

Sygn. akt III Ca 773/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik

Sędzia SO Magdalena Balion-Hajduk (spr.)

Sędzia SR (del.) Roman Troll

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa I. P.

przeciwko A. D. (1), A. D. (2), E. D., M. D. (1) i M. D. (2)

przy udziale prokuratora

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim

z dnia 4 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 1112/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwoty po 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Roman Troll SSO Tomasz Pawlik SSO Magdalena Balion-Hajduk

Sygn. akt III Ca 773/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim oddalił powództwo powoda I. P. o eksmisję A. D. (2), A. D. (1), E. D., M. D. (1), M. D. (2) oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim rozpoznawał niniejszą sprawę po raz drugi, po uchyleniu wyroku Sądu Rejonowego z dnia 11 maja 2012 roku przez Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 12 czerwca 2013 roku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy wskazał, że przesłanką rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji winno być ustalenie skuteczności nabycia prawa własności nieruchomości przez powoda, zbadanie dobrej bądź złej wiary powoda w oparciu o treść art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana E. D. posiadała w 2007 roku zadłużenie w wysokości ok. 18 000 złotych. (...) Sp. z o.o. w K. udzieliła pozwanej swoistej zapomogi finansowej. Pozwana wystawiła pięć weksli na łączną kwotę 73 500 zł. Trzy z nich były wekslami zupełnymi na kwoty 2 500 zł, 2 000 zł oraz 29 000 zł. Dwa pozostałe opiewały na kwoty

po 20 000 zł każdy, nie miały jednak wpisanej daty wykupu. Spółka (...) wykupiła te weksle za kwotę 27 000 złotych, przy czym pozwanej przekazano 18 000 złotych, reszta przypadła na różne opłaty. Powódka miała w krótkim czasie wykupić pierwsze trzy weksle, przy czym obiecano jej pomoc w uzyskaniu kredytu. W rzeczywistości pozwana nie otrzymała żadnej pomocy przy udzieleniu kredytu i nie była w stanie wykupić weksli. Pozwalało to Spółce (...) wypełnić dwa kolejne weksle po 20 000 złotych. Zobowiązanie wekslowe pozwanej zostało zabezpieczone pełnomocnictwem do zbycia przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej własność pozwanej. Pełnomocnictwo upoważniało (...) do zbycia przedmiotowej nieruchomości za minimalną kwotę 73 500 zł dowolnym osobom także na rzecz (...), przy czym pełnomocnictwo to nie wygasło w przypadku śmierci mocodawcy, było także nieodwołalne przed wykupem weksli. Nieruchomość ta stanowi działkę gruntu o powierzchni 0,1987 ha, położoną w R., obręb B., nr ewidencyjny (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym, o adresie ul. (...).

W dniu 5 listopada 2007 roku (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. w imieniu której działał T. B. – członek Zarządu, działająca w imieniu pozwanej E. D., jako jej pełnomocnik, sprzedała przedmiotową nieruchomość na rzecz (...) Sp. z o.o. za cenę 73 500 zł. Nieruchomość została opisana jako zabudowana budynkiem mieszkalnym.

W dniu 26 maja 2008 roku pozwana E. D. uchyliła się od skutków prawnych udzielenia przez siebie pełnomocnictwa z dnia 29 maja 2007 roku, na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K..

M. R. nabyła przedmiotową nieruchomość na mocy umowy z dnia 15 kwietnia 2008 roku zawartej przed notariuszem A. G. (1), w jej kancelarii notarialnej w M. rep. A (...). Nieruchomość nabyła za cenę 90 000 złotych od (...) Sp. z o.o. Nieruchomość została opisana jako zabudowana budynkiem mieszkalnym, piętrowym, murowanym, podpiwniczonym o powierzchni 140 m², zamieszkałym, wybudowanym w latach 70 – tych ubiegłego wieku. M. R. mieszka na stałe w C. pod W., z zawodu jest pielęgniarką i całe życie pracowała jako pielęgniarka, ponadto w latach 2006 - 2009 prowadziła działalność gospodarczą w postaci skupu i sprzedaży weksli. Jak zeznała, nie wiedziała, że nieruchomość była zamieszkana, dowiedziała się o tym dopiero w dniu transakcji. Mimo tej informacji zdecydowała się nabyć nieruchomość. Cena nieruchomości nie budziła jej wątpliwości. Sprzedawcę czyli firmę (...) reprezentował M. P.. Przed nabyciem M. R. widziała tę nieruchomość tylko na zdjęciach. Kupowała nieruchomość jako formę lokaty. W chwili zakupu w księdze wieczystej jako właściciel figurowała (...) Sp. z o.o. w K..

