

Sygn. akt I Ca 32/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2021 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Barbara Bojakowska

Sędziowie: Joanna Składowska

Katarzyna Powalska

Protokolant: sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2021 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko R. B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 9 grudnia 2020 roku, sygn. akt I C 285/19

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego R. B. na rzecz powoda W. B. 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 32/21

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie z powództwa W. B. przeciwko R. B. o uzgodnienie treści księgi wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym, uzgodnił treść księgi wieczystej numer (...), urządzonej dla nieruchomości położonej w miejscowości S., gmina S., powiat (...), województwo (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o pow. 0,8300 ha, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sieradzu VI Wydział Ksiąg Wieczystych,

z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w. dziale II księgi wieczystej, rubryce

2.2, podrubryce 2.2.5 nakazał wykreślić jako (...) i nakazał wpisać jako jedyne go właściciela W. B. (pkt 1), zasądził od pozwanego na rzecz powoda 1817 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego (pkt 2), nakazując pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu rejonowego w Sieradzu 1250 zł tytułem nieuiszczonej przez powoda opłaty sądowej (pkt 3).

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2011 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie

I Ns 736/10 z wniosku S. S. (1) z udziałem M. T. stwierdził, że S. S. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2010 roku własność nieruchomości położonej w S., gm. S., województwa (...) oznaczonej numerami działek (...) o łącznej powierzchni 1,93 ha, dla której nie ma urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów i ustalił, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Ww. postępowanie zostało zainicjowane wnioskiem z 30 lipca 2010 roku, zaś postanowienie wydane zostało m.in. po przesłuchaniu świadków oraz 22 czerwca 2011 roku w charakterze uczestnika M. T..

Postanowieniem z 13 października 2015 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie I Ns 421/15 (dawniej I Ns 1182/13 i I Ns 1243/11) ze skargi W. B. i E. M. z udziałem M. T., O. T., S. S. (1), H. K., S. G. (1), J. D., H. W. (1), P. S., K. S., E. K., G. Ł. (1), L. M., M. P., A. W., J. S., L. K., J. P. (1) i J. N. wznowił postępowanie w sprawie o zasiedzenie I Ns 736/10 – zakończone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Sieradzu wydanym 22 czerwca 2011 roku i zmienił je w ten sposób, że oddalił wniosek o zasiedzenie S. S. (1) i orzekł o kosztach postępowania.

Postanowieniem z 1 września 2011 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w ww. sprawie I Ns 1136/11 zabezpieczył skargę W. B. i E. M. o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem wydanym przez Sąd Rejonowy w Sieradzu 22 czerwca 2011 roku w sprawie sygn. akt I Ns 736/10 poprzez ustanowienie zakazu zbywania przez S. S. (1) nieruchomości położonej w S., gmina S., woj. (...) oznaczonej numerem działki (...) o obszarze 0,8300 ha do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia przedmiotowej skargi o wznowienie postępowania. Postanowieniem z 26 września 2011 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w ww. sprawie I Ns 1243/11 (wpisanej pod nowy numer sprawy o poprzedniej sygnaturze

I Ns 1136/11) ponownie zabezpieczył skargę W. B. i E. M. o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem wydanym przez Sąd Rejonowy w Sieradzu 22 czerwca 2011 roku w sprawie sygn. akt I Ns 736/10 poprzez ustanowienie zakazu zbywania przez S. S. (1) nieruchomości.

Postanowieniem z (...) października 2011 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie

I Ns 1243/11 wezwał do wzięcia udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania M. T.. W sprawie I Ns 1243/11 terminy rozpraw na których był obecny M. T. lub na które byli wezwani: M. T. i O. S.

- T. to 3 lutego 2012 roku, 24 sierpnia 2012 roku, 8 marca 2013 roku, 10 grudnia 2013 roku, 4 lipca 2014 roku, 16 grudnia 2014 roku i 29 września 2015 roku. Postanowieniem z 3 października 2012 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu VI Wydział Ksiąg Wieczystych

w sprawie o sygnaturze akt DZKW 4274/12 oddalił wniosek W. B. o wpis ostrzeżenia o zakazie zbywania nieruchomości w Dziale III w KW nr (...). Postanowieniem z 5 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w ww. sprawie

I Ns 1243/11 zabezpieczył skargę W. B. i E. M. o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem wydanym przez Sąd Rejonowy w Sieradzu 22 czerwca 2011 roku w sprawie sygn. akt I Ns 736/10 poprzez nakazanie wpisania w księdze wieczystej nr (...) zakazu zbywania przez O. S.

- T. nieruchomości położonej w S., gmina S., woj. (...) oznaczonej numerem działki (...) o obszarze 0,8300 ha i numerem działki (...) o obszarze 1,100 ha – do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia przedmiotowej skargi o wznowienie postępowania.

12 października 2011 roku działka (...) położona w S. została zbyta przez S. S. (1) na rzecz O. T., żony M. T. pomimo wydanych w ww. postępowaniu postanowień dotyczących zabezpieczenia postępowania. Działka (...) położona w S. została następnie przekazana przez O. T. umową darowizny z 26 czerwca 2013 roku na rzecz jej córki K. T., aktem notarialnym (...) sporządzonym przed notariuszem I. N. w Kancelarii Notarialnej w S.. Zawiadomienie o wpisie K. T. do akt KW ww. nieruchomości odebrał 3 września 2013 roku M. T. jako pełnomocnik O. T..

Notariusz I. N. przed sporządzeniem aktu notarialnego brał pod uwagę urzędowe odpisy pobrane wcześniej z ksiąg wieczystych, a nie wydruki internetowe. Ponadto brał też od stron oświadczenia, że nie ma żadnych ograniczeń w zbyciu nieruchomości. Stanowiło to zabezpieczenie dla notariusza przed wpisami, które nie zostały ujawnione w księdze wieczystej.

We wniosku z 8 marca 2016 roku w sprawie I Ns 404/16 W. B. wniósł o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości położonej w S. Gmina S. o powierzchni 4,23 ha oznaczonej w ewidencji gruntów działkami (...), przez zasiedzenie z dniem 1 kwietnia 1988 roku.

