

Sygn. akt II Ca 969/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sędzia Sądu Rejonowego Krzysztof Niezgoda (del.)

Protokolant Sekretarz sądowy Małgorzata Siuda

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 roku w Lublinie

na rozprawie sprawy z powództwa P. R.

przeciwko T. A.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w treści księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Lubartowie z dnia 15 czerwca 2016 roku, sygn. akt I C 251/14

I. zmienia zaskarżony wyrok

a. w pkt II w ten sposób, że powództwo oddala,

b. w pkt III w ten sposób, że oddala wniosek powoda P. R. o zasądzenie od pozwanego T. A. na rzecz powoda P. R. zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. zasądza od powoda P. R. na rzecz pozwanego T. A. kwotę 2 567 zł (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. Akt II Ca 969/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 czerwca 2016 roku, w sprawie z powództwa P. R. przeciwko T. A. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, Sąd Rejonowy w Lubartowie:

- umorzył postępowanie w części, tj. w zakresie żądania usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...), ujawnionym w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez ten Sąd, a rzeczywistym stanem prawnym (pkt I),

- usunął niezgodność między stanem prawnym nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...), ujawnionym w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez ten Sąd, a rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał odłączyć

z wymienionej księgi wieczystej nieruchomości oznaczone jako działki nr (...) i urządzić dla nich odrębną księgę wieczystą, w której w dziale I wpisać nieruchomości oznaczone jako działki nr (...), a w dziale II, jako właściciela nieruchomości, wpisać P. R. syna T. i B. (pkt II),

- koszty procesu między stronami wzajemnie zniósł (pkt III).

Rozstrzygnięcie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Rejonowy:

Działki oznaczone numerami: (...), o pow. 0,57 ha i (...), o pow. 0,66 ha, położone są we wsi R. I. Ich własność nabył z dniem 4 listopada 1971 roku S. R., syn J. i K., na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. S. R. zmarł w dniu 6 lutego 1978 roku. Prawomocnym postanowieniem z dnia 10 marca 2004 roku, sygn. akt I Ns 91/04, Sąd Rejonowy w Lubartowie stwierdził, że spadek po S. R. na podstawie ustawy nabyła córka H. W. w całości, wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym. W dniu 23 sierpnia 2004 roku H. W. zawarła umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego z T. A., której przedmiotem były działki numer (...), położone w R.. W zamian za przeniesienie własności nieruchomości kupujący zapłacił sprzedającej cenę 3.000,00 zł. Prawomocnym postanowieniem z dnia 22 lipca 2013 roku, sygn. akt I Ns 297/13, Sąd Rejonowy w Lubartowie zmienił postanowienie z dnia 10 marca 2004 roku, wydane w sprawie sygn. akt I Ns 91/04 w ten sposób, że stwierdził, że spadek po S. R., na podstawie testamentu alograficznego nabył syn T. R. w całości. Przyczyną wydania przez Sąd postanowienia z dnia 10 marca 2004 roku, sygn. akt I Ns 91/04, błędnie wskazującego spadkobiercę S. R. i następnie zmiany tego postanowienia było to, że H. W. złożyła fałszywe zapewnienie spadkowe w sprawie I Ns 91/04, w efekcie czego Sąd nie uzyskał informacji o testamencie spadkodawcy. Przystępując do umowy sprzedaży z dnia 23 sierpnia 2004 roku, H. W. wylegitymowała się prawomocnym postanowieniem z dnia 10 marca 2004 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 91/04 o stwierdzeniu nabycia spadku po S. R., natomiast nabywca T. A. nie wiedział o tym, iż treść postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. T. R. zmarł w dniu 16 stycznia 2013 roku, zaś spadek po nim, na podstawie testamentu z dnia 10 stycznia 2013 roku, nabył syn P. R.. Powyższe stwierdzone zostało postanowieniem Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 6 marca 2013 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 124/12.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika ponadto, że Sąd Rejonowy w Lubartowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...). Księgą tą objęte są nieruchomości oznaczone jako działki numer (...) oraz przedmiotowe nieruchomości oznaczone jako działki numer (...). W dziale II księgi wieczystej jako właściciel wszystkich nieruchomości nią objętych wpisany jest T. A..

Okoliczności powyższe zostały ustalone przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o szczegółowo wskazane dowody z dokumentów złożone do akt niniejszej sprawy, a także znajdujące się w aktach spraw I Ns 91/04 i I Ns 297/13 tego Sądu oraz w oparciu o zeznania pozwanego. Sąd wskazał także na fakty, które były bezsporne między stronami procesu.

