

Sygn. akt I Ca 59/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2016r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący:	SSO Dariusz Krzysiak
Sędziowie:	SSO Teresa Szykuła SSO Elżbieta Koszel (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Rozkres

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2016 r. w Zamościu

na rozprawie sprawy

z powództwa D. P. (1)

przeciwko P. K. i J. K.

o wydanie nieruchomości i zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Zamościu

z dnia 27 listopada 2015 r. sygn. akt I C 264/14

I. oddala apelację;

II. nie zasądza do pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt: I Ca 59/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Zamościu

I. orzekł eksmisję pozwanych P. K. i J. K. wraz z rzeczami i osobami ich prawa reprezentującymi z nieruchomości położonej w miejscowości B., oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 0,26 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zamościu prowadzi księgę wieczystą numer (...) i nakazał pozwanym P. K. i J. K., aby wydali powodowi D. P. (1) tę nieruchomość;

II. w pozostałym zakresie powództwo D. P. (1) oddalił;

III. koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie zniósł.

U podstaw tego wyroku legły następujące **ustalenia**.

W miejscowości B. położona jest nieruchomość rolna oznaczona numerem (...) o powierzchni 0,26 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Zamościu prowadzona jest księga wieczysta oznaczona numerem KW (...). A. Z. nabył własność tej nieruchomości na podstawie umowy darowizny z dnia 20 października 1994 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...). W oparciu ten akt został wpisany do działu II wskazanej księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości (odpis zupełny z księgi wieczystej).

Działkę tę W. Ł., dziadek pozwanej J. K., nabył nieformalną umową w 1972 r., daty bliżej nie ustalonej. Od tego czasu była ona w jego samoistnym władaniu, a od 15 lutego 1982 r. w samoistnym władaniu jego syna M. Ł. (1) i synowej S. Ł.. M. Ł. (1) zmarł (...)r., zaś spadek po nim nabyli: żona S. Ł. oraz córki J. K. i A. Ł.. Od śmierci M. Ł. (1) działka znajduje się we władaniu J. K. i jej męża P. K., którzy użytkują ją rolniczo (ustalenia Sądu Rejonowego w Zamościu w sprawie I Ns 649/14, stanowiące podstawę faktyczną prawomocnego postanowienia z dnia 5 marca 2015 r., zawarte w uzasadnieniu tego postanowienia, które w sprawie niniejszej nie były przez strony kwestionowane). Działka przedmiotowa przylega do innych nieruchomości użytkowanych przez małżonków K. i od strony tych gruntów nie ma widocznej miedzy. Małżonkowie K. przez pewien okres przed 2010 r. opłacali w gminie podatki za tę nieruchomość, jako jej użytkownicy.

W 2010 r. A. Z. zaoferował powodowi D. P. (1) sprzedaż działki nr (...), razem z całym swoim gospodarstwem rolnym. Przed zawarciem umowy (...) oglądał wszystkie nieruchomości A. Z., w tym i przedmiotową działkę. A. Z. poinformował D. P. (1), że działka ta znajduje się w użytkowaniu rodziny Ł., tj. obecnie P. K. mówiąc, że jest on dzierżawcą. Część pozostałych działek A. Z. także była we władaniu innych osób, co do których A. Z. twierdził, że są dzierżawcami. Zapewniał on D. P. (1), iż po dokonaniu transakcji obmierzą przedmiotową działkę i wytyczą jej granice, aby oddzielić ją od pozostałych gruntów P. K.. Zapewniał też, że P. K. oraz inni użytkownicy pozostałych działek zbiorą plony i zaprzestaną użytkowania działek A. Z., a D. P. (1) będzie mógł wejść w ich posiadanie. Powód przed zawarciem umowy kupna - sprzedaży dokonał wglądu do księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości i stwierdził, że figuruje w niej jako jej właściciel A. Z.. Był też w Urzędzie Gminy R., gdzie uzyskał informację, iż właścicielem tej działki jest A. Z.. Nie poinformowano go tam wówczas, że podatki opłaca inna osoba, a nie właściciel.

W dniu 1 lipca 2010 r. warunkową umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) A. Z. sprzedał D. P. (1) przedmiotową działkę razem z całym swoim gospodarstwem rolnym, o łącznej powierzchni ponad 6 ha. W dniu 13 lipca 2010 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 1 lipca 2010 r. A. Z. przeniósł na D. P. (1) własność działki nr (...) oraz pozostałych swoich nieruchomości (kserokopie wpisów aktów notarialnych, których oryginały powód okazał sądowi na rozprawie).