Uczestnicy E. M. i F. M. przyłączyli się do ww. wniosku w sprawie I Ns 404/16, zaś uczestniczka O. T. wносиła o oddalenie wniosku twierdząc, że W. B. nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości a w szczególności działki (...). Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, Sąd Rejonowy w postanowieniu z dnia 7 listopada 2016 roku w ww. sprawie

I Ns 404/16 z wniosku W. B. z udziałem E. M., F. M., R. B., O. T., K. T., H. K., S. G. (2), J. D., H. W. (2), P. S., K. S., E. K., G. Ł. (2), L. M., M. P., J. N., A. K. i J. K. stwierdził,

że W. B. syn L. i B. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w S. Gmina S. powiat (...) o powierzchni 4,20 ha oznaczonej w ewidencji gruntów działkami (...)

nie mającej założonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów za wyjątkiem działki (...)

na którą jest założona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Sieradzu o numerze (...) z dniem 1 kwietnia 1989 roku. W dokumencie uzasadnienia

ww. orzeczenia sąd wskazał m. in. iż zgromadzony w tej sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazywał, że W. B. zaczął użytkować nieruchomość od wiosny 1969 roku tj. po śmierci J. S., który zmarł w styczniu 1968 roku. Od tego też czasu wnioskodawca tę nieruchomość posiadał i ją użytkował pobierając pożytki z roli

i z lasu. Płacił podatki i zarządzał nią według własnej woli. Nie płacił z nieruchomości żadnego czynszu dzierżawnego następcom po małżonkach S.. Nikt mu tego posiadania nie zakłócał do czasu kiedy w sprawie został w 2010 r. złożony wniosek

o zasiedzenie w sprawie I Ns 736/10 przez S. S. (1).

26 kwietnia 2016 roku K. T. sprzedała objętą niniejszym postępowaniem działkę nr (...) położoną w S. na rzecz R. B. za 20000 zł. Umowa sprzedaży została sporządzona w formie aktu notarialnego za nr rep (...) przed notariuszem w Ł. D. J..

Powyższy akt notarialny był sporządzany w czasie, kiedy zmieniały się przepisy

co do obrotu ziemią rolną. W miejscowościach, które są bardziej obciążone ziemią rolną nie było wtedy wolnych miejsc w kancelariach notarialnych, dlatego notariusz D. K. nie była zdziwiona zgłoszeniem się do niej stron. Strony były wtedy

w kancelarii notariusz D. K. po raz pierwszy.

Wszystkie czynności dotyczące sprzedaży nieruchomości objętej postępowaniem przez K. T. pozwanemu R. B. odbywały się za pośrednictwem jej ojca M. T.. Z nim kontaktował się nabywca R. B.. K. T. zleciła ojcu M. T. wszystkie czynności związane z aktem notarialnym sporządzonym 26 kwietnia 2016 roku. M. T. był przy K. T. przy ww. akcie notarialnym sprzedaży działki u notariusza D. J. w Ł.. Był również obecny przy pierwszym akcie notarialnym dotyczącym darowizny

tej działki przez O. T. - K. T., zawsze jest bowiem przy niej przy takiego typu czynnościach. Pieniądze za działkę (...), 20000 zł gotówką K. T. otrzymała od ojca M. T..

Ogłoszenie dotyczące sprzedaży działki nr (...) w S. na portalu s. (...) redagował M. T. – mąż O. T. i ojciec K. T.. M. T. kontaktował się też w sprawie sprzedaży tej działki z potencjalnymi nabywcami. M. T. umówił się też z R. B.

na oględziny działki (...) przed sporządzeniem aktu notarialnego dotyczącego jej sprzedaży. M. T. nie był obecny przy przekazywaniu pieniędzy za działkę (...) przez R. B. K. T.. K. T. przed sprzedażą działki 102 powodowi znała R. B. i jego synów. Państwo T., znali pozwanego od lat 90 tych XX wieku i spotykali się z pozwanym od czasu do czasu.

Nabywca R. B. od około 30 lat zna rodzinę T., wykonuje bowiem ten sam zawód dentysty co O. T. - żona M. T.. Pozostają oni w relacjach koleżeńskich.

Zdarza się że pozwany odwiedza Państwa T. w domu. Bywał u nich w domu przed aktem notarialnym 26 kwietnia 2016 roku. Spotykają się w ramach ww. relacji średnio raz na pół roku.

Wszystkie czynności związane z ofertą sprzedaży, pokazywaniem działki i omawianiem transakcji sprzedaży działki objętej postępowaniem przeprowadzał w imieniu córki K. T. z R. B. M. T..

Po transakcji sprzedaży między pozwanym R. B. a K. M. T. nadal korzysta z części działki (...) usytuowanej przy drodze, wjeżdżając na swoje siedlisko przez usytuowany na niej wjazd.

M. T. kosi też nadal trawę na ww. części działki lub zatrudnia do tego mieszkańców okolicznej wsi.

27 maja 2016 roku Z. M. – wystawił pozwanemu fakturę nr (...) za usługę zabudowy wjazdu i ogrodzenie płotem betonowym na działce (...) w S.

na 6150 zł. Na ww. działce nie było wcześniej ogrodzenia i rosły tam chwasty. Zlecenie wykonania usługi (...) przez R. B. było telefoniczne

i wówczas nastąpiło umówienie się na miejscu na oględziny, które następują zawsze przed przyjęciem przez Z. M. jakiejś usługi. Oględziny działki (...) Z. M. robił około 2 miesiące wcześniej tj. marcu 2016 roku. Podczas oględzin część płyt potrzebnych do ogrodzenia działki już była zakupiona. Kolejne płyty były dowożone

w trakcie wykonywania usługi. Zamówiona usługa nie dotyczyła bowiem dostarczenia betonowych płyt ogrodzeniowych. Od oględzin do wykonania pracy mogło upłynąć około

2 miesiące. Prace trwały około 3 tygodni z przerwami. Wykonawca zaczął od zamontowania bramy, a później wykonał ogrodzenie. Betonowe płyty ogrodzenia działki (...) zamówił i zakupił na prośbę R. M. T., który był też obecny na oględzinach działki z wykonawcą ogrodzenia i wjazdu Z. M..

Na działce (...) stoi też garaż i który pobudował M. T.. Z garażu teraz nikt nie korzysta. Jest on pusty.

Siedlisko M. T. i działka (...) wyglądają jak całość gospodarstwa.

Nie wiadomo gdzie jest granica między nimi.

2 stycznia 2019 roku pozwany zawarł z G. J. umowę użyczenia działki rolnej nr (...) obręb (...) położonej w S. gm. S. na 10 lat

za 12 miesięcznym wypowiedzeniem. Informację o danych G. J. przekazał pozwanemu M. T..

G. J. wcześniej nie uprawiał ww. działki w zakresie ziemi ornej. Kilka dni wcześniej G. J. zawarł podobną umowę z O. T.. Między działką R. B. a O. T. w części ornej nie ma ogrodzenia.

W 2019 rok G. J. uprawiał na działce zarówno pozwanego jak i O. S.

– T. jęczmień.

16 września 2016 roku K. T. nabyła lokal mieszkalny położony

w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 34,75 m². składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i ubikacji.

Po zakończeniu postępowania I Ns 404/06 pełnomocnik W. B. złożył w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sieradzu wniosek o wpisanie W. B. do księgi nr (...) jako właściciela. Wniosek ten został prawomocnie oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego w Sieradzu VI Wydziału

KW 30 kwietnia 2018 roku.