Oceniając żądanie pozwu Sąd Rejonowy odwołał się do treści art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, jako podstawy prawnej roszczenia. Podniósł, iż H. W. nigdy nie była właścicielem nieruchomości, a więc co do zasady nie mogła skutecznie nimi rozporządzić.

Uwzględniając w punkcie II wyroku żądanie powoda, Sąd pierwszej instancji stanął na stanowisku, że skoro H. W. nigdy nie była właścicielem nieruchomości, to poprzez zawarcie umowy sprzedaży z dnia 23 sierpnia 2004 roku z T. A. nie mogła przenieść na kupującego własności działek nr (...), gdyż zgodnie z obowiązującą w polskim prawie zasadą, nikt nie może przenieść na inną osobę więcej praw, niż sam posiada. Jednocześnie Sąd Rejonowy miał na względzie fakt, iż w dacie zawarcia umowy sprzedaży między H. W. i T. A. nieruchomości objęte tą umową nie miały urzędzonych ksiąg wieczystych, wskutek czego T. A. nie może powoływać się na nabycie praw w wyniku działania w zaufaniu do treści ksiąg wieczystych. Rozporządzenie nieruchomościami H. W. nie było więc chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych regulowaną w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Rejonowy przyznał jednak w uzasadnieniu wyroku, że stracił z pola widzenia przepis art. 1028 k.c., który stanowi, że jeżeli ten, kto uzyskał stwierdzenie nabycia spadku, lecz spadkobiercą nie jest, rozporządza prawem należącym do

spadku na rzecz osoby trzeciej, osoba, na której rzecz rozporządzenie następuje, nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działa w złej wierze.

Sąd Rejonowy wskazał, że omawiany przepis przewiduje odstępstwo od zasady, że nikt nie może przenieść na inną osobę więcej praw, niż sam posiada. Osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona z obowiązku, jeżeli działa w dobrej wierze, a jej kontrahent legitymuje się postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku. Nabycie to pozostaje skuteczne, nawet gdy postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku zostanie następnie uchylone.

Odwołując się do poczynionych ustaleń faktycznych oraz do treści art. 1028 k.c., Sąd pierwszej instancji doszedł zatem do wniosku, że T. A. w dniu 23 sierpnia 2004 roku nabył własność nieruchomości położonych w R., oznaczonych jako działki numer (...). W ocenie tego Sądu nabywca działał w dobrej wierze, gdyż nie wiedział o tym, iż treść postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po S. R., którym posłużyła się H. W. przy zawarciu umowy z dnia 23 sierpnia 2004 roku, jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Apelację od powyższego wyroku w punkcie II wniósł pozwany zarzucając naruszenie prawa materialnego:

- art. 1028 k.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo że T. A. działając w dobrej wierze na skutek rozporządzenia przez H. W. nabył prawo własności nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) objęte KW Nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Lubartowie,

- art. art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece poprzez błędną wykładnię, polegającą na wadliwym uznaniu, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, pomimo że T. A. skutecznie nabył prawo własności nieruchomości od H. W..

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, a nadto o zasądzenie od powoda na rzecz skarżącego także kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, za II instancję.

W odpowiedzi na apelację powód domagał się jej oddalenia i zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, za postępowanie przed sądem I i II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja jest oczywiście uzasadniona, gdyż Sąd Rejonowy, uwzględniając żądanie powoda, jak w pkt II zaskarżonego wyroku, naruszył prawo materialne, co sam dostrzegł i przyznał przy sporządzaniu pisemnego uzasadnienia wyroku.

Przepis art. 1028 k.c., którego treść przytoczył Sąd pierwszej instancji, stanowi wyjątek od zasady, iż nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw niż sam posiada. Służy on ponadto ochronie osób trzecich, dokonujących w dobrej wierze czynności prawnych z rzekomym spadkobiercą (osobą formalnie legitymującą się postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku lub poświadczenie dziedziczenia, ale w rzeczywistości nie będącym spadkobiercą), rozporządzającym na ich rzecz prawem należącym do spadku. Istotą tej ochrony jest nabycie przez osobę trzecią prawa stanowiącego przedmiot takiej czynności, mimo iż zbywcy prawo to w rzeczywistości nie przysługiwało. Przesłanką ochrony, o której mowa jest natomiast dobra wiara osoby trzeciej w chwili dokonywania czynności z rzekomym spadkobiercą. Skutek prawny przewidziany w art. 1028 k.c. nie nastąpi zatem jeśli osoba trzecia działa w złej wierze, tj. wie, że postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku (akt poświadczenia dziedziczenia) jest niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym, względnie, gdy brak tej wiedzy jest wynikiem jej niedbalstwa.