Powód I. P. w latach 2008 – 2009 roku poszukiwał nieruchomości celem zainwestowania posiadanych środków pieniężnych i odsprzedaży z zyskiem. Prowadził działalność zajmującą się handlem surowcami energetycznymi. Postanowił pójść w ślady swoich znajomych, którzy kupowali nieruchomości, przeprowadzali remont i odsprzedawali z zyskiem. Przed nabyciem przedmiotowej nieruchomości powód nie prowadził takich transakcji. Ofert szukał przez internet. Następnie zaczął oglądać zaoferowane do sprzedaży nieruchomości. Przedmiotową nieruchomość oglądał wraz z M. R.. M. R. informowała powoda, że nieruchomość jest zamieszkana oraz że prowadzi czynności w celu wyeksmitowania lokatorów. Okazała powodowi odpis księgi wieczystej. Powód nie próbował obejrzeć wnętrza budynku zamieszkałego przez pozwanych, to znaczy chciał to uczynić ale zrezygnował po otrzymaniu informacji, że nieruchomość jest zamieszkana. Nie próbował się skontaktować również z pozwanymi. Powód przed zakupem jeszcze drugi raz udał się na przedmiotową nieruchomość wraz ze znajomymi, ale i wtedy nie kontaktował się z pozwanymi. Powód oszacował, że koszty remontu nieruchomości powinny wynieść ok. 50 000 złotych, a następnie chciał sprzedać nieruchomość za około 200 000 złotych. Powód jest przekonany, że czasami możliwe jest kupowanie rzeczy po okazjnej cenie. Nie próbował się kontaktować z państwem D., dla niego stroną była M. R.. Nie interesował się jak to się stało, że państwo D. mieszkają na przedmiotowej nieruchomości. M. R. powiedziała mu, że są to mieszkańcy bez tytułu prawnego. Powód pytał się swoich znajomych, czy zdarzają się takie sytuacje, że sprzedawane nieruchomości są zamieszkałe i otrzymał odpowiedź, że takie sytuacje się zdarzają, np. nabywa się nieruchomość od spółdzielni czy od banków. Dla powoda kwota 110 000 złotych, jest kwotą, jaką może na bieżąco dysponować.

W dniu 19 maja 2009 roku umową zawartą przed notariuszem A. G. (2) w R., rep A (...) M. R. sprzedała I. P. nieruchomość, dla której prowadzona była księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim nr (...), położona w R. przy ul. (...). Nieruchomość została opisana w akcie notarialnym jako zabudowana wybudowanym w 1956 roku domem jednorodzinny, otynkowany, podpiwniczony w całości, jednopiętrowy, o dachu płaskim

krytym papą, przy czym w budynku tym mieszczą się na parterze dwa pokoje, kuchnia i łazienka z wc a na piętrze – trzy pokoje – zaś łączna powierzchnia użytkowa tego budynku wynosi około 125 m². M. R. zapewniła, że jest właścicielem tej nieruchomości, wolnej od wszelkich zobowiązań osób trzecich, że stan prawny ujawniony w dziale II księgi wieczystej wolny jest z rzeczywiście. W chwili sprzedaży jako właściciel w księdze wieczystej była wpisana M. R., nie było tam wpisanych ostrzeżeń. Cena sprzedaży została ustalona kwotą 110 000 złotych, z czego kupujący uiścił 20 000 zł, a kwotę 90 000 zł zobowiązał się uiścić do 19 czerwca 2009 roku. Po zakupie powód wpisał się jak właściciel do księgi wieczystej. Powód do teraz nie zapłacił reszty ceny M. R..