Prawomocnym wyrokiem z (...) stycznia 2018 roku w sprawie I C 1505/17

Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie z powództwa R. B. przeciwko W. B. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

– oddalił powództwo i zasądził od powoda R. B. na rzecz pozwanego W. B. 1800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie załączonych do akt dokumentów oraz zeznań stron i świadków: I. N., D. K., M. M. (1), E. M., G. J., H. M., J. N., J. P. (2), Z. M., K. T. i M. T., z tym

że co do zeznań świadka J. P. (2), K. T., M. T.

i powoda oraz pozwanego za wyjątkiem okoliczności omówionych poniżej.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka: J. P. (2) i powoda W. B. co do okoliczności daty powstania bramy i ogrodzenia na działce (...) w 2013 roku, opierając się w tym zakresie na dowodzie z dokumentu w postaci faktury nr (...) roku oraz korespondujących z tym dokumentem zeznaniach świadka Z. M.

i pozwanego R. B..

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka K. T. co do okoliczności

nie utrzymywania kontaktów koleżeńskich czy towarzyskich przez jej rodziców z pozwanym i nie spotykania się w domu przez pozwanego R. B. z jej rodzicami M. T. i O. T. czy też nie korzystania do chwili obecnej przez jej ojca M. T. z działki objętej postępowaniem. Zeznania świadka K. T. są bowiem dla sądu w tym zakresie sprzeczne z zebrany przez sąd materiałem dowodowym, (tj. zeznaniami świadka J. P. (2), który wskazał, że M. T. ma dwa wjazdy i korzysta z również z wjazdu na działce objętej postępowaniem, świadków H. M., M. M. (1) i E. M., którzy wskazali iż M. T. korzysta z części działki (...) usytuowanej przy drodze oraz wynajmuje ludzi ze wsi aby kosili trawę przy drodze) oraz samego pozwanego R. B., który w swoich zeznaniach złożonych na ostatniej rozprawie wskazał, że M. T. nadal korzysta z działki (...) i wjazdu przez bramę usytuowaną na niej za zgodą pozwanego, a przed transakcją z dnia 26 kwietnia 2016 roku spotykał się z rodzicami K. T. w ramach kontaktów koleżeńskich raz na kilka miesięcy, również w ich domu. Wskazano, że pozwany nie zaprzeczył, że był w domu Państwa T. przed transakcją objętą postępowaniem, a ostatnio był u nich w domu około miesiąc wcześniej. Okoliczność dalszego korzystania z działki (...) przez M. T. wynika też z zeznań M. T. w charakterze świadka. M. T. przyznał bowiem, że nadal przejeżdża przez tą działkę i ma zgodę pozwanego na korzystanie z usytuowanego na niej wjazdu.

Sąd nie dał też wiary zeznaniom świadka K. T., iż nie wiedziała

ona o toczących się postępowaniach sądowych dotyczących działki objętej postępowaniem. Skoro sprawy te trwały szereg lat, a K. T. mieszkała z rodzicami i nie była

czy nie jest z nimi skonfliktowana, to w ocenie sądu nie jest możliwe aby nie była uczestnikiem rozmów rodziców odnośnie tej działki i problemów prawnych jej dotyczących.

Sąd nie dał wiary zeznaniom M. T. co do tego, iż nie był obecny przy akcie notarialnym objętym postępowaniem w dniu 26 kwietnia 2016 roku co do działki nr (...) oraz, iż nie pozostawał w kontaktach towarzyskich z R. B.

i nie poinformował go w związku z tym o faktycznej sytuacji prawnej działki (...). Okoliczności dotyczącej stawiennictwa u notariusza zaprzeczyła bowiem wyraźnie jego córka K. T. wskazując, że jej ojciec M. T. był przy niej podczas sporządzania każdego aktu notarialnego, bo jest z nią zawsze w takich sytuacjach i od niego,

a nie od pozwanego otrzymała 20000 zł za działkę. Zeznania ww. świadka M. T. pozostają zaś w części dotyczącej kontaktów z pozwanym w sprzeczności

z zeznaniami R. B., który potwierdził okoliczność bywania w domu Państwa T. również przed transakcją sprzedaży jej pozwanemu i spotkania się z nimi

od czasu do czasu oraz z zeznaniami ww. świadka składanymi w poprzednio toczącym się przed Sądem Rejonowym w Sieradzu postępowaniu o sygn. akt I C 1505/17. O okoliczności pozostawania w zażyłych relacjach świadczy też w ocenie Sądu Rejonowego w Sieradzu dalsze korzystanie przez M. T. z działki (...) oraz dokonanie zakupu dla pozwanego przeszło ogrodzeniowych przed ich zamontowaniem na tej działce czy oględzinach z wykonawcą ogrodzenia oraz wiedza świadka o treści uzasadnienia orzeczenia w sprawie I C 1505/17. Skoro znajomość pozwanego z M. T. nie byłaby zażyłą a jedynie sporadyczna i pozwany nie wiedziałby o sytuacji prawnej działki (...) a zatem zostałby oszukany przez M. T., który celowo wprowadziłby go w błąd co do jej stanu prawnego to w ocenie sądu z pewnością w takiej sytuacji M. T. nie korzystałby nadal z tej działki i nie prowadził z pozwanym rozmów odnośnie osób, które mogłyby zajmować się częścią uprawną tej działki, aby nie leżała ugiorem. M. T. nie dokonywałby też zakupu ogrodzenia działki (...) przed i po transakcji z 26 kwietnia 2020 roku, tak aby pasowało do ogrodzenia, które sam posiada, aby zewnętrznie tworzyło z jego siedliskiem całość.

Sąd nie dał też wiary pozwanemu R. B. co do tego, iż nabywając od K. T. nieruchomości objętą niniejszym postępowaniem nie wiedział od M. T., że co do działki (...) toczyły i toczą się postępowania sądowe dotyczące wznowienia postępowania o zasiedzenie wskutek, którego sąd oddalił wniosek o zasiedzenie tej działki przez S. S. (1) tj. osobę od której O. S. - T. wcześniej ją nabyła czy też, że w trakcie ww. postępowania wydawane były postanowienia dotyczące jego zabezpieczenia poprzez zakaz zbywania tejże nieruchomości przez S. S. (1) czy O. T., a postanowienia te doręczane były wszystkim zainteresowanym, w tym S. S. (1), M. T. czy O. T.. Skoro powód pozostaje z rodziną T. od lat 90 w kontaktach koleżeńskich i towarzyskich, w tym polegających na odwiedzaniu się w domu to nie sposób przyjąć, że ww. osoby nie rozmawiały o „historii zbywanej działki” i toczących się postępowaniach sądowych jej dotyczących. Zgodnie z zeznaniami K. T. i M. T. wszystkie informacje i czynności odnośnie działki były dokonywane przez M. T.. K. T. tylko podpisała akt notarialny. Skoro zatem dla sądu M. T.

był uczestnikiem postępowania wznowieniowego i brał udział w postępowaniach o zasiedzenie i miał na temat tych postępowań pełną wiedzę, a jednocześnie pozostawał w relacjach koleżeńskich z powodem to nie sposób przyjąć, że transakcja między K. T. a R. B. podobnie jak wcześniejsza darowizna tej działki przez O. T. na rzecz K. T. i sprzedaż przez S. S. (1) na rzecz O. T. nie miały na celu wydłużenia łańcuszka transakcji dla celów ewentualnego postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i dowodzenia rzekomego działania pozwanego R. B. w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Okoliczność tą potwierdza też w ocenie sądu fakt, że M. T. nadal korzysta z działki (...) wjeżdżając na swoją posesję poprzez usytuowany na niej wjazd i fakt, iż zaprzeczył aby otrzymał on od R. B. w gotówce 20000 zł choć K. T. otrzymała tą kwotę od swojego ojca.