W rozpoznawanej sprawie brak jest jakichkolwiek dowodów pozwalających na przyjęcie, iż pozwany, nabywając prawo własności spadkowych działek od H. W., działał w złej wierze. Podkreślenia jedocześnie wymaga, iż wobec treści art. 7 k.c., który stanowi, że jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary, ciężar wykazanie złej wiary po stronie pozwanego spoczywał na powodzie. Powód jednak nie przedstawił

żadnego dowodu świadczącego o tym, iż T. A. zdawał sobie sprawę z niezgodności postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po S. R. na rzecz H. W. z rzeczywistym stanem prawnym lub też, by wiedzy tej nie posiadał wskutek swojego niedbalstwa.

W świetle prawidłowo ustalonych przez Sąd Rejonowy okoliczności faktycznych sprawy, niewątpliwie jest, że zbywczyni prawa własności działek nr (...), należących do masy spadkowej po S. R., wylegitymowała się, przy zawieraniu umowy sprzedaży z pozwanym, prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu na jej rzecz prawa do spadku po wymienionym spadkodawcy. Stosownie do treści art. 1025 § 2 k.c. uzyskanie stwierdzenia nabycia spadku lub poświadczenia dziedziczenia rodzi domniemanie prawne, iż osoba, która takie stwierdzenie uzyskała jest spadkobiercą. Pozwany zaprzeczył w swoich zeznaniach, aby wiedział o tym, że H. W. nie jest właścicielką nieruchomości, wskazał też, iż nie znał rodziny R. i podkreślił, że wszystko było robione u notariusza, a wobec tego gdyby coś było nie tak, to notariusz zwróciłby na to uwagę (k. 32v, 54, 80). Powyższe zeznania, jak i całokształt okoliczności sprawy nie dostarczają żadnych podstaw do wnioskowania, iż T. A., zawierając w dniu 23 sierpnia 2004 roku z H. W. umowę sprzedaży działek spadkowych nr (...), działał w złej wierze. Tym samym, stosownie do treści art. 1028 k.c., należało uznać, że pozwany skutecznie nabył prawo własności wymienionych działek. Powyższe prowadzi do konkluzji, że stan prawny nieruchomości, obejmującej te działki, ujawniony w dziale II KW Nr (...), jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, co czyni powództwo P. R., oparte na przepisie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, bezasadnym.

Bez znaczenia dla tej oceny są argumenty przytoczone w odpowiedzi na apelację. Jak już wyżej bowiem powiedziano, regulacja objęta art. 1028 k.c. stanowi wyjątek od zasady, iż nie jest możliwe skuteczne przeniesienie na drugą osobę prawa, którego zbywca w rzeczywistości nie posiada, co wydaje się pomijać pełnomocnik powoda w swoich rozważaniach. Ponadto podnoszona przez pełnomocnika okoliczność, iż przepis art. 1028 k.c., przy wadach przeprowadzonego postępowania spadkowego po S. R., doprowadziłby do sanowania wadliwej czynności prawnej, w żaden sposób nie może przemawiać przeciwko apelującemu, gdyż właśnie taka jest istota tego unormowania. Powtórzyć trzeba, że przepis ten stanowi o skutecznym nabyciu przez osobę trzecią, działającą w dobrej wierze, prawa należącego do spadku, od osoby legitymującej się postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku, która w istocie spadkobiercą nie jest. Powyższe przesłanki nabycia prawa przez T. A. niewątpliwie zostały spełnione, zaś stwierdzenie, że H. W. nie jest spadkobiercą S. R., które nastąpiło we właściwym trybie, przewidzianym w art. 679 k.p.c., nie niweczy skutku przewidzianego w art. 1028 k.c.

Z tych wszystkich względów i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w pkt II i III w ten sposób, że powództwo oddalił i oddalił też wniosek powoda o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu, uznając, że wobec przegrania procesu przez powoda, wniosek ten nie ma uzasadnienia w art. 98 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy oddalił natomiast apelację pozwanego w tej części, w której domagał się on zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu. W aktach sprawy brak jest bowiem dowodów na to, by pozwany poniósł jakiegokolwiek koszty procesu przed sądem pierwszej instancji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego wydane zostało na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Koszty te obejmują opłatę od apelacji w kwocie 750 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika ustanowionego w postępowaniu odwoławczym, ustalone według stawki minimalnej, na kwotę 1.800 zł, na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 5 pkt 8 oraz w zw. § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800) w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1668) oraz z opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, łącznie 2.567 zł.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.