

Sygn. akt II Ca 350/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 30 lipca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący Sędzia J. R.

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2021 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. G. (1)

przeciwko M. K., R. K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 8 lutego 2021 r. sygn. akt I C 2193/19

1. oddała apelację,
2. zasądza od powoda M. G. (1) na rzecz pozwanych M. K. i R. K. kwotę 450,00 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Janusz Roszewski

Sygn. akt II Ca 350/21

UZASADNIENIE

Powód M. G. (1) wniósł pozew przeciwko M. K. i R. K. o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu z rzeczywistym stanem prawnym poprzez odłączenie z tej księgi wieczystej całej zapisanej nieruchomości tj. działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o pow. 0,2165 ha, zamknięcie wymienionej księgi wieczystej i przyłączenie do księgi wieczystej nr KZL (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że nabył w drodze odpłatnej czynności prawnej – umowy sprzedaży, nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...), po dacie nabycia przez pozwanych przez zasiedzenie część tej działki stanowiącej nr (...). Podniósł, że zmiana stanu prawnego, będąca konsekwencją zasiedzenia nie znalazła odzwierciedlenia w treści wpisów w księdze wieczystej. Co więcej nie toczyło się wówczas jeszcze postępowanie w przedmiocie zasiedzenia, które to pozwani zainicjowali dopiero w 2013 roku. Umowa sprzedaży na podstawie której powód nabył prawo własności została zdziałana z osobami uprawnionymi według treści księgi wieczystej, stąd powoda Jako nabywcę chroni rękojmią wiary licznej ksiąg wieczystych.

Pozwani M. i R. małżonkowie K. w odpowiedzi na pozew wnieśli oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwani przyznali, że nieruchomość położona w miejscowości R. oznaczona w ewidencji gruntów jako działka (...) i zapisana w księdze wieczystej pod nr KZL (...)

została przez nich nabyta przez zasiedzenie z dniem 8 lipca 2009r. postanowieniem z dnia 28 maja 2018r. Sądu Rejonowego w Kaliszu. Powód jako nabywca nieruchomości w dniu 27 grudnia 2010r. pozostawał w złej wierze i stosownie do treści art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, powoda nie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd Rejonowy w Kaliszu wyrokiem z dnia 8 lutego 2021 r. oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania. Rozstrzygnięcie swoje oparł na ustaleniach, z których w istotnym zakresie wynika, że

Prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,2165 ha położona w Rajsku, zapisanej w księdze wieczystej nr KZL (...), należy do pozwanych M. K. i R. K..

Postanowieniem z dnia 28 maja 2018r. wydanym w sprawie I Ns 1371/13 Sąd Rejonowy w Kaliszu stwierdził nabycie przez pozwanych M. K. i R. K. we wspólności ustawowej małżeńskiej, przez zasiedzenie z dniem 8 lipca 2009r., prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), stanowiącej część nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), zapisanej w księdze wieczystej nr KZL (...), w której w dziale II tej księgi prawo własności jest wpisane aktualnie na rzecz powoda M. G. (1).

Na nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr KZL (...) wyodrębniono działki geodezyjne o nr (...) (...) o łącznej powierzchni 8,0300 ha. Następnie na podstawie umowy z dnia 27 grudnia 2010r. sporządzonej przed notariuszem w K. i nr rep. A: (...). Małżonkowie F. i M. G. (2) sprzedali gospodarstwo rolne swojemu synowi – powodowi M. G. (1).

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o dokumenty urzędowe przedłożone do akt przez strony postępowania, a także znajdujące się w aktach sprawy I Nc 1371/13 oraz zeznania świadków, a częściowo również zeznania pozwanych i powoda.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy stwierdził, że treść wpisu prawa własności w dziale II księgi wieczystej nr KZL (...) jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Stosownie do treści przepisu art. 6 ust. 1 ustawy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy w złej wierze. Fakt, iż umowa na podstawie której powód nabył nieruchomość miała charakter odpłatnej czynności prawnej, należało rozważyć drugą negatywną przesłankę wyłączającą rękojmię ksiąg publicznych – złą wiarę nabywcy nieruchomości.

Analiza okoliczności faktycznych niniejszej sprawy prowadzi do wniosku, iż powód M. G. (1) dokonał czynności prawnej ze swoimi rodzicami F. i M. G. (2)

w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy. Powód mógł bowiem z łatwością dowiedzieć się o niezgodności wpisu jego rodziców małżonków F. i M. G. (2) jako właścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) (stanowiącej część ówczesnej działki

nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym posiadania przez J. G.,

a następnie pozwaną i jej męża części działki nr (...) począwszy od lat 80. XX wieku, co stanowiło konsekwencję istnienia betonowego płotu pomiędzy gospodarstwami ojców stron – F. G. i J. G..5poma działka nigdy nie była w posiadaniu F. G., albowiem nabył on gospodarstwo już ogrodzone, gdzie sporna działka leżała poza tym ogrodzeniem.