Wszystkie te okoliczności prowadzą w ocenie sądu do wniosku, że doszło do porozumienia między M. T. a pozwanym, celem uniemożliwienia powodowi dysponowania działką (...) po zakończeniu postępowania sądowych dotyczących tej działki.

Według sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie w oparciu o art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.).

Kolejno sąd wskazał na art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz odniósł się do orzecznictwa związanego z uzgodnieniem stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W oparciu o poczynione rozważania prawne sąd zwrócił uwagę, że w niniejszej sprawie powód wywodzi swoje żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, z faktu, iż na mocy aktu notarialnego

z 26 kwietnia 2016 roku pozwany R. B. został wpisany jako właściciel działki nr (...) o pow. 0,83 ha, choć jedynym właścicielem tej działki na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Sieradzu z 7 listopada 2016 roku wydanego w sprawie I Ns 404/16 jest powód W. B..

W ocenie sądu omówiona wyżej szczegółowa analiza materiału dowodowego sprawy i powiązań między pozwanym R. B. a jego poprzednikami prawnymi prowadzi do wniosku, że działali oni w porozumieniu i dlatego pozwany R. B. nie może chronić w ocenie sądu rękojmnia wiary publicznej ksiąg wieczystych, którą wyklucza zła wiary po stronie nabywcy nieruchomości.

Następnie, sąd odniósł się do kwestii rękojmni wiary publicznej ksiąg wieczystych, powołując się przy tym na art. 5 oraz art. 6 i 8 u.k.w.h. oraz orzecznictwo z tym związane, stwierdzając, że pozwany uzyskał od M. T. wiedzę o prawdziwym stanie prawnym działki (...) i chciał pomóc rodzinie T. zachować ją w dalszym posiadaniu.

Nadto Sąd rejonowy stwierdził, że nawet gdyby jednak przyjąć, że nie pozwany nie działał w porozumieniu z ojcem K. T., to w z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym ze wznowienia postępowania o zasiedzenie z wniosku S. S. (1) i oddaleniem tego wniosku. Wystarczyło bowiem dla sądu, by powód przed zawarciem umowy sprzedaży z 26 kwietnia 2016 roku poprosił M. T., z którym pozostawał od szeregu lat w kontaktach koleżeńskich i towarzyskich o wyczerpujące i poparte wiarygodnymi dokumentami urzędowymi w postaci orzeczeń sądowych informacje dotyczące postanowień dotyczących tej nieruchomości. Według sądu takie postępowanie nie nastrożające pozwanemu jakichkolwiek nieprzewidywalnych trudności lub kosztów, stanowiąc w świetle zasad doświadczenia życiowego elementarny przejaw zwykłej staranności i zapobiegliwości nabywcy nieruchomości, który zazwyczaj skrupulatnie ogląda i ustala stan faktyczny i prawny nieruchomości, jaką zamierza nabyć w celach inwestycyjnych, oraz ustala, w czym ona posiadaniu się znajduje. Doprowadziłoby to niewątpliwie dla sądu do powzięcia przez pozwanego istotnych wiadomości dotyczących rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości w konfrontacji ze stanem wynikającym z księgi wieczystej. Skoro pozwany nie przedsięwziął tych opisanych wyżej czynności, nie stanowiących działań nadmiernie uciążliwych, angażujących, żmudnych, wymagających wiedzy prawniczej, to zachodzą podstawy do przypisania mu złej wiary w przedstawionym wyżej rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h., wyłączającej rękojmnie wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Z powyższych przyczyn zdaniem sądu powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należało uwzględnić.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu: obrazę przepisów prawa materialnego tj. art. 5 i 6 § 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 6 i 7 k.c. oraz przepisów postępowania, tj. art. 227 k.p.c., 229 k.p.c., 233 k.p.c., 278 § 1-3 k.p.c., art. 327 § 1-3 k.p.c. mającą istotny wpływ na wynik sprawy, polegającą na dowolnej, a nie swobodnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w sposób niewszzechstronny, ogólny, sprzecznie z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, co skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznymi w sprawie, a w konsekwencji obraza przepisów prawa materialnego w zakresie oceny,

że nabycie przez pozwanego 26 kwietnia 2016 r. nieruchomości położonej w miejscowości S., gmina S., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,83 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) nastąpiło w okolicznościach wyłączających rękojmnie wiary publicznej ksiąg wieczystych, co skutkowało brakiem ochrony nabycia przez niego prawa własności przedmiotowej nieruchomości i skutkowało uzgodnieniem wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez sąd w niniejszym postępowaniu, poprzez:

1/ bezzasadne przyjęcie, że pozwany dokonując nabycia nieruchomości działał w złej wierze, co uzasadnia wyłączenie rękojmni wiary publicznej ksiąg wieczystych w stosunku

do dokonanej przez niego czynności prawnej, ponieważ miał, bądź mógł mieć lub z łatwością uzyskać szczegółową wiedzę o stanie prawnym nieruchomości przed jej nabyciem, a ponadto działał w porozumieniu z rodziną T. w celu przeniesienia prawa własności nieruchomości doprowadzając do pokrzywdzenia prawowitych właścicieli, w sytuacji gdy:

a/ pozwany - osoba fizyczna - przedsięwziął wszystkie czynności organizacyjne, techniczne, prawne związane z nabyciem nieruchomości, które są wymagane przepisami prawa od nabywcy nieruchomości i które nie pozwalają na przyjęcie, że uchybił on jakimkolwiek zasadom należytej staranności przy dokonywaniu oceny stanu prawnego i faktycznego nieruchomości,

b/ pozwany w toku podpisania aktu notarialnego przenoszącego na niego własność nieruchomości nie miał wiedzy i nie został poinformowany przez notariusza D. K., wykonującą zawód zaufania publicznego, o istnieniu w księdze wieczystej jakichkolwiek wpisów dotyczących zakazu zbywania przedmiotowej nieruchomości, lub też wzmianek o złożeniu wniosku o wpis zakazu zbywania oraz wpisów informujących o niezgodności treści księgi wieczystej ze stanem faktycznym, pomimo iż, jak wynika z zeznań notariusza D. K. przy sporządzaniu aktów notarialnych korzysta ona z odpisów ksiąg wieczystych nie starszych niż miesiąc, oraz zamieszcza ona w aktach notarialnych informacje o toczących się w stosunku do nieruchomości postępowaniach sądowych, które to okoliczności pozwoliły pozwanemu, w chwili nabycia nieruchomości, żywić przekonanie, że jej stan prawny nie budzi wątpliwości, jest ona wolna od wszelkich obciążeń i ograniczeń w rozporządzaniu, co przemawia przeciwko wykluczeniu dobrej wiary po jego stronie,

