. W 2003 roku powód nabył udziały w nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., gdzie dokonał około 4 transakcji. Powód nabywał nieruchomości na wynajem pod działalność gospodarczą – najem i podnajem. W 2005 roku zaadaptował nieruchomości w Ł. przy ulicy (...) i Łagiewnickiej. Od 2011 roku zajmuje się również pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Powód zajmuje się nieruchomościami kompleksowo, tj. remontuje je, prowadzi windykacje. Trzeba także podkreślić, że powód jest prezesem zarządu w (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. (KRS (...)), która zajmuje się m.in. zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami oraz obsługą prawną (zob. k. 78 – 81 akt sprawy, t. I). Powód jako profesjonalista posiadający doświadczenie na (...) rynku obrotu nieruchomościami powinien wykazać szczególną staranność przy zakupie udziału w nieruchomości, w ścisłym centrum miasta.

Stosownie do art. 6 ust. 1 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Natomiast jak stanowi 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. Należy przyjąć, że oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, trzeba dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego.

Z uwagi na okoliczności zawierania umowy sprzedaży udziału w spornej nieruchomości w dniu 13 października 2005 roku trzeba przyjąć, że dla uznania zwykłej staranności powoda w świetle art. 6 ust. 2 u.k.w.h. nie wystarcza, iż zapoznał się on wyłącznie z treścią księgi wieczystej, przy czym ocena zwykłej staranności powoda powinna uwzględniać okoliczności mogące świadczyć o braku uprawnienia zbywców, od których powód nabył udziały do rozporządzania nieruchomością. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym ograniczenie się nabywcy nieruchomości tylko do zbadania treści księgi wieczystej, jeżeli wie z różnych źródeł, w tym ze środków masowej informacji, że treść księgi wieczystej może być niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, ma znaczenie dla oceny postępowania nabywcy w świetle art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tak, SN w wyroku z dnia 15 lipca 2010 roku, IV CSK 90/10, OSP 2011, Nr 3, poz. 28). Tak jak w stanie faktycznym powołanego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 roku, tak i w niniejszej sprawie, powód powinien nabrać wątpliwości co do okoliczności, w jakich mogło dojść do spadkobrania udziału w spornej nieruchomości i tytułu prawnego spadkobierców oraz ich spadkodawców. Działo się to w sytuacji, gdy w lokalnych środkach masowego przekazu informowano o tych okolicznościach, były też podjęte czynności śledcze przez organy ścigania. Trzeba podkreślić, iż powód nabył udział 1/4 w nieruchomości położonej w ścisłym centrum miasta – tuż przy Placu (...), w strefie mieszkaniowo – usługowej, koncentracji głównych usług ogólnie – miejskich, obsługujących miasto, region w zakresie administracji, sądownictwa, finansów nauki, kultury i środków komunikacji, zabudowanej kamienicą murowaną z 1894 roku o powierzchni użytkowej budynku 1249,0 m², o średnim stanie technicznym budynku – jedynie za kwotę 60.000 zł. Przy czym należy z całą mocą podkreślić, iż w dacie nabycia przez powoda przedmiotowego udziału w nieruchomości, przynosiła ona dochód, tj. w okresie od 1 listopada 2004 roku do 30 listopada 2005 roku dochody z nieruchomości w okresie od stycznia do października 2005 roku wyniosły 53.609,87 zł (do opodatkowania). W ciągu siedmiu miesięcy, tj. od kwietnia do października 2005 roku, jedna ze

współwłaścicielką, która zbyła swój udział powodowi – W. W., z tytułu dochodu z przedmiotowej nieruchomości pobrała kwotę około 10.000 złotych. Sąd pierwszej instancji ustalił wartość rynkową przedmiotowego udziału ¼ w nieruchomości na kwotę 147.365 złotych, natomiast Sąd Okręgowy w wyniku przeprowadzonego dowodu z uzupełniającej opinii biegłej sądowej – na uzasadniony wniosek pełnomocnika skarżącego powoda – ustalił wartość rynkową tego udziału na kwotę