W oparciu o dokumenty w postaci tych aktów notarialnych D. P. (1) został wpisany do działu II księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako jej właściciel (odpis zupełny z księgi wieczystej). Od dnia zakupu D. P. (1) zaczął opłacać w Urzędzie Gminy R. podatki za tę nieruchomość (zaświadczenie - k. 47 akt I Ns 649/14). Jesienią 2013 r. D. P. (1) chciał objąć w posiadanie przedmiotową nieruchomość i zaorał ją, tym samym dokonując jej oddzielenia od gruntów pozwanych. Wówczas pozwani wnieśli pozew przeciwko D. P. (1) o przywrócenie posiadania. Prawomocnym wyrokiem z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie I C 1127/13 Sąd Rejonowy w Zamościu nakazał D. P. (1) zaniechanie naruszania posiadania przedmiotowej działki, w tym orania, dokonywania zasiewów, wytyczania granic działki.

W toku sprawy niniejszej, w dniu 28 kwietnia 2014 r. J. K. złożyła wniosek, w którym domagała się stwierdzenia, że własność przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia nabyli jej rodzice M. Ł. (1) i S. Ł.. Prawomocnym postanowieniem z dnia 5 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Zamościu w sprawie I Ns 649/14 stwierdził, że M. Ł. (1) i jego żona S. Ł. nabyli z dniem 1 stycznia 2003 r. przez zasiedzenie własność przedmiotowej nieruchomości (dokumenty w aktach I Ns 649/14 Sądu Rejonowego w Zamościu).

Bezspornym jest, iż pozwani do chwili obecnej są we władaniu tą działką.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, zeznań: świadka A. Z., powoda D. P. (1), pozwanej J. K. i pozwanego P. K., obdarzając wszystkie te dowody wiarą.

Sąd Rejonowy w Zamościu dokonał następującej oceny prawnej.

Zgodnie z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Zgodnie z art. 6 ust. 1 tej ustawy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Z art. 6 ust. 2 w/w ustawy wynika, iż w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

W dacie kiedy A. Z. zawierał z powodem umowę sprzedaży warunkowej – 1 lipca 2010 r. i umowę przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości – 13 lipca 2010 r. zachodziła niezgodność pomiędzy stanem prawnym działki nr (...) ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W księdze wieczystej urzędzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisany był jako właściciel sprzedający - A. Z.. Rzeczywisty stan prawny tej nieruchomości wynikał natomiast z postanowienia Sądu Rejonowego w Zamościu z dnia 5 marca 2015 r. w sprawie I Ns 649/14 i postanowienia Sądu Rejonowego w Zamościu z dnia 10 maja 2006 r. w sprawie I Ns 3442/06, tj. właścicielami jej byli S. Ł. oraz J. K. i A. Ł..

Pomimo tego, zdaniem Sądu Rejonowego, powód D. P. (1) w oparciu o zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nabył skutecznie prawo własności przedmiotowej nieruchomości od A. Z.. Chociaż sprzedawca nie był jej właścicielem w chwili sprzedaży, to był wpisany w księdze wieczystej jako właściciel tej nieruchomości. W ocenie Sądu I instancji, w przypadku D. P. (1), zasada ta nie została wyłączona w oparciu o przepis art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdyż nie zostało udowodnione, aby był on w złej wierze w dacie zakupu przedmiotowej działki. Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem i doktryną zła wiara w rozumieniu przepisu art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece to stan psychiczny polegający na pozytywnej wiedzy o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub rażącym niedbalstwie w tym zakresie. D. P. (1) w dacie zakupu nie miał pozytywnej wiedzy o tym, iż A. Z. nie jest właścicielem nieruchomości. Nie można mu także zarzucić rażącego niedbalstwa w tym zakresie. A. Z. był przekonany, iż jest jej właścicielem i zapewniał o tym powoda. Przed zakupem powód dokonał wglądu do księgi wieczystej, z której wynikało, iż A. Z. jest właścicielem tej działki. Był on również we właściwym urzędzie gminy, gdzie także nie uzyskał żadnych informacji, aby jej właścicielem był ktoś inny. Fakt, że A. Z. nie był właścicielem nieruchomości w dacie jej sprzedaży stwierdzony został dopiero prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Zamościu z dnia 5 marca 2015 r. Przed tą datą nikt nie wiedział, iż A. Z. nie był właścicielem działki nr (...). Dopiero bowiem Sąd wskazanym postanowieniem z dnia 5 marca 2015 r. stwierdził, iż M. Ł. (1) i S. Ł. nabyli własność tej nieruchomości z dniem 1 stycznia 2003 r. przez zasiedzenie. Przed datą sprzedaży nie toczyły się żadne sprawy sądowe dotyczące własności działki nr (...). W księdze wieczystej nie było wpisane ostrzeżenie o niezgodności jej stanu prawnego. Dlatego powód w dacie zakupu nie mógł mieć wiedzy o faktycznym stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Sądu I instancji dobrej wiary powoda w dacie zakupu nie wyłącza okoliczność, iż wiedział on o tym, że nieruchomość w tym czasie znajdowała się posiadaniu innych osób, a nie sprzedającego. A. Z. zapewniał bowiem powoda, że są to dzierżawcy, którzy opuszczą nieruchomość po zbiorach. Okoliczność ta nie mogła wzbudzić podejrzeń u powoda, gdyż w warunkach wiejskich często zdarza się, że grunty rolne są dzierżawione, bądź oddawane w użytkowanie w zamian za opłacanie podatku. Również okoliczność, iż przedmiotowa działka miała z jednej strony rozoraną miedzę nie była okolicznością wyjątkową, która winna wzbudzić w powodzie podejrzenia o niezgodności stanu prawnego z ujawnionym w księdze wieczystej. Powód wiedział bowiem, że grunty obok należały do osoby, która użytkowała przedmiotową nieruchomość i dla wygody rozorala miedzę. Powód zapewniał go, iż po zakupie miedza będzie wznowiona. Powód nie miał wiedzy, że pozwani w pewnym okresie przed transakcją opłacali podatek za tę nieruchomość. Nawet jednak gdyby taką wiedzę miał, nie mogło to