c/ czynności prawne podjęte przez powoda w toku postępowania wznowieniowego I Ns 421 /15 oraz w innych (o zasiedzenie) postępowaniach dotyczących nieruchomości do momentu wydania prawomocnego postanowienia były bezskuteczne - nie skutkowały żadnym wpisem do księgi wieczystej (...) - były zatem wiadome jedynie stronom tych postępowań, do których nie zalicza się pozwany, który przed nabyciem nieruchomości nie brał udziału w jakimkolwiek postępowaniu sądowym (w jakimkolwiek charakterze), które dotyczyłoby nieruchomości, która stanowi przedmiot niniejszego postępowania;

d/ pozwany, pomimo utrzymywania pewnych relacji koleżeńskich z O. S. - T. z racji na wykonywany przez obojga zawód dentystry, nie utrzymywał jednak na tyle bliskich relacji z nią i jej mężem, aby posiadać wiedzę dotyczącą stanu nieruchomości wynikającą z toczących się postępowań sądowych dotyczących nieruchomości, a nadto nie sposób przyjąć, że istniało pomiędzy tymi osobami porozumienie co do podjęcia wspólnie działań zmierzających do zbycia nieruchomości we właściwym czasie celem zapobieżenia możliwości jej uzyskania przez W. B. i brak jest jakichkolwiek dowodów na posiadanie pozytywnej wiedzy pozwanego w tym zakresie (w tym co do prawnych aspektów przedsięwziętych działań), oprócz niekorzystnych dla pozwanego domniemań Sądu I Instancji,

e/ pozwany widział i pozostawał w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że K. T., skoro włada jak właściciel działką (...) i podejmuje działania zmierzające do jej sprzedaży (w tym poprzez umożliwienie nabywcy dokonania jej oględzin, co potwierdził świadek), to posiada faktyczną zdolność do jej sprzedaży bez jakichkolwiek ograniczeń i niekorzystnych skutków dla pozwanego,

f/ pozwany wskazał w jakim zakresie nabył nieruchomość, a dodatkowo po nabyciu korzystał z nieruchomości będącej przedmiotem postępowania podejmując działania związane z jej ogrodzeniem (z inicjatywy pozwanego Z. M. wykonał na nieruchomości betonowe ogrodzenie) oraz z rolniczym zagospodarowaniem nieruchomości (pozwany zawarł z G. J. umowę umożliwiającą wykorzystanie części nieruchomości do celów rolniczych), które to okoliczności potwierdzają świadkowie: M. T., G. J., J. N., J. P. (2) i Z. M. - co potwierdza uczciwe zamiary pozwanego w zakresie nabycia nieruchomości

i wolę korzystania z niej w zakresie wynikającym z przysługującego jemu prawa własności, poprzez dbałość o stan nieruchomości i czynienie nakładów na nią - jak właściciel,

g/ wszelkie działania, które sąd przypisuje M. T., które mogłyby zostać uznane za wykonywanie własni przez niego uprawnień właścicielskich

nad nieruchomością, nie zostały udowodnione, a nadto ich ocena może być wyłącznie odmienna od tej dokonanej przez Sąd, wszakże wszelkie działania M. T.

o charakterze doradczym i pomocniczym wynikały wyłącznie z faktu, że posiada nieruchomość sąsiednią, zna okolicę i jej mieszkańców, co uzasadniało udzielenie pozwanemu pomocy w zagospodarowaniu nieruchomości;

- podczas gdyby sąd wszystkie te okoliczności uwzględnił, to doszedłby do przekonania, że brak jest przesłanek wyłączających domniemanie dobrej wiary po stronie pozwanego oraz w efekcie, że pozwany nabył nieruchomość w dobrej wierze

i brak jest podstaw do pozbawienia go prawa własności w drodze orzeczenia sądu,

2) brak oparcia się w merytorycznej części orzeczenia na całości materiału dowodowego lub dokonania jego oceny z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów,

na co wskazują następujące okoliczności:

a) zeznania złożone przez pozwanego, M. T. oraz K. T. dają obraz stosunków, które łączyły rodzinę T. i pozwanego - w szczególności w jakim wskazują one, że:

- ani M. T., ani O. T., czy K. T. przed dokonaniem sprzedaży nieruchomości nie informowali pozwanego o postępowaniach prawnych dotyczących nabywanej przez niego nieruchomości - w szczególności o wyniku postępowania wznowieniowego, które toczyło się pod sygn. akt I Ns 421 /15 przed Sądem Rejonowym w Sieradzu, w wyniku którego sąd oddalił wniosek o zasiedzenie, wcześniej rozpatrzony w sposób pozytywny,

- pozwany i O. T. byli jedynie znajomymi na stopie zawodowej, którzy mieli kontakt wyłącznie sporadyczny pozwanego i M. T. łączył jeszcze niższy poziom znajomości wynikający z faktu, że był on dla pozwanego wyłącznie mężem koleżanki,

- K. T. nie miała wiedzy szczegółowej o okolicznościach sprawy oraz o postępowaniach sądowych dotyczących nieruchomości w których brali udział jej rodzice - zwłaszcza, że sama nabyła nieruchomość w dniu 26 czerwca 2013 r., czyli w momencie, gdy obowiązywało prawomocne postanowienie o zasiedzeniu z dnia 22 czerwca 2011, na podstawie którego prawem własności nieruchomości dysponowali jej poprzednicy prawni, co sprawiło, że gdy otrzymała ziemię tytułem darnym, to nie miała żadnych podstaw by kwestionować nabyte prawo własności ani też brak jest innych dowodów na to,

że wystąpiły inne okoliczności, które wskazywałyby na inne jej zamiary,

- pomimo że okoliczności te zostały przyjęte przez Sąd za prawdziwe, to zostały one pominięte w toku dokonywania syntezy dowodowej - w przeciwnym wypadku relacje między opisywanymi stronami musiałyby zostać uznane za zbyt mało zażyłe, by usprawiedliwiać przekonanie, że pozwany miał od T. dokładną wiedzę dotyczącą stanu prawnego nabywanej nieruchomości i wiedzę o domniemanych przez Sąd motywach działania rodziny T.;

b/ sąd dokonał błędnej oceny zeznań złożonych przez K. T.