Wyrokiem Sądu Rejonowego Katowice – Zachód w Katowicach, z dnia 25 czerwca 2010 roku sygn. I C 600/09 ustalono, że czynność prawna polegająca na ustanowieniu przez E. D. w dniu 29 maja 2007 roku przed notariuszem R. R. w Kancelarii Notarialnej w B., rep. A (...) pełnomocnictwa dla (...) Sp. z o.o. w K. do sprzedaży nieruchomości położonej w R., dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr kw (...) jest nieważna.

W dniu 24 sierpnia 2011 roku Sąd Okręgowy w Gliwicach, Wydział II Cywilny, sygn. II C 230/10 oddalił powództwo E. D. o ustalenie nieważności umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zawartej w dniu 5 listopada 2007 roku między E. D. jako sprzedawcą w imieniu której działał pełnomocnik (...) Sp. z o.o. w K. a (...) Sp. z o.o. jako kupującym, umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zawartej w dniu 15 kwietnia 2008 roku między (...) Sp. z o.o. w K. jako sprzedawcą a M. R. jako kupującym, umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zawartej w dniu 19 maja 2009 roku między M. R. jako sprzedawcą a I. P. jako kupującym.

Sąd Apelacyjny, rozpoznający apelację E. D. od tego wyroku wskazał, że powódka nie posiadała interesu prawnego w wytoczeniu powództwa opartego o art. 189 k.p.c., gdyż interes prawny występuje tylko wtedy gdy nie ma innego środka prawnego mogącego zapewnić ochronę prawną. Tymczasem powódka mogła wytoczyć powództwo w oparciu o art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, żądając uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

J. K. i M. P. przedstawiono zarzut dotyczący tego, że w celu uzyskania korzyści majątkowej polegającej na przejęciu nieruchomości znajdującej się w R., objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez SR w Wodzisławiu Śląskim, wprowadzili w błąd E. D. co do działalności (...) Sp. z o.o. oraz PHU (...) rzekomo ukierunkowanej na zrefinansowanie jej aktualnego zadłużenia, wyzyskując przy tym jej przymusowe położenie pod pretekstem udzielenia pożyczki prywatnej, doprowadzili E. D. do zawarcia przez nią umowy w postaci oświadczenia wekslowego dotyczącego wystawienia pięciu weksli o łącznej wartości 73 500 zł, zakupionych przez (...) za kwotę 27 000 zł, które to okoliczności nakładały na E. D. obowiązek świadczenia niewspółmiernego ze świadczeniem wzajemnym, a ponadto doprowadzili do wyłudzenia pełnomocnictwa notarialnego do sprzedaży nieruchomości. Zarzuty przedstawiono też M. R..

Sąd Rejonowy, oceniając tak ustalony stan faktyczny i powołując się na art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece uznał, że pomimo iż instytucja rękojmi wiary publicznej pozwala nabyć własność nieruchomości od osoby nieuprawnionej, jeśli była ona wpisana jako właściciel w księdze wieczystej, to w przypadku nabycia nieruchomości w złej wierze od osoby nieuprawnionej, nabywca nie nabywa własności. W sytuacji szeregu odpłatnych czynności sprzedaży (przy założeniu, że umowy są ważne), kiedy nabywca figurujący jako właściciel w księdze wieczystej odsprzedaje dalej nieruchomość, pierwotny zbywca pozostaje właścicielem, jeśli każdy z kolejnych nabywców nabywał nieruchomość w złej wierze. Sąd Rejonowy ocenił, że pozwana E. D. zachowała własność nieruchomości, ponieważ nabywcy (...) Sp. z o.o., M. R. i I. P. byli w złej wierze.

