

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, w sprawie o sygn. akt III C 262/14 z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko Parafii Rzymskokatolickiej pod wezwaniem św. S. K. w Ł. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, 1) uzgodnił treść księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, iż nakazał odłączenie z tej księgi części nieruchomości w niej opisanej, położonej w Ł. przy ul. ks. hm. I. S. nr 9, oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie S-9, sposób korzystania BI-inne tereny zabudowane, o powierzchni 0,0022ha i przeniesienie jej do księgi wieczystej (...), a następnie nakazał wpisanie w dziale II księgi wieczystej (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. jako właściciela przyłączonej działki, 2) oddalił wnioski w zakresie uzgodnienia treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym, 3) zasądził od Parafii Rzymskokatolickiej pod wezwaniem św. S. K. w Ł. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 3.928 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.417 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od wskazanego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części w zakresie pkt. 1 i 3. Skarżący zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania cywilnego, mającego wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie:

- art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego, wbrew regułom logiki i doświadczenia życiowego, bez jego wszechstronnego, kompleksowego rozważenia, co przejawiało się w pominięciu:

- treści aktu notarialnego z dnia 26.09.2008 r Repertorium A 8220/2008: § 1 w części wskazującej, że z dwóch wypisów z rejestrów gruntów z dnia 24 września 2008 roku, służących za podstawę wpisu do księgi wieczystej wynika, że nieruchomość oznaczona jest numerami działek (...) §5 wedle którego Prezes spółki oświadczył, że znany jest mu stan techniczny i prawny nabywanego udziału w nieruchomości jak również fakt, iż lokale mieszkalne zajęte przez lokatorów na podstawie najmu, § 7 w zakresie w jakim powódka wniosła w dacie sporządzenia aktu notarialnego o uaktualnienie w dziale I KW (...) oznaczenia nieruchomości jako działki (...) w oparciu o dokumenty z ewidencji gruntów,

- treści aktu notarialnego z dnia 9 grudnia 2008 roku, Rep. A 18453/2008 - § 2 wedle którego powódka oświadczyła, że przedmiot sprzedaży – w tym stan prawny wynikający z okazanych dokumentów – jest jej znany, zapoznała się ze stanem faktycznym przedmiotu umowy, który akceptuje,

- treści uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi, I Wydziału Cywilnego z dnia 1 kwietnia 2010 roku (utrzymanego w mocy przez Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi, I Wydział Cywilny z dnia 27 września 2010 roku, sygn. akt I ACa 734/10), z którego wynika, że:

- dane o nabywanej nieruchomości powodowa spółka posiadała od firmy (...), że nie żądała od sprzedających żadnych dokumentów, nie było informacji o braku jakiś dokumentów, czy wątpliwości co do informacji dotyczących tej nieruchomości,

- po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży powodowa spółka, chcąc wycofać się z transakcji podniosła w dniu 29 lutego 2009 roku kwestię wywłaszczenia nieruchomości na układ drogowy, choć dokument planistyczny w tym zakresie został uchwalony 03.04.2002 r i opublikowany na stronach internetowych. (zdaniem skarżącej jest to dodatkowy argument wskazujący, na niedochowanie należytej staranności przez profesjonalistę w zakresie oceny stanu prawnego nieruchomości i bagatelizowania oceny stanu prawnego przez powódkę podczas jej nabywania),

- w efekcie czego doszło do nieprawidłowego ustalenia faktycznego przez Sąd, że po stronie powódki nie było działania w złej wierze, a co za tym idzie powódka korzystała z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych,

- art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego wbrew regułom logiki i doświadczenia życiowego, bez jego wszechstronnego, kompleksowego rozważenia, co przejawiało się w tym, że Sąd:

- nie nadał odpowiedniego znaczenia faktowi, że powódka jest przedsiębiorcą, że kupuje i sprzedaje nieruchomości zawodowo, że jest profesjonalistą, a więc miara należytej staranności jest wobec niej zaostrzona,

- nie nadał odpowiedniego znaczenia zeznaniom prezesa spółki w których wskazywał, że już przed umową z dnia 26 września 2008 roku znana mu była okoliczność, że część nabywanej nieruchomości tj. działki (...) znajduje się w faktycznym i wyłącznym użytkowaniu pozwanej parafii, że część ta wyraźnie była oddzielona murem od reszty nieruchomości, że działka (...) miała nadany inny adres, a korzystanie przez powódkę z działki (...) – wedle wiedzy sprzedających miało charakter użyczenia nieodpłatnego.