- z protokołu rozprawy, na której zeznawała ona w charakterze świadka wyraźnie wynika, że zeznała ona, iż od ojca otrzymała pieniądze na zakup mieszkania w Ł., a nie pieniądze za zbytą pozwanemu nieruchomość - tymczasem Sąd połączył te dwa fakty ze sobą, a nadto Sąd pominął fakt gromadzenia środków na zakup nowego mieszkania, który wg zeznań K. T. i M. T. stanowił rzeczywistą przyczynę zbycia nieruchomości i bezzasadnie przyjął, że transakcja miała na celu wyłącznie wydłużenie łańcucha właścicieli nieruchomości i działanie w celu pokrzywdzenia W. B.,

c/ sąd błędnie uznał, że M. T. i pozwany powinni pozostawać mocno skonfliktowani w niniejszej sprawie wykluczając jakąkolwiek życzliwość sąsiedzka,

w sytuacji gdy z zeznań złożonych w toku sprawy potwierdzone zostały pewne pretensje pozwanego do M. T., to jednak zwrócić uwagę należy na to, że sprawa

nie została jeszcze prawomocnie zakończona i utrata prawa własności nie została przesądzona, a zatem nie sposób ocenić jak ułożą się relacje pomiędzy stronami w przyszłości w razie niepomyślnego wyniku sprawy,

d/ sąd błędnie uznał, że czynność prawna dokonana między pozwanym, a K. T. miała charakter zaplanowanego działania zmierzającego do wydłużenia łańcucha właścicieli nieruchomości w celu utrudnieniu powodowi możliwości wykonywania jego prawa własności, to jednak gdyby było to planowane działanie w celu pogorszenia sytuacji W. B., to zostałyby wykonane dużo wcześniej - od momentu nabycia nieruchomości przez K. T. do momentu zbycia nieruchomości pozwanemu minęły 3 lata i żadne działania w tym zakresie nie były podejmowane, pomimo takiej sposobności,

e/ z dokumentów znajdujących się w aktach spraw postępowań I C 1505/17 oraz I C 286/19 oraz innych postępowań wskazanych przez stronę pozwaną w pismach procesowych nie wynika, że pozwany R. B. miał pozytywną wiedzę w zakresie dotyczącym postępowań, które toczyły się odnośnie nieruchomości - nie był świadkiem w żadnym postępowaniu, nie przeglądał nigdy żadnych dokumentów do akt sprawy, nie prosił o dostęp do akt sprawy, itd., a zatem nie sposób przyjąć, że miał pozytywną wiedzę co do stanu prawnego nieruchomości i komplikacji przy sprzedaży, które mogłyby wyniknąć,

f/ zeznania złożone w trakcie przesłuchania przez świadka I. N., który jako notariusz sporządzał akt notarialny dokumentujący czynność prawną w wyniku której K. T., która zbyła w późniejszym okresie nieruchomość na rzecz pozwanego, stała się właścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot sprawy także potwierdzają, że w dacie dokonywania czynności notarialnych nie było w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości żadnych chociażby wzmianek dotyczących roszczeń powoda i toczących się postępowań sądowych, co potwierdza, że K. T. - wobec posiadania przez swoich poprzedników prawnych tytułu stwierdzającego własność nieruchomości nie miała żadnych powodów by kwestionować skuteczność umowy darowizny przenoszącej na nią własność nieruchomości i legitymację do podejmowania dalszych działań w zakresie sprzedaży nieruchomości a nadto jego zeznania korespondują z zeznaniami notariusza D. K., która opisała typowe czynności podejmowane przez strony czynności notarialnej oraz czynności własne jako czyniącego notariusza, które w żaden sposób nie odbiegają od tych, które były przewidziane przy czynności, której skuteczność jest kwestionowana przez powoda,

g/ zeznania złożone w trakcie przesłuchania przez świadków Z. M., który ogroził nieruchomość na zlecenie pozwanego oraz G. J. który na zlecenie pozwanego uprawia rolniczo część nieruchomości oraz J. N., który prowadzi swoje gospodarstwo rolne w sąsiedztwie spornej nieruchomości jednoznacznie wskazują na to,

że we wszelkich sprawach dotyczących nieruchomości kontaktowali się oni z pozwanym jako właścicielem nieruchomości, a wszelkie działania podejmowane przez nich na nieruchomości były wyraźnie zlecane przez pozwanego, a nie przez jakąkolwiek inną osobę;

h) zeznania złożone w trakcie przesłuchania przez świadka G. J., który za zgodą pozwanego uprawia rolniczo część nieruchomości jednoznacznie wskazują,

że zawarł on osobne umowy o korzystanie z dwóch położonych obok siebie nieruchomości zarówno z pozwanym, jak i z O. T., która była właścicielką drugiej nieruchomości położonej obok i gdyby świadek żywił przekonanie, że sporna nieruchomość należy do rodziny T., to zawarłby jedną umowę z O. T. dotyczącą wszystkich nieruchomości,

i) brak jest jakichkolwiek innych dowodów - zeznań świadków, dokumentów, informacji odnoszących się do tego, aby pozwany nabył nieruchomość w okolicznościach wyłączających dobrą wiarę, aby nie był chroniony w drodze rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych albo żeby na nieruchomości były podejmowane jakiegokolwiek działania, które pozwalałyby na przyjęcie, że intencje pozwanego nie polegały na chęci korzystania

z nieruchomości jak właściciel, pomimo tego że obowiązek i ciężar wykazania tych okoliczności spoczywa wyłącznie na stronie powodowej, któremu ona jednak nie sprostała,

- co w ocenie strony pozwanej doprowadziło do błędnego rozstrzygnięcia w sprawie na skutek bezpodstawnego uznania przez Sąd, że pozwany miał albo powinien mieć wiedzę o stanie prawnym nieruchomości, a nadto, że działał w złej wierze nabywając nieruchomość od K. T. i w efekcie do bezzasadnego faktycznego pozbawienia go jego prawa własności nad nabytą w dobrej wierze nieruchomością;

3) sporządzenie uzasadnienia orzeczenia w zakresie tak ustalenia stanu faktycznego jak i w części odnoszącej się do merytorycznego rozstrzygnięcia w zakresie oceny dobrej lub złej wiary po stronie pozwanego w sposób ogólny i niewyczerpujący, który doprowadził do błędnego przyjęcia, że pozwany nabył nieruchomość działając w złej wierze:

a/ na podstawie bardzo ogólnej, wyrywkowej, pobieżnej oceny zeznań odnoszących się do zdarzeń, które miały mieć miejsce bezpośrednio przed nabyciem nieruchomości - sąd wskazał, że pomiędzy stronami wystąpiła zażyłość o takim nasileniu, która usprawiedliwia przekonanie, że pozwany miał szczegółową i kompletną wiedzę dotyczącą stanu prawnego nieruchomości, działając wspólnie i w porozumieniu z rodziną T., którego to przekonania nie można w sposób spójny, logiczny wywieść ze złożonych w sprawie zeznań stron i świadków, ani z jakichkolwiek innych dowodów przeprowadzonych w niniejszym postępowaniu;

b/ wyprowadzania wniosków nie wynikających z zebranego w sprawie materiału dowodowego, co skutkowało bezzasadnym uznaniem, że K. T. pieniądze w kwocie 20000 zł, które uzyskała ze sprzedaży nieruchomości otrzymała od ojca, a nie jak wynika z materiału dowodowego bezpośrednio od pozwanego;

c/ bez odniesienia się przez sąd do szeregu okoliczności odnoszących się do podpisania przez pozwanego w formie aktu notarialnego umowy nabycia nieruchomości - sąd wskazał jednoznacznie, że notariusz sporządzająca akt notarialny nie poinformowała pozwanego o jakichkolwiek wzmiankach w treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dotyczących wątpliwości odnośnie jej stanu prawnego, pomimo istniejących procedur przewidujących udzielenie tego typu informacji, a jednak nie przyjął, że jest to okoliczność potwierdzająca nabycie przez pozwanego (czy jakkolwiek inną osobę, która nabywa nieruchomości w taki sam sposób) nieruchomości w dobrej wierze i dokonał odmiennej oceny zachowania pozwanego w tym zakresie,