217.000 zł (opinia pisemna uzupełniająca biegłej sądowej E. W.: k. 561 – 578). Zarówno pierwsza z wymienionych wartości, a tym bardziej druga z kwot, znacznie przewyższają wysokość ceny, za jaką powód nabył udział, w tak dobrej nieruchomości, jak

w tej sprawie. Wobec tego, ustalona przez strony umowy sprzedaży, drastycznie zaniżona cena nabycia przedmiotowego udziału w nieruchomości jest kolejną okolicznością, która powinna wzbudzić w powodzie szczególną staranność w świetle art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Ma to tym większe znaczenie, iż powód współpracował z M. S. – nawet był on przez pewien czas zatrudniony w (...) sp. z o.o. na stanowisku radcy prawnego – który

z kolei działał jako pełnomocnik współwłaścicieli będących stroną przedmiotowej umowy sprzedaży z dnia 13 października 2005 roku, tj. W. W., J. H., W. J. (zob. protokół przekazania nieruchomości położonej przy ulicy (...)

w Ł. sporządzony w dniu 27 października 2004 roku: k. 105, t. I). Powód poznał M. S. przy zakupie nieruchomości przy ulicy (...) (zeznania powoda:

k. 363). Transakcja ta miała miejsce w 2004 roku (zeznania powoda: k. 361). Przed zawarciem przedmiotowej umowy sprzedaży, powód uzyskiwał od współwłaścicieli informację, że nie mogą uzyskać wpisu prawa własności w księdze wieczystej. Powód w tych szczególnych okolicznościach związanych z nabyciem udziału w spornej nieruchomości, przed zakupem zapoznał się jedynie z treścią księgi wieczystej, natomiast chociażby nie wystąpił do zbywców o pełnomocnictwo do przejrzenia akt księgi wieczystej, czy do innych organów państwowych, np.: Archiwum Państwowego, tak aby ustalić prawa właścicielskie zbywców udziału.

Z utrwalonego orzecznictwa wynika, że jeśli się ma, albo powinno się mieć wątpliwości co do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

to powinno się, stosownie do okoliczności konkretnego przypadku, przed zawarciem umowy dotyczącej tej nieruchomości upewnić się, czy rzeczywiście wiedza na temat stanu prawnego tej nieruchomości jest prawidłowa i czy nie występuje rozbieżność między tym stanem,

a wpisem w księdze wieczystej. Zaniechanie obowiązku sprawdzenia informacji o tej rozbieżności, np.: w organach administracji może świadczyć o niestaranności łatwego potwierdzenia lub zaprzeczenia tym obawom i świadczy o złej wierze w rozumieniu art. 6

ust. 2 u.k.w.h. (tak, wyrok SN z dnia 11 lipca 2002 r., I CKN 800/00, LEX nr 74490). O tym, czy nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym decyduje obiektywna miara staranności. Tę obiektywną staranność należy następnie odnieść do konkretnego nabywcy i zbadać, czy on, subiektywnie patrząc, ze względu na jego poziom wykształcenia, doświadczenie, wyobrażenie o ogólnej wiedzy i wiedzy prawniczej mógł z łatwością się dowiedzieć, że zbywca nie jest właścicielem, choć figuruje w księdze wieczystej jako właściciel (zob. uchwała SN z dnia

5 maja 1993 r., III CZP 52/93, OSP 1994, nr 12, poz. 238).

W ocenie Sądu drugiej instancji powód spełnił przesłankę złej wiary z art. 6 ust. 2

in fine u.k.w.h., nie mógł zatem skutecznie nabyć własność udziału w spornej nieruchomości na podstawie umowy z dnia 13 października 2005 roku. Sprzedający nie byli w chwili sprzedaży powodowi udziału we własności, właścicielami nieruchomości, przy czym okoliczność ta – zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami – nie uzasadniała nieważności przedmiotowej umowy w świetle art. 58 k.c., lecz niewywołanie przez nią skutku w postaci przeniesienia udziału na powoda. Działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych jest w sprawie wyłączone.

Mając na uwadze powyższe, należało uznać, że apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy w Łodzi orzekł na podstawie

art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zasądając je od powoda jako strony przegrywającej postępowanie na rzecz pozwanej. Na koszty procesu strony pozwanej złożyła się kwota

1.800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego
(§ 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 roku
w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej
udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu,
jedn. tekst Dz. U. z 2013, poz. 490 ze zm.).