Okoliczności te jako „kwestie dowodowe” odnotował Sąd na karcie 9 i 11 uzasadnienia, wszelko najzupełniej bezzasadnie przyjął, że nie mają znaczenia dla sprawy gdyż nie można ich odnieść do hipotezy art. 6 ust. 2 cyt. ustawy,

- nie nadał odpowiedniego znaczenia faktowi, że pozwana została ujawniona jako władający nieruchomością 33/3 w operacie ewidencji gruntów od 21 stycznia 2003 roku, a odpisami z ewidencji gruntów zawierającymi tą informację powódka dysponowała co najmniej na etapie zawierania umowy sprzedaży z dnia 26.09.2008 roku,

- nie nadał żadnego znaczenia zaniechaniu strony powodowej dokonania zmiany w księdze wieczystej po dokonaniu transakcji, w efekcie czego doszło do nieprawidłowego ustalenia przez Sąd, że po stronie powódki nie było działania w złej wierze, a co za tym idzie powódka korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych,

- art. 328 k.p.c. w zakresie w jakim uzasadnienie Sądu wskazujące na uwzględnienie powództwa w całości do meritum jest sprzeczne z sentencją wyroku z pkt. 2, co czyni niemożliwym kontrolę instancyjną wyroku,

- art. 100 k.p.c. w zakresie w jakim Sąd uznał, że powód uległ tylko co do nieznacznej części żądania, a w efekcie zasądzenie od pozwanej całości kosztów postępowania na rzecz powódki,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przy ustaleniu złej wiary punktem odniesienia jest wyłącznie wiedza co do treści księgi wieczystej – a nie wiedza co do stanu ewidencji gruntów, czy wiedza co do stanu faktycznego nieruchomości, także niezgodnego z wpisem. Ponadto przyjęcie, że art. 6 ust. 2 stanowi, że w złej wierze jest kto wie, że treść niezgodna, a nie kto wie, że treść księgi wieczystej będzie niezgodna w przyszłości, podczas gdy przepis ten zawiera alternatywę przesłanki „kto wie” i „albo ten”, „kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”, obie niejako obligujące do oceny skutków na przyszłość w zakresie niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz art. 10 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez pominięcie podstawowego kryterium uzgodnienia, jakim jest doprowadzenie księgi do aktualnego stanu prawnego istniejącego na dzień zamknięcia rozprawy, a także w zakresie w jakim Sąd orzekł niezgodnie ze stroną redakcyjno - językową żądania, sformułowanego w pozwie i popieranego w toku postępowania.

Skarżący wniósł o uwzględnienie apelacji i zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanej w całości, zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego. W tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy aprobuje i przyjmuje za własne prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji uznając, że nie ma potrzeby ponownego ich przytaczania w dalszych rozważaniach.

Odnosząc się do zarzutów skarżącego trzeba zauważyć, że chociaż został sformułowany zarzuty naruszenia prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. dotyczący nieuzasadnionego uznania powoda, jako będącego w dobrej wierze przy nabywaniu nieruchomości, to de facto dotyczą one błędnej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego pod obowiązującą normę prawa czyli naruszenia art. 6 i 10 u.k.w.i.h. Skarżący w istocie nie neguje ustaleń Sądu Rejonowego, które zasadniczo nie były sporne, ale wnioski Sądu wysnute na jego podstawie. Lektura tych zarzutów prowadzi do wniosku, że jest to powtórzenie argumentacji uzasadniającej naruszenie prawa materialnego.

Wynika z tego, że faktycznie zarzuty apelującej parafii sprowadzają się do zarzutów prawa materialnego, to jest błędnej wykładni art. 6 i 10 u. k. w. i. h i dotyczą w głównej mierze oceny, czy w realiach niniejszej sprawy została wyłączona rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych na podstawie art. 6 u. k. w. i. h.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie została wyłączona na podstawie art. 6 u. k. w i h., ponieważ powód nabył nieruchomość od uprawnionego według treści księgi wieczystej będąc w dobrej wierze.

Zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego, regulacja zawarta w art. 6 ust. 2 u.k.w.i.h. pozwala przypisać nabywcy nieruchomości złą wiarę jedynie w sytuacji, w której mógł on dowiedzieć się o niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z łatwością, tzn. podejmując czynności mieszczące się w granicach staranności, jakiej każdy powinien dołożyć przy prowadzeniu własnych spraw. Dokonując wykładni sformułowania „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć” trzeba mieć na względzie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*, skorzystanie zatem z dobrodziejstwa rękojmi pociąga za sobą utratę prawa przez osobę, której prawo to w rzeczywistości przysługiwało, chociaż nie była ona ujawniona w księdze. Nie można zatem dokonywać wykładni prowadzącej do zbyt szerokiego przyjmowania dobrej wiary po stronie nabywcy. Z drugiej zaś strony, księgi wieczyste stanowią urzędowe rejestry nieruchomości prowadzone w celu ustalenia ich stanu prawnego, treść ksiąg jest jawna, a ponadto obowiązuje domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje (art. 1, art. 2, art. 3 u.k.w.i.h.). Nie można więc przyjmować, że same tylko wątpliwości co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym uzasadniają przypisanie nabywcy złej wiary. Powstanie podejrzeń i wątpliwości co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z księgi powoduje, że nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do ich wyeliminowania. Nie chodzi tu o czynności wymagające szczególnej staranności, lecz o czynności mieszczące się w granicach przeciętnej staranności; wyższa staranność wymagana jest jednak od profesjonalnego nabywcy. (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 14 maja 2010 r. II CSK 66/10, Legalis nr 381534). Przy przenoszeniu własności nieruchomości - ze względu na zasadę uczciwego obrotu i brak konstytutywnego charakteru wpisu - można i należy wymagać, aby nabywca nieruchomości, zapoznał się, chociażby we własnym dobrze rozumianym interesie, nie tylko z treścią księgi wieczystej, ale także z tym, w czym posiadaniu nieruchomości się znajduje. Trzeba bowiem mieć na uwadze to, że nieaktualne wpisy w wielu księgach wieczystych nie są u nas zjawiskiem rzadkim, ponieważ pozaksięgowe zmiany właściciela są rezultatem szeregu zdarzeń, a powszechność ksiąg wieczystych nie istnieje. Dlatego można wymagać od nabywcy, który chce skorzystać z rękojmi, aby dochował nie tylko zwykłej staranności, ale także, gdy wymagają tego okoliczności, zasięgnął informacji np. w organach administracji rządowej lub samorządowej. (wyrok SN z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03 Legalis nr 76042)

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy zdaniem Sądu Okręgowego należało przyjąć, że w sprawie nie zachodziły przesłanki uzasadniające nabycie przez powoda własności nieruchomości w świetle przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.i.h). Pozwana bowiem, w ocenie Sądu Okręgowego, przeprowadziła skutecznie dowód obalający domniemanie dobrej wiary ustanowione na rzecz osoby nabywającej

prawo w okolicznościach przewidzianych w art. 5 u.k.w.i.h. O złej wierze powoda jako nabywcy wierzytelności świadczy okoliczność, że członek zarządu powodowej spółki (...) (uprawniony do jednoosobowej reprezentacji spółki, który zawierał umowę dotyczącą spornej nieruchomości) jeszcze przed zawarciem umowy z dnia 26 września 2008 roku wiedział, że część nabywanej przez spółkę nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie S-9 o powierzchni 0,0022 ha znajdowała się w faktycznym i wyłącznym użytkowaniu pozwanej parafii (co zostało wprost potwierdzone na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2016 roku). Przyznał, również, że wieździe tę posiadał od jednej ze sprzedających, a ponadto przekonał się o tym osobiście, dokonując oględzin nieruchomości. Potwierdził, że widział, że część pozostająca w użytkowaniu pozwanej jest na gruncie wyraźnie oddzielona murem od reszty nieruchomości. A. P. wiedział, że działka użytkowana przez pozwaną była odrębnie wydzielona geodezyjnie. W dniu 21 stycznia 2003 roku na podstawie wykazu zmian danych ewidencyjnych, stwierdzającego faktyczny stan użytkowania, w operacie ewidencji gruntów i budynków został ujawniony podział działki (...) i wykazano działkę ewidencyjną (...) o powierzchni 0,0022 ha, dla której jako władającego wpisano Parafię Rzymskokatolicką p.w. św. S. K. (wypis z ewidencji gruntów k. 61, pismo k. 60). Wskazane okoliczności świadczą o tym, że powód już w chwili zawarcia najwcześniejszej umowy z dnia 26 września 2008 roku dotyczącej nieruchomości wiedział o tym, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Podkreślenia wymaga także, to że od powodowej spółki będącej przedsiębiorcą zajmującym się obrotem nieruchomościami, profesjonalistą należy wymagać większej staranności, wyższego, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego. Powód zapoznał się z treścią księgi wieczystej, jak również ustalił elementy faktyczne co do tego, że sporną część nieruchomości posiada pozwana parafia i jest ujawniona ewidencji gruntów jako władający, ponadto widział, że sporna działka jest oddzielona od pozostałej części nieruchomości widocznym murem. Zdaniem Sądu Okręgowego należało uznać, że w takiej sytuacji powód jako nabywca nieruchomości działał w złej wierze. Zaistniały zatem okoliczności wyłączające działanie rękojmi określone w art. 6 § 1 u. k. w. h., a powód jako nabywca nieruchomości w złej wierze od osoby ujawnionej jako właściciel w księdze wieczystej nie podlega ochronie. (art. 5 u.k.w.i. h, art. 6 u.k.w.i.h).

Stwierdzić należy, iż chybiony jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 328 § 1 k.p.c. Lektura pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia pozwala bowiem stwierdzić, że Sąd Rejonowy szczegółowo wyjaśnił motywy stanowiska przyjętego u podstaw rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu, co więcej uczynił to wieloaspektowo i wyczerpująco. W konsekwencji stwierdzić trzeba, że pisemne uzasadnienie kwestionowanego wyroku w pełni realizuje funkcje przypisywane temu dokumentowi, który pełniąc rolę sprawozdawczą przede wszystkim pozwolić ma na zrekonstruowanie rozumowania, jakie wiodło do sformułowania wniosków przyjętych przez orzekający sąd, dla możliwości ich zweryfikowania w toku kontroli instancyjnej. Tak opisanym wymogom odpowiadają pisemne motywy orzeczenia sporządzone przez Sąd Rejonowy. Wbrew skarżącemu, stwierdzić należy, że Sąd pierwszej instancji wyjaśnił w jakim zakresie powództwo zostało oddalone. Wskazał, że stan prawny ujawniony w księdze nr (...) nie był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym z tego powodu, że odłączono z niej sporną działkę nr (...). Nieruchomość, która pozostała po odłączeniu w w/w księdze nie była przedmiotem żadnych zarzutów ze strony powoda.

Zarzut naruszenia art. 100 k.p.c. z przyczyn określonych w apelacji okazał się bezzasadny. Choć rozstrzygnięcie o kosztach postępowania należało zmienić z innych przyczyn niż wskazane przez skarżącego, z uwagi na zmianę rozstrzygnięcia co do istoty sprawy.

Wobec zasadności złożonej apelacji strony pozwanej, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto w odwołaniu do zasady odpowiedzialności za wynik procesu i na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. zasądzono od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania na które złożyła się: kwota 2.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika stosownie do treści § 8 pkt. 8 w zw. z § 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. 2013.461 t. j.) oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.911 złotych, na którą złożyły się: opłata od apelacji w wysokości 1.511 złotych, 2.400 zł wynagrodzenie pełnomocnika, stosownie do treści § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. 2015.1800 w brzmieniu obowiązującym od dnia 1.01.2016 r do 26.10.2016 r ).