Powód w chwili zawierania umowy sprzedaży z dnia 27 grudnia 2010r. miał świadomość granic działek. Powód przez 30 lat widział, że pozwana oraz jej poprzednicy prawni władają sporną nieruchomością jako samoistni posiadacze, mieszkał on bowiem w bezpośrednim sąsiedztwie pozwanych, a sporna nieruchomość była odgradzona i korzystali z niej wyłącznie pozwani, a nie powód i jego rodzina. Przed podpisaniem umowy sprzedaży z dnia 27 grudnia 2010r. powód był świadomy faktu, iż pozwani roszczą sobie prawa do części zakupionej przez niego nieruchomości. Dokonanie powyższych ustaleń, doprowadziłoby niewątpliwie do powzięcia przez powoda istotnych wątpliwości dotyczących rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości w konfrontacji ze stanem wynikającym z księgi wieczystej, z którą powód się zapoznał. Skoro powód nie przedsięwziął tych czynności, nie stanowiących działań nadmiernie

uciażliwych, angażujących i żmudnych, to zachodzą podstawy do przypisania mu złej wiary jako rażącego niedbalstwa w rozumieniu art. 6 ust 2 ustawy wyłączającej rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zważywszy na powyższą argumentację, Sad Rejonowy oddalił powództwo.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, będącą następstwem mającego wpływ na treść orzeczenia naruszenia przepisów postępowania, w postaci art. 233 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób wybiórczy, nieszechstronny oraz sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, w zakresie dotyczącym tego czy powód w dniu 27 grudnia 2010 r. pozostawał w dobrej wierze.

W oparciu o ten zarzut powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom zawartym w apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo dokonał istotnych ustaleń faktycznych w sposób niesprzeczny z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, których ocena nie narusza reguł wskazanych w art. 233 k.p.c.

W myśl art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności (por. W. Siedlecki, Realizacja zasady swobodnej oceny dowodów w polskim procesie cywilnym, NP 1966, nr 4, s. 20). Sąd Rejonowy wszechstronnie rozważył zebrany w tej sprawie materiał. Swoje twierdzenia Sąd I instancji przekonująco i należycie uzasadnił.

Wbrew zarzutowi skarżącego Sąd I instancji prawidłowo ustalił istotne w sprawie fakty, w szczególności, że w dacie nabycia przez powoda nieruchomości stanowiącej działki (...) o łącznej powierzchni 8,0300 ha, wpisanym w dziale II księgi wieczystej (...) byli małżonkowie F. i M. G. (2) oraz, że nie byli oni posiadaczami części działki (...), która to część jako działka nr (...) o powierzchni 1,36 ha stanowiła przedmiot posiadania pozwanych. Ponadto prawidłowo ustalił, że w postępowaniu w sprawie I Ns 1371/13 o zasiedzenie tej nieruchomości posiadanie pozwanych zostało ocenione jako posiadanie samoistne, które doprowadziło do nabycia jej własności z dniem 8 lipca 2009r. Prawidłowe pozostaje również ustalenie, że na podstawie ww. orzeczenia, pozwani wnieśli o ujawnienie w dziale 10 księgi wieczystej nr KZL (...) podziału działki nr (...) na działki: nr (...), odłączenie działki nr (...), założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpis prawa własności na swoją rzecz, a ponadto, że na tej podstawie został dokonany wpis własności pozwanych w dziale II księgi wieczystej (...).

Wnioski powoda w treści podniesionego zarzutu dotyczącym oceny tego, czy powód w dniu 27 grudnia 2010r., tj. w dacie nabycia własności nieruchomości w części obejmującej działkę (...) objęta księgą wieczystą (...) pozostawał w dobrej wierze nie należy do sfery ustaleń faktycznych, lecz wniosków wynikających z subsumcji ustaleń faktycznych w oparciu o zastosowaną normę prawa materialnego.

Wbrew zarzutowi zawartemu w apelacji Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W związku z treścią rozważań Sądu Rejonowego oraz wywodom apelacji dotyczącym rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przy nabyciu nieruchomości przez powoda w dniu 27 grudnia 2010r., w odniesieniu do wpisu własności tej samej nieruchomości na rzecz pozwanych, lecz na podstawie prawomocnego orzeczenia z dnia 28 maja 2018r., stwierdzić należy, co następuje.