- podczas gdyby sąd wszystkie te okoliczności uwzględnił w sporządzanym uzasadnieniu, to doszedłby do przekonania, że to stanowisko pozwanego przedstawiane w toku niniejszego postępowania zasługuje na uwzględnienie.

Skarżący wniósł o dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z przesłuchania w charakterze świadka O. T. - na fakty dotyczące okoliczności w których nabyła własność nieruchomości położonej w miejscowości S., gmina S., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,83 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), okoliczności przekazania nieruchomości córce - K. T. pod tytułem darmym, nieinformowania córki o przebiegu postępowań sądowych i braku wiedzy córki o tych postępowaniach, a nadto na okoliczność jej oraz jej rodziny stosunków z pozwanym, zażyłości ich relacji oraz ustalenia czy kiedykolwiek przekazywała pozwanemu jakiegokolwiek informacje dotyczące stanu prawnego i faktycznego spornej nieruchomości lub postępowań, które jej dotyczyły lub świadomie podejmowała z nim działania w celu pokrzywdzenia W. B..

Wskazano, że potrzeba i możliwość powołania się w postępowaniu apelacyjnym dowodu z przesłuchania w charakterze świadka O. T. wyniknęła

z braku odniesienia się przez sąd w niniejszym postępowaniu do okoliczności wynikających z jej zeznań złożonych w równoległej sprawie I C 286/19, o której akt załączenie wnioskowała strona pozwana, a nadto powoływaniu się na okoliczności odnoszące się do relacji O. T. i pozwanego, czyniąc założenia niekorzystne dla pozwanego, pomimo braku materiału dowodowego w tym zakresie pozwalającego na wysuwanie wniosków takich jakie przyjęte zostały przez sąd.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości poprzez oddalenie powództwa w całości jako pozbawionego uzasadnionych podstaw oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego i apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i apelacyjnym w wysokości według norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz o przekazanie sprawy do dalszego prowadzenia Sądowi Rejonowemu w Sieradzu, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w sprawie.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów adwokackich za II instancję od pozwanego na rzecz powoda i nie uwzględnienie wniosku w przedmiocie dopuszczenia dowodu z zeznań świadka O. T. na okoliczność nabycia przez nią własności nieruchomości /działki nr (...) o pow.o,83 ha/ gdyż te okoliczności, a zwłaszcza bardzo czynny udział M. T., wynikają z sprawy I Ns 736/10 z wniosku S. S. (1) o zasiedzenie, a także z sprawy I Ns 421/15 /wcześniej I Ns 1243/11,1 Ns 1182/13/ skargi W. B. o wznowienie postępowania sprawy I Ns 736/10.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu.

Kontrola instancyjna nie wykazała uchybień przepisom prawa. Dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie dowodach. Stąd ustalenia te oraz wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Według Sądu Okręgowego, sformułowane przez skarżącego zarzuty dotyczące zebranego w sprawie materiału dowodowego mają wyłącznie charakter polemiczny, będąc wyrazem bardzo subiektywnej oceny wyselekcjonowanej przez pozwanego części zebranego i przeprowadzonego w sprawie materiału dowodowego, który w założeniu miał wykazać, że ocena dowodów w niniejszej sprawie była rażąco wadliwa, co doprowadziło do wydania nieprawidłowego rozstrzygnięcia.

Dla porządku przypomnieć jedynie trzeba, że stosownie do art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego uznania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - wając ich moc oraz wiarygodność – odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Wymaga także wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania,

w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę (por. m.in. z wyrokiem SN z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, LEX nr 164852). Nie jest nim inna ocena tych samych dowodów przeprowadzona przez skarżącego. Jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena taka nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. z wyrokiem SN z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906).

Zarzut ten nie jest usprawiedliwiony nawet wówczas, gdy wnioski w zakresie ustaleń sformułowane przez apelującego – oparte na dowodach zgromadzonych w postępowaniu rozpoznawczym były równie usprawiedliwione jak te, które chociaż odmienne, sformułował sąd na potrzeby orzeczenia poddanego kontroli instancyjnej, gdyż swobodna ocena dowodów jest bowiem jednym z podstawowych atrybutów kompetencji jurysdykcyjnej sądu rozstrzygającego sprawę.

Skarżący, pomimo sformułowania wielości zarzutów, nie wykazał, by ocena dowodów w niniejszej sprawie była rażąco wadliwa, sprzeczna z dyrektywami wyrażonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Skarżący ferując taki zarzut, nie przedstawia żadnych argumentów – poza własnymi twierdzeniami – przemawiających za tym, że Sąd Rejonowy powinien był inaczej ocenić zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

Określonej tymi granicami rzeczowej polemiki z oceną sądu nie może bowiem zastąpić przedstawieniem oceny własnej przeprowadzonych w sprawie dowodów i wynikających z niej wniosków w zakresie ustaleń, które to ustalenia (uznawane przez autora zarzutu za odpowiadające rzeczywistemu stanowi rzeczy) są przeciwne ustaleniom faktycznym dokonany przez sąd.

W zasadzie w rozpoznawanej sprawie stan faktyczny nie jest sporny między stronami, poza charakterem znajomości jaka łączyła pozwanego z rodziną T. i wiedzy pozwanego o toczących się postępowaniach sądowych.

Skarżący chcąc obalić ocenę dowodów przeprowadzoną przez sąd pierwszej instancji i dokonane na ich podstawie ustalenia, winien wykazać że ustalenia które doprowadziły Sąd do wniosku o porozumieniu istniejącym pomiędzy pozwanym a z rodziną T. w celu udaremnienia odzyskania przez powoda własności nieruchomości działki (...), poprzez wydłużenie łańcucha nabywców, są sprzeczne z regułami logicznego rozumowania czy zasadami doświadczenia życiowego.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów należy stwierdzić, że Sąd rejonowy ustalając, że pozwany działał w porozumieniu z ojcem K. T. , miał na uwadze okoliczności podane w zarzutach apelacji czyli, że formalnie pozwany jako osoba fizyczna podjął wszystkie czynności wymagane przy nabywaniu nieruchomości i nie uzyskał informacji od notariusza sporządzającego umowę sprzedaży o toczących się postępowaniach sądowych. Niesporne jest też, że ostatecznie wpisu o udzielonych zabezpieczeniach roszczeń powoda do księgi wieczystej, nie dokonano.

Nie ma natomiast racji apelujący, że brak było dowodów na poczynienie ustaleń o istniejącym porozumieniu pomiędzy pozwanym a M. T..

Sąd Rejonowym w swym uzasadnieniu szczegółowo uzasadnił z jakich powodów nie dał wiary twierdzeniem M. T. i K. T. w zakresie charakteru znajomości z pozwanym, jego wiedzy dotyczącej spraw sądowych. Apelujący przedstawił jedynie swoje wnioski ze złożonych zeznań, nie ustosunkowując się do oceny dokonanej przez sąd rejonowy. Uszło uwadze skarżącego, że odnośnie charakteru znajomości jego z rodziną T. to jego własne zeznania były sprzeczne z ich zeznaniami. Na uwagę zasługuje także fakt, że kiedy sąd próbował uściślić charakter znajomości, to pozwany, nie chciał tego wyjaśnić kwitując "spotykaliśmy się i już od czasu do czasu" (d. zeznania pozwanego k 82 verte). Twierdzenia zatem apelującego, że jego znajomość z T. miała charakter tylko zawodowy nie znajduje uzasadnienia w zebranych dowodach.

Apelujący w zarzutach tworzy odmienny stan faktyczny, nie znajdujący zupełnie oparcia w zebrany w sprawie materiałem dowodowym. K. T. nigdy faktycznie nie władała darowaną jej działką, bo w jej imieniu wszystkie sprawy

prawne jak i faktyczne, łącznie z jej zagospodarowaniem, prowadził jej ojciec. Pozwany nie korzystał, ani nie korzysta z nabytej nieruchomości, w żadnym zakresie. Wszystkie czynności związane z ogrodzeniem działki, oddaniem w użyczenie części rolnej G. J., podejmował M. T..

Na uwagę zasługuje fakt, że czynności związane z zakupem płyt betonowych i zleceniem budowy bramy oraz ogrodzenia były podjęte, jak wynika z zeznań świadka M., już w marcu 2016 r., podczas gdy pozwany nabył działkę dopiero 26 kwietnia 2016 r. Nie mówiąc już o tym, że zarówno brama wjazdowa jak i ogrodzenie jest takie samo jako ogrodzenie działki M. T., stanowi jedną całość. Nadto Pan T. korzysta z wjazdu usytuowanego na działce pozwanego, a w części ornej obie nieruchomości stanowią jedną całość. Faktycznie zatem po nabyciu działki przez skarżącego nic się nie zmieniło, jeżeli chodzi o faktyczne władanie nieruchomością.

Nie ma też racji skarżący, że Sąd błędnie ocenił zeznania K. T., odnośnie sposobu zapłaty za działkę, skoro zeznała ona, że wszystkim zajmował się tata i ona pieniędzy za sprzedaż nie otrzymała. Natomiast sam pozwany też nie zeznał aby pieniądze przekazał zbawczyń nieruchomości.

Nie można też zgodzić się ze skarżącym, że Sąd rejonowy błędnie przyjął, iż pozwany nie jest skonfliktowany z M. T., ponieważ jest to okoliczność niesporna. Natomiast takie zachowanie pozwanego, który po nabyciu dowiaduje się, że działka którą kupił ma innego właściciela, a mimo to w dalszym ciągu pozostaje w bardzo dobrych relacjach z osobą, która tą sprzedaż zorganizowała i pozwala mu korzystać bez żadnych ograniczeń ze swej nieruchomości, słusznie została oceniona przez Sąd rejonowy, że musiał on wiedzieć o toczących się sprawach sądowych jej dotyczących oraz o jego porozumieniu z M. T.. Sam fakt, że skarżący nie był uczestnikiem żadnego z postępowań o zasiedzenie, nie oznacza, że nie posiadał wiedzy o ich prowadzeniu. Podobnie z faktu braku wzmianki w księdze wieczystej, co też nie jest okolicznością sporną, nie można wysuwać wniosku, że pozwany nie działał w porozumieniu ze zbywcami nieruchomości. Mimo, że prawną właścicielką działki była K. T., to wszystkie czynności podejmował na za nią ojciec M. T., łącznie z ogłoszeniem o jej sprzedaży, dlatego to jego należy uznać za faktycznego zbywcę nieruchomości. Budzi też wątpliwości podany przez zbawczyń powód sprzedaży działki, ponieważ nieruchomość została zbyta z kwietnia 2016 r., a nabycie mieszkania miało miejsce dopiero we wrześniu 2016 r.

Chybiony jest też zarzut dotyczący sporządzenia uzasadnienia wyroku w sposób ogólnikowy i niewyczerpujący. Jest wręcz odwrotnie, Sąd rejonowy dokonał oceny całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego, natomiast to apelujący w swych zarzutach wskazuje na wyrywkowe dowody, które są dla niego korzystne. Sąd czyniąc swe ustalenia wyraźnie wskazuje na ciąg zdarzeń, które układają się w logiczną całość, mającą na celu udaremnienie powodowi odzyskania jego własności.

Ponownie należy podkreślić, że cała apelacja stanowi typową polemikę z ustaleniami i wnioskami Sądu Rejonowego, polegająca na przedstawianiu z tych samych dowodów odmiennych ustaleń, ale nie wskazuje jakich błędów sąd się dopuścił, w szczególności które dowody ocenił niezgodnie z zasadami logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego.

Sąd Okręgowy pominął dowód zgłoszony w apelacji z zeznań świadka O. T. jako spóźniony, na podstawie art. 381 k.p.c., ale też jako zbędny dla rozstrzygnięcia.

Jedynie, chociaż nie zostało to wyraźnie zarzucone w apelacji, można mieć wątpliwości odnośnie przyjętej przez Sąd wykładni art. 6 ukwih, w części, w której Sąd **ewentualnie** wskazuje, że pozwany mógł w łatwości się dowiedzieć o niezgodności wpisu prawa własności na rzecz K. T.. Przy zawieraniu umowy nabycia nieruchomości, która ma urzędową księgę wieczystą, nie jest wymagane ustalanie historii jej nabycia, łącznie z orzeczeniami sądowymi, czy też przeprowadzanie wywiadu ze zbywcą. Nie można więc przypisać apelującemu, że formalnie zaniedbał jakiejś czynności przed zawarciem umowy. W szczególności nie miał on obowiązku zapoznawania się z dokumentami zawartymi w aktach księgi wieczystej.

Uchybienie to nie miało jednak wpływu na samą treść rozstrzygnięcia.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając pozwanego kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez powoda, ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika w oparciu o § 5 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2016 poz. 1668).