wzbudzić podejrzeń powoda, gdyż często zdarza się, że dzierżawcy bądź użytkownicy opłacają podatki za użytkowane grunty, zamiast właściciela. „Dowiedzenie się” w rozumieniu art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oznacza powzięcie wiadomości a nie nabranie podejrzeń. Zatem nawet gdyby powód nabrał jakichkolwiek podejrzeń co do niezgodności stanu prawnego nieruchomości, to nie powziął w tym zakresie żadnych wiadomości. Nie mógł powziąć takich wiadomości przy pomocy zwykłych aktów staranności, bowiem do uzyskania przez powoda wiedzy, iż A. Z. w dacie sprzedaży nie był właścicielem nieruchomości a byli nimi M. Ł. (2), J. K. i A. Ł. konieczne było zapoznanie się z treścią orzeczenia sądowego stwierdzającego nabycie tej działki przez zasiedzenie. Jednak orzeczenie takie w dacie zakupu nieruchomości przez powoda jeszcze nie istniało, gdyż zostało wydane dopiero w dniu 5 marca 2015 r. Małżonkowie M. Ł. (1) i S. Ł. jeżeli wiedzieli, iż po ich stronie zachodziły przesłanki do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, winni wcześniej, niezwłocznie po upływie biegu terminu zasiedzenia wystąpić z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia, a nie uczynili tego. Dopiero w toku niniejszej sprawy wnioski o zasiedzenie złożyła pozwana. Skutkiem tego prawo własności małżonków Ł. nie zostało w porę ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. W porę, to znaczy przed sprzedażą powodowi działki nr (...) przez A. Z. wpisanego do księgi wieczystej jako właściciel. Ta opieszałość spowodowała, że D. P. (1) na zasadzie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych skutecznie nabył własność tej nieruchomości, pozbawiając tym samym prawa własności M. Ł. (2), J. K. i A. Ł..

Za uzasadnione zatem zostało uznane żądanie eksmisji pozwanych z przedmiotowej nieruchomości, a podstawę prawną w tym przedmiocie stanowi art. 222 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo w części dotyczącej zapłaty przez pozwanych na rzecz powoda kwoty 1 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. W świetle art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. żądanie takie nie jest uzasadnione, gdyż powód w żaden sposób nie udowodnił wysokości dochodzonej kwoty. Wyjaśnienia powoda nie mogą stanowić wystarczającego dowodu na tę okoliczność, bowiem nieoparte innymi dowodami są niewiarygodne. Powód nie zgłosił wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem oszacowania ewentualnego wynagrodzenia, a na nim spoczywał ciężar takiego dowodu, zgodnie z art. 6 k.c. Nie było podstaw do działania Sądu w tym zakresie z urzędu.

Koszty procesu Sąd I instancji zniósł wzajemnie między stronami, na mocy art. 100 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wnieśli pozwani, zaskarżając wyrok w pkt I i III.

Apelujący zarzucili:

1. rażące naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich niezastosowanie;
2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez niewłaściwe przyjęcie, że D. P. (2) w dacie zakupu przedmiotowej nieruchomości nie miał pozytywnej wiedzy, iż A. Z. nie jest właścicielem działki nr (...) położonej w miejscowości B.;
3. rażące naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia całokształtu materiału dowodowego, a przez to nierozpoznanie istoty sprawy oraz oparcie ustaleń tylko na dowodach niekorzystnych dla pozwanych, a zupełne pominięcie dowodów dla nich korzystnych, bez należytego uzasadnienia swojego stanowiska w sprawie.

Podnosząc takie zarzuty apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I poprzez oddalenie powództwa o wydanie nieruchomości i w pkