

Sygn. akt I Ca 328/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa B. A. (1)

przeciwko K. K. (1) i M. K. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 23 czerwca 2015 roku, sygnatura akt I C 982/13

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 328/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy w Łasku oddalił powództwo B. A. (1) przeciwko M. K. (1) i K. K. (1) o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Powyższe o rzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

Działki nr (...) położone w W. stanowiły kiedyś jedną działkę nr (...). Część działki nr (...) odpowiadająca działce nr (...) od 1950 roku była w samoistnym posiadaniu J. W. (1) i jego żony, później J. W. (2) i C. W., którzy uzyskali akt własności ziemi na całą działkę nr (...), a następnie T. W., który w dniu 15 lipca 1998 roku sprzedał działkę nr (...) powódce B. A. (1).

Część działki nr (...) odpowiadająca działce nr (...) od 1950 roku była w samoistnym posiadaniu S. W. i W. W., później pozwanych M. K. (1) i K. K. (1), a następnie od 1994 roku ich syna K. K. (2).

Powódka B. A. (1) od 1978 roku wraz z rodzicami P. i H. B. zamieszkiwała na części działki nr (...) odpowiadającej działce nr (...), rodzice powódki wynajmowali tę nieruchomość od właściciela. Działka nr (...) była podzielona płotem na dwie części odpowiadające działkom nr (...). Powódka wiedziała, że działka za płotem jest w posiadaniu rodziny K.. Taki stan istniał do 2005 roku, kiedy to powódka B. A. (1) i jej mąż B. A. (2) zajęli część działki nr (...) odpowiadającej działce nr (...) i posadowili tam ogrodzenie, część fundamentów domu i przyłącze energetyczne.

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2010 roku sygnatura akt I Ns 747/09 Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził, że M. K. (1) i K. K. (1) - pozwani w niniejszej sprawie - nabyli przez zasiedzenie z dniem 01 stycznia 1981 roku do majątkowej wspólności małżeńskiej własność działki nr (...) o powierzchni 0,0982 położonej w W.. Postanowienie jest prawomocne.

Wyrokiem z dnia 10 września 2013 roku sygnatura akt I C 349/11 Sąd Rejonowy w Łasku nakazał B. A. (1) i B. A. (2) rozebranie ogrodzenia oraz fundamentów na działce nr (...) położonej w W.. Wyrok nie jest prawomocny.

Dla działki nr (...) położonej w W. prowadzona jest obecnie KW Nr (...), w której jako właścicielka wpisana jest powódka B. A. (1).

Dla działki nr (...) położonej w W. prowadzona jest obecnie KW Nr (...), w której jako właściciele wpisani są pozwani M. K. (1) i K. K. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Sąd pierwszej instancji przytoczył art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 roku Nr 124, poz.1361 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”), normujący tzw. rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W ocenie Sądu zgodnie z w/w przepisem powódka B. A. (1) nabyłaby własność całej działki nr (...) (zarówno części odpowiadającej działce nr (...) jak i działce nr (...)), ponieważ w chwili zawarcia umowy sprzedaży z dnia 15 lipca 1998 roku istniała niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej (właścicielem całej działki nr (...) według KW Nr (...) był sprzedający T. W.), a rzeczywistym stanem prawnym (właścicielami części działki nr (...) odpowiadającej działce nr (...) na skutek zasiedzenia byli powodowie M. K. (2) i K. K. (1)), a powódka nabyła własność całej działki nr (...) na skutek czynności prawnej (umowy sprzedaży) zawartej z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej (T. W.).

Następnie Sąd wskazał, że przepis art.6 ust.1 i 2 u.k.w.h. wprowadza jednak wyjątki od rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zdaniem Sądu powódka B. A. (1) w dniu zawarcia umowy sprzedaży działki nr (...) z łatwością mogła się dowiedzieć, że stan prawny ujawniony w KW Nr (...) jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ powódka wiedziała, jaki jest stan posiadania nieruchomości, na której mieszkała i nieruchomości obok. Zdaniem Sądu rozsądny nabywca powinien wiedzieć jaką nieruchomość nabywa (jaka jest jej powierzchnia i gdzie przebiegają granice tej nieruchomości), a jeżeli cała albo część nieruchomości jest w posiadaniu innych osób niż właściciel zbywający prawo własności, powinien zapytać zbywcy i osób trzecich, które posiadają przedmiotową nieruchomość, na jakiej podstawie osoby trzecie posiadają nieruchomość będącą przedmiotem umowy. Sąd stwierdził, że takie pytania pozwoliłyby ustalić, czy osoby trzecie posiadające przedmiotową nieruchomość rozszcza sobie do tej nieruchomości jakiegokolwiek prawa i co to są za prawa. Powódka takich ustaleń na dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie poczyniła i dlatego w ocenie Sądu nie chroni jej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Z powyższych względów Sąd oddalił powództwo.

Apelację od wyroku wniosła powódka, która zaskarżyła go w całości, zarzucając mu naruszenie:

- art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. poprzez błędną wykładnię przesłanki „możliwości łatwego dowiedzenia się o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym" i w konsekwencji uznanie , że powódka w

stanie faktycznym sprawy mogła z łatwością dowiedzieć się o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości będącej przedmiotem nabycia;

- art. 5 u.k.w.h. poprzez niezastosowanie do stanu faktycznego sprawy, pomimo że wszystkie przesłanki zadziałania instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych zostały spełnione i dawały podstawę do uwzględnienia powództwa;

- art. 7 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez naruszenie przez Sąd działający z urzędu domniemania istnienia dobrej wiary powódki, pomimo, że to na pozwanych spoczywał ciężar dowodowy wykazania złej wiary powódki, a dowodu takiego nie przeprowadzili;

- art. 234 k.p.c. poprzez naruszenie związania Sądu domniemaniem istnienia dobrej wiary powódki, pomimo że to na pozwanych spoczywał ciężar dowodowy wykazania złej wiary powódki, a dowodu takiego nie przeprowadzili

W oparciu o powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łasku, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie jako właścicielki nieruchomości tam uregulowanej, tj. działki nr (...) położonej przy ul. (...)

w W. w obrębie(...)W. o pow. 0,0982 ha - B. A. (1) córki P. i H. w miejsce M. K. (1) i K. K. (1) we wspólności ustawowej małżeńskiej oraz orzeczenie o kosztach procesu zgodnie

z żądaniem pozwu. Skarżąca wniosła także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie. Wbrew zarzutom skarżącej Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz wykładni prawa materialnego.

Należy także wskazać, że Sąd pierwszej instancji poczynił również prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne, nie znajdując potrzeby ich ponownego szczegółowego przytaczania.

Przed szczegółowym odniesieniem się do poszczególnych zarzutów zawartych w apelacji należało przede wszystkim rozważyć, czy rękojmia publicznej wiary ksiąg wieczystych chroni powierzchnię nieruchomości nabywanej w zaufaniu do treści księgi wieczystej.

Stan prawny nieruchomości rozumieć należy jako stan praw do niej. Prawa odnoszące się do nieruchomości ujęte są w działach II - IV księgi wieczystej. Nie można jednak ustalić ich pełnej treści bez uwzględnienia opisu nieruchomości zawartego w dziale I. Opis ten określa cechy fizyczne nieruchomości, które identyfikują i umieszczają nieruchomość w przestrzeni. O ile więc same cechy fizyczne nie mieszczą się w pojęciu stanu prawnego, ponieważ opisują tylko, dla jakiej nieruchomości księga jest prowadzona, o tyle - w połączeniu z wynikającymi

z dalszych działów prawami do nieruchomości - nabierają znaczenia prawnego jako wyznacznik przedmiotu określonego prawa. Z tego powodu opis nieruchomości powinien odpowiadać stanowi rzeczywistemu i w tym celu może być prostowany

w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. i art. 27 u.k.w.h. Jeżeli jednak treść działu I - o nie odtwarza dokładnie rzeczywistości, jest to tylko nieadekwatność odzwierciedlenia stanu faktycznego w opisie, nie wpływająca na przedmiot praw. Przedmiot ten stanowi nieruchomość istniejącej w przestrzeni, a nie jej opis wieczystoksięgowy. Przy takim rozumieniu znaczenia działu I - o księgi wieczystej Sąd Najwyższy przyjmował w orzecznictwie, że wpis w tym dziale nie jest objęty rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, ustanowioną w art. 5 u.k.w.h. (por. uchwały z dnia 28 lutego 1989 r., III CZP 13/89, OSNC 1990/2/26 i z dnia 4 marca 1994 r., III CZP 15/94, Wokanda 1994/4/5), przy czym swoją interpretację rozciągał także na wypadki, kiedy określona część opisanej nieruchomości nie wchodziła już w jej skład, ponieważ z różnych przyczyn została odłączona, m.in. z tego powodu, że stała się przedmiotem własności osób trzecich. Wykładnia zastosowana

w powyższych orzeczeniach prowadziła do kwalifikowania stanów faktycznych, także zbliżonych do występującego w niniejszej sprawie, jako dotyczących niezgodności rzeczywistości z opisem zawartym w dziale I - o. Inne stanowisko Sąd Najwyższy zajął natomiast w uchwale z dnia 27 grudnia 1994 r. (III CZP 158/94, III CZP 158/94, OSNC 1995/4/59) i późniejszych orzeczeniach akceptujących ten sam pogląd (por. postanowienie z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 677/99, Lex nr 52134

i postanowienia z dnia 17 listopada 2006 r., V CSK 284/06, Lex nr 607575, z dnia 19 sierpnia 2009 r., IIICZP 51/09, nie publ. z dnia 16 lutego 2012 r. IV CSK 272/11 LEX nr 1215294 z glosa aprobującą R. Strzelczyka). Co do zasady podzielił w nich zapatrywanie, że wpisy w dziale I - o księgi wieczystej nie tworzą stanu prawnego nieruchomości, uznał jednak, że w wypadku, kiedy - na skutek nieujawnionych zmian stanu prawnego księga wieczysta obejmuje nieruchomość, do której wydzielonej części w rzeczywistości prawo przysługuje innej osobie niż wpisana, przez co część ta stanowi inną, odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. - wadliwość księgi wieczystej nie dotyczy danych zawartych w dziale I - o, lecz błędnego wpisu w dziale II i zastosowanie w takim wypadku rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest wyłączone. Stanowisko to spotkało się z pozytywnym przyjęciem w piśmiennictwie.

Uznając zatem, że powierzchnia nabywanej nieruchomości może być objęta rękojmią publicznej wiary ksiąg wieczystych, należy w pierwszej kolejności odnieść się do zarzutu apelującej dotyczącej naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 6 u.k.w.h., poprzez błędne uznanie, że rękojmia nie chroni powódki, ponieważ z łatwością mogła dowiedzieć się o niegodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zarzut ten nie jest trafny, wbrew bowiem twierdzeniom skarżącej Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że w dacie zawierania umowy powódka z **łatwością** mogła dowiedzieć się, że stan ujawniony w księdze wieczystej nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Dokonując wykładni ustawowego określenia z **łatwością mógł się o tym dowiedzieć**, należy mieć na uwadze następujące względy:

Po pierwsze, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od zasady nemo plus iuris. Ustalając zatem zakres jej działania trzeba pamiętać, że skorzystanie przez nabywcę z dobrodziejstwa rękojmi pociąga za sobą utratę prawa przez osobę, której prawo to w rzeczywistości przysługiwało, chociaż nie była ona ujawniona w księdze. Niedopuszczalne jest zatem dokonywanie wykładni prowadzącej do zbyt szerokiego przyjmowania istnienia dobrej wiary po stronie nabywcy.

Po drugie, księgi wieczyste stanowią urzędowe rejestry nieruchomości prowadzone w celu ustalenia ich stanu prawnego (art. 1 u.k.w.h.). Treść księgi wieczystej jest jawna (art. 2 u.k.w.h.), a ponadto domniemywa się, że prawo jawne

z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 u.k.w.h.). Domniemanie prawne zawarte w art. 3 u.k.w.h. może zostać obalone tylko w drodze procesu o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.).

Uregulowania te jednoznacznie wskazują, że treść księgi wieczystej stanowi najbardziej wiarygodny dowód stanu prawnego danej nieruchomości. Nie sposób więc przyjąć, że same tylko wątpliwości co do zgodności stanu ujawnionego

w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powodują przypisanie nabywcy złej wiary. Powstanie podejrzeń i wątpliwości co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z treści księgi powoduje, że nabywca powinien podjąć pewne czynności zmierzające do ich wyeliminowania. Czynności te jednak, jak trafnie wskazuje się w literaturze, nie mogą zobowiązywać nabywcy do prowadzenia żmudnych poszukiwań w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Nie sposób nakładać bowiem na nabywcę obowiązku dochowania szczególnej staranności dla stwierdzenia, że stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Prezentowane stanowisko znajduje oparcie w treści art. 6 ust. 2 u.k.w.h.. Trzeba mieć na uwadze, że zgodnie z powołanym przepisem dobrą wiarę nabywcy wyłącza możliwość dowiedzenia się z łatwością o występującej niezgodności. Takie sformułowanie przepisu oznacza, że nie zawsze możliwość uzyskania przez nabywcę informacji o

sprzeczności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym będzie prowadziła do przypisania mu złej wiary. Należy przyjąć, że nabywca, który powziął wątpliwości i podejrzenia co do prawdziwości danych ujawnionych w księdze wieczystej, ma obowiązek podjąć czynności zmierzające do wyeliminowania tych wątpliwości mieszczące się

w granicach przeciętnej staranności. Nie jest jednak możliwe obniżenie progu wymaganej staranności do staranności minimalnej, co zdaje się uzasadniać ustawowe sformułowanie z łatwością. Trzeba mieć bowiem na uwadze wskazaną już okoliczność, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris*. Nie sposób zatem rozszerzać nadmiernie zakresu jej działania (patrz uzasadnienie Sądu Najwyższego dotyczące wyroku 30 października 2002 r. V CKN 1342/00).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, należy zauważyć, że apelująca nie kwestionuje ustaleń Sądu, że przed zakupem nieruchomości zamieszkiwała na przedmiotowej działce wraz z rodzicami od 1978 r. i знаła stan faktyczny nieruchomości, w szczególności zakres posiadania nieruchomości przez jej rodziców i pozwanych, ponieważ był on wyznaczony płotem, a część nieruchomości stanowiąca obecnie własność pozwanych była już wtedy w ich spokojnym posiadaniu. Ponadto sama na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2015 r. zeznała, że wiedziała, iż działka którą kupiła, miała większą powierzchnię, niż to, co posiadali jej rodzice. Poza tym sąd Okręgowy w trybie art. 382 k.p.c. dokonał uzupełniających ustaleń w oparciu o dowody znajdujące się w aktach sprawy I Ns 474/09 w postaci mapy oraz zeznań zainteresowanych, w tym powódki i jej męża,

z których niespornie wynika, że dopiero w 2005 r. przed planowaną budową zainteresowali się mapą działki, czyli jej granicami, którą zakupili i dopiero wtedy uzyskali wiedzę, że ich nieruchomość rozciąga się aż do drogi. Natomiast już z samej treści mapy w porównaniu z faktycznym władaniem nieruchomością powódka mogła dowiedzieć się że 10 arów nieruchomości nie jest w jej posiadaniu, tym bardziej, że

z usytuowania działki stanowiącej przedmiot sporu wynika, że stanowiła ona połowę działki siedliskowej powódki. Zdaniem Sądu Okręgowego zapoznanie się tylko

z mapą nieruchomości, którą powódka nabyła, w powiązaniu z jej wiedzą o powierzchni działki, stanowi minimum staranności, które winna dołożyć.

Z powyższych względów nie sposób zgodzić się z apelującą, że Sąd Rejonowy dokonał błędnej wykładni art. 6 u.k.w.h.

Nie jest skuteczny także zarzut naruszenia art. 7 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c. mający polegać na naruszeniu przez Sąd Rejonowy domniemania dobrej wiary powódki z urzędu, przy braku takiego zarzutu ze strony pozwanych.

Dobra wiara oznacza błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie o istnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest więc ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie

w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa.

O dobrej lub złej wierze decydują konkretne okoliczności danej sprawy i na ich podstawie należy badać stan świadomości konkretnego posiadacza, w tym również wypełnienie obowiązku dołożenia należytej staranności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie. Zła wiara wiąże się bowiem z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, OSNC 1980, Nr 6, poz. 127; z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 594/08, LEX nr 510969, z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09, LEX nr 677771 i z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10, LEX nr 960517, z dnia 23 lipca 2015 r. I CSK 360/14

W realiach rozpoznawanej sprawy niewątpliwe po stronie powódki brak było dobrej wiary, ponieważ sama przyznała, że w dacie zakupu działki wiedziała, że kupuje większą powierzchnię niż faktycznie posiada, a stan ten trwał już od 1978 r. oraz, jak to już zaznaczono wyżej, nie dopełniła minimalnej staranności, aby wyjaśnić te rozbieżności.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.