W przypadku pierwszej umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o., całość działań tego nabywcy podejmowanych w stosunku do pozwanej E. D. miała na celu wyłudzenie od pozwanej własności nieruchomości za rażąco niską cenę. Za faktyczną pomoc finansową o wartości 18 000 złotych, (...) Sp. z o.o. uzyskała weksle o wartości nominalnej 73 500 zł (wykupione za 27 000 zł), a ostatecznie własność nieruchomości o wartości ok. 200 000 złotych. Od początku dla przedstawicieli Spółki musiało być jasne, że pozwana nie będzie w stanie wykupić wystawionych przez siebie weksli, co pozwoli na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez pozwaną nabyć jej nieruchomość. Pełnomocnictwo dla zbycia nieruchomości udzielone dla (...) było nieważne,

co pociąga za sobą bezskuteczność umowy sprzedaży. C. prawne składające się na ten ciąg wydarzeń, były sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego, były nieważne z mocy prawa (art. 58 § 1 i 2 k.p.c.). (...) Polska wskutek nieważnej czynności prawnej nie nabyła więc własności przedmiotowej nieruchomości.

Kolejnym nabywcą była M. C. podejmowane przez nią celem nabycia nieruchomości jednoznacznie wskazują, że działała ona w złej wierze. Nabywała ona nieruchomość – dom jednorodzinny, za rażąco niską cenę – 90 000 złotych, także, że przed transakcją nie widziała nawet nieruchomości osobiście, a tylko na zdjęciach. W dniu transakcji miała się dowiedzieć, że nieruchomość jest zamieszкана. Mimo to nabyła tę nieruchomość. Takie zachowanie Sąd Rejonowy ocenił jako całkowicie odbiegające od tego, czego można by oczekiwać pod zwykłym, typowym kupującym. Jej zachowanie uznał za nieracjonalne, obarczone znacznym ryzykiem, ignorujące informacje do niej docierające – co wyłącza i tak obiektywną dobrą wiarę. Ponadto po dokonaniu tego zakupu w tak atrakcyjnej cenie M. R., nie próbuje uzyskać dużego zysku przy odsprzedaży. Nie czekając na atrakcyjną ofertę, stosunkowo szybko stara się ona sprzedać dalej tę nieruchomość z niewielkim zyskiem.

Sąd Rejonowy uznał zatem, że M. R. jako nabywająca w złej wierze nieruchomość od podmiotu nieuprawnionego (...), nie nabyła też skutecznie własności.

Sąd Rejonowy wskazał, że okoliczności nabycia przez powoda nieruchomości również budzą wątpliwości, które ostatecznie prowadzą do tego, że i on także nabywał tę nieruchomość w złej wierze. Dobra wiarę wyłączają bowiem okoliczności, które u przeciętnego nabywcy pozwalają przypuszczać, że rzeczywisty stan prawny może być inny niż ujawniony w księdze wieczystej. Dwie główne okoliczności na to wskazują, tj. rażąco niska cena oraz fakt zamieszkiwania przedmiotowego domu przez lokatorów. Cena 110 000 zł za domek jednorodzinny, stanowi około 50 % jego rynkowej wartości. Powód twierdził, że „okazuje się zdarzają” tyle tylko, że są one, co powód pomija, związane z ryzykiem. Sąd Rejonowy podkreślił, że trzeba mieć świadomość, że nabywanie rzeczy o wartości 200 000 zł za połowę ceny jest ryzykowne, mało kto bowiem wyzbywa się majątku w sposób tak lekkomyślny. Także wyjaśnienia powoda, że pytał się znajomego o tę inwestycję, czy „warte to jest tych pieniędzy i on powiedział, że można w to wejść” w żaden sposób nie świadczą o roztropności powoda. Drugą taką okolicznością pozwalającą przypuszczać, że stan prawny nieruchomości może być odmienny niż ten opisany w księdze wieczystej jest fakt zamieszkiwania przedmiotowego domu przez lokatorów. Powód dowiedział się od M. R. „że ona tak już to kupiła z ludźmi bez prawa do zamieszkania” i nie zainteresował się skąd się ci ludzie wzięli. Tłumaczenie powoda, że tak się zdarza, że nabywane są nieruchomości z lokatorami od banków czy spółdzielni, jest tutaj mało przekonujące. Akurat w przypadku spółdzielni czy banku można z łatwością domyśleć się dlaczego lokatorzy utracili prawo (niekoniecznie własność) do nieruchomości, w przypadku rodziny D. nie było to oczywiste. Przesłanki te pozwalają, zdaniem Sądu I instancji, konstruować uzasadnione przypuszczenie, że nieruchomość może być obciążona wadą, prawdopodobnie prawną. Do tego należy dodać także inne przesłanki, chociaż już o mniejszym znaczeniu. I tak może budzić pewne zdziwienie, że sprzedawcą jest osoba z C. (pod W.), w żaden sposób nie posiadająca nieruchomości, osoba, która jest właścicielem tej nieruchomości przez krótki tylko okres i próbująca ją sprzedać. W sytuacji jakiej powód się znalazł można było od niego oczekiwać podjęcia przynajmniej pewnych minimalnych starań zmierzających do wyjaśnienia jak doszło do tego, że przedmiotowa nieruchomość zamieszкана przez lokatorów została wystawiona do sprzedaży. Trzeba tu koniecznie zaznaczyć, że powód mógł z łatwością uzyskać informacje, że nieruchomość ta została utracona przez E. D. w sposób nasuwający bardzo duże wątpliwości, co do zgodności z prawem i zwykłej uczciwości, gdyby tylko skontaktował się z pozwanymi. Tymczasem powód oglądał nieruchomość, lecz nawet nie podjął próby spotkania z nimi. Nie spytał się też M. R. w jaki sposób nabyła nieruchomość. Powód jak twierdził, nie mogąc wejść do budynku (choć nie próbował) przyjął stan budynku jako „zamknięty deweloperski”, czyli „wybudowanie muru z oknami”. W rzeczywistości nie było żadnych przesłanek aby przyjąć, że budynek znajduje się w stanie „deweloperskim zamkniętym”, skoro był to budynek zamieszkały.