Treścią żądania powoda, jest stwierdzenie niezgodności wpisu w dziale II księgi wieczystej nr KZL (...) z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym ze skutków zbycia nieruchomości na jego rzecz po dacie nabycia przez pozwanych własności nieruchomości przez zasiedzenie a przed wydaniem w tej sprawie orzeczenia sądowego. Kwestionowana przez powoda treść ujawnionego prawa własności wynika z uzyskania przez pozwanych własności tej nieruchomości przez zasiedzenie na podstawie prawomocnego postanowienia z dnia 28 maja 2018r. wydanego w sprawie I Ns 1371/13.

Rozstrzygając, czy ujawniony wpis w księdze wieczystej jest zgodny z treścią nabytego przez nich prawa należy zważyć, co następuje.

Na wstępie podkreślenia wymaga, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nie zawsze odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu tej nieruchomości, a przyczyny takiej niezgodności mogą być różne. Dzieje się tak przede wszystkim, gdy zmiany stanu prawnego nieruchomości, które dochodzą do skutku niezależnie od wpisu, nie są ujawnione w księdze wieczystej. Można tu wskazać na przykład przeniesienie własności nieruchomości, które nie zostało ujawnione w księdze wieczystej, śmierć ujawnionego w księdze wieczystej właściciela, zasiedzenie, obciążenie nieruchomości prawem rzeczowym ograniczonym bez jego wpisu do księgi wieczystej, czy zmiany nieruchomości zachodzące na podstawie aktów prawnych, orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych (por. J. Sysiak, Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, „Rejent” 1994, nr 12, s. 91.)

Zważyć ponadto należy, że w postanowieniu stwierdzającym nabycie własności, nieruchomości przez zasiedzenie sąd orzeka, kto w określonej chwili nabył jej własność, bez względu na to, czy nabywca jest właścicielem w chwili orzekania”. (tak w postanowieniu Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2003 r., V CK 60/03, OSNC 2004, 6, poz. 101)

Długotrwałe właścicielskie posiadanie rzeczy cudzej prowadzi do nabycia jej własności przez zasiedzenie (art. 172 k.c.). Zasiedzenie biegnie przeciwko osobie, która legitymuje się tytułem prawnym do rzeczy, ale ze swego prawa nie korzysta, tolerując władanie rzeczą przez osobę nieuprawnioną. Bierne zachowanie właściciela nieruchomości objętej sporem tj. F. G. i jego małżonki M. G. (2), sprawiło, że następcy nieformalnego nabywcy tej nieruchomości J. G. - pozwana i jej mąż R. K. - stali się jej właścicielami z dniem 8 lipca 2009r. Stwierdzeniu zasiedzenia z tym dniem nie stoi na przeszkodzie późniejsza sprzedaż nieruchomości powodowi przez jej pierwotnych właścicieli, których prawo nie zostało z księgi wieczystej wykreślone lub mylnie tam wpisane. Stwierdzenie zasiedzenia ma ten skutek, że określa nowy stan prawny nieruchomości, poczynając od daty wskazanej w postanowieniu sądu, bez względu na skutki późniejszych zdarzeń, które ten stan mogą odmiennie kształtować. W postępowaniu o zasiedzenie sąd wydaje postanowienie, w którym stwierdza, kto nabył własność nieruchomości w określonej chwili, a tym samym, kto własność tę utracił, bez względu na to, czy w chwili orzekania nabywca zachował własność przedmiotu zasiedzenia. Każde późniejsze nabycie własności - niezależnie od podstawy prawnej - odbywa się jego kosztem. Nie do przyjęcia jest pogląd, że takie późniejsze nabycie nieruchomości, np. w drodze kupna i w zaufaniu do księgi wieczystej, odbiera zainteresowanemu prawo do żądania stwierdzenia zasiedzenia. Oznaczałoby to, że z upływem terminu otwierającego możliwość stwierdzenia zasiedzenia, a przed kolejną zmianą właściciela, nieruchomość nie stanowiła niczyjej własności. Takiego stanu rzeczy obowiązujące prawo nie przewiduje.

Dobra wiara powoda przy nabyciu własności gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi powyższa nieruchomość, jeszcze przed wydaniem powyższego orzeczenia, pozostaje bez wpływu na ocenę skuteczności rozporządzenia nieruchomością, której stan prawny uległ zmianie z mocy ustawy. Co do samego nabycia własności nieruchomości przez powoda

w zaufaniu do treści księgi wieczystej, to wymaga zauważenia, że okoliczność ta nie przesądza pozytywnego skutku umowy, lecz choćby ze względu na uregulowanie zawarte w art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. ten, kto nieruchomości zasiedział, bądź jego następca prawny, nie jest pozbawiony możliwości kwestionowania skuteczności jej zbycia.

Mając na uwadze powyższe należało, zgodnie z art. 385 k.p.c., orzec jak w sentencji.

Janusz Roszewski