Pozwana E. D. nadal właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a powodowi nie przysługuje legitymacja do wytoczenia powództwa windykacyjnego, albowiem przysługuje ona właścicielowi (art. 222 § 1 k.c.).

Powód w apelacji zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 222 k.c. przez jego niezastosowanie, podczas gdy w przedmiotowej sprawie zaistniały wszelkie niezbędne przesłanki uwzględnienia roszczenia powoda, a w szczególności powód jest właścicielem i nabył nieruchomości od osoby uprawnionej, naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 365 § 1 k.p.c. przed jego niezastosowanie, skutkiem czego sąd pierwszej instancji rozpoznał ponownie sprawę prawomocnie rozstrzygniętą wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 24 sierpnia 2011 roku sygn. akt II C 230/10, a następnie podtrzymanym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach, naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 6 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez jego błędne zastosowanie, podczas tych okoliczności sprawy wynika, iż powód dochował zwykłej staranności i nabył przedmiotową nieruchomość w dobrej wierze od osoby uprawnionej wg treści księgi wieczystej, a zatem powoda chroni zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, naruszenie art. 7 k.c. przez jego niezastosowanie, podczas gdy nie zostały ujawnione przesłanki obalające domniemanie wynikające z tego przepisu oraz naruszenie art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i poczynienie ustaleń sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego i logiki, wskutek czego sąd przyjął, że powód działał w złej wierze.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i nakazanie pozwanym, aby opróżnili i opuścili nieruchomość powoda oraz zasądzenie kosztów procesu ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej.

Przystępujący do niniejszego postępowania Prokurator Okręgowy wniósł o oddalenie apelacji.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, zresztą jak wynika z zarzutów apelacyjnych nie były one przez skarżącego kwestionowane. Należy zatem ocenić czy w świetle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy dopuścił się naruszeń przepisów prawa materialnego i procesowego wskazanych w apelacji.

Po pierwsze podkreślić należy, iż nie doszło do naruszenia przepisów art. 365 § 1 k.p.c. albowiem Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalający powództwo o ustalenie nieważności umów sprzedaży nieruchomości w sprawie o sygn. II C 230/10, a następnie Sąd Apelacyjny w Katowicach oddalający apelację w tej sprawie nie wypowiedział się merytorycznie co do ważności bądź nie tej umowy, ale wskazał że powódce E. D. nie przysługuje uprawnienie do skutecznego wytoczenia powództwa o ustalenie zgodnie z art. 189 k.p.c. albowiem jedyną drogą przysługującą jej do obrony swoich praw jest powództwo na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Nie można także podzielić zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji wszechstronnego rozważenia materiału. Sąd Rejonowy w sposób bardzo szczegółowy dokonał analizy materiału dowodowego i szeroko argumentował swoje stanowisko. Sąd odwoławczy nie znalazł żadnych podstaw, aby uznać iż rozumowanie Sądu w tym zakresie przekracza granice swobodnej oceny dowodów wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c.

Pozostałe zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego - art. 6 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 7 k.c. i art. 222 k.c. także nie są zasadne.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ust. 2 rękojmnia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. 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. Jak wyjaśniał Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. sygn. IV CSK 285/10 zawarty w art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zwrot "z łatwością mógł się dowiedzieć" daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił

elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomości posiada. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń.

Sąd szczegółowo ustalił zachowania powoda przed nabyciem spornej nieruchomości i doszedł do przekonania, iż powód nie dochował zwykłej staranności przy nabywaniu nieruchomości od M. R.. Nie sposób nie zgodzić się z tą oceną. Zgodnie orzecznictwem Sądu Najwyższego w okolicznościach tej sprawy powód bez obowiązku przeprowadzenia szczegółowego postępowania jak na przykład badania księgi wieczystej mógł dowiedzieć się o tym, iż stan prawny nieruchomości, którą chce nabyć jest bardzo sporny. Wystarczyło tylko aby obejrzał nieruchomość, którą chce nabyć i porozmawiał z osobami, które tą nieruchomość zajmują. Trudno nie zgodzić się z oceną Sądu pierwszej instancji, iż w tej sytuacji powód mógł z łatwością dowiedzieć się, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, tym samym w toku postępowania zostało obalone domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 7 k.c. Podkreślić należy również, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna, jak wskazał Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, w tym wyroku z dnia z dnia 19 stycznia 2011 r. sygn. V CSK 189/10, z dnia 24 stycznia 2002 r. sygn. III CKN 405/99, OSNC 2002/11/142 i z dnia 23 października 2002 r. sygn. I CKN 550/01, nie publ.) podnosząc, że w świetle art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece do obalenia domniemanie dobrej wiary nabywcy wystarcza możliwość zarzucenia mu braku zwykłej staranności przy ocenie czy rzeczywiście zbywca wpisany jako właściciel w księdze wieczystej jest właścicielem nieruchomości, a ocena ta powinna uwzględniać okoliczności mogące świadczyć o nieważności umowy, na podstawie której zbywca nabył nieruchomość.

Takiej oceny dokonał Sąd Rejonowy, wskazując na nieważność umowy sprzedaży nieruchomości zawartej przez M. R. ze spółką (...). Jak argumentował Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tego wyroku „przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości, jednak przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesieniu własności, która zależy od spełnienia ustawowych wymagań, w tym między innymi przewidzianego w art. 58 § 1 k.c. wymagania niesprzeczności umowy z ustawą.

Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości, gdyż w ich świetle, mimo że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy nabędzie własność nieruchomości, jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości, a przewidziane w art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nie zostanie obalone zgodnie z art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jednak dobra wiara nabywcy, co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje tylko jedną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości: istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości, natomiast nie sanuje braku innych przesłanek, w tym przesłanki ważności umowy, jaką jest jej niesprzeczność z przepisami ustawy. Innymi słowy, ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą i z tego powodu nieważna (art. 58 § 1 k.c.) powoduje to, 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 art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece”.

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze dodatkowo wskazuje, że powództwo o eksmisję nie zasługiwało na uwzględnienie również z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego wynikającymi z art. 5 k.c. i na mocy art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego orzekł na mocy art. 98 i 108 k.p.c., obciążając kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym powoda jako stronę przegrywającą.

SSR (del.) Roman Troll SSO Tomasz Pawlik SSO Magdalena Balion-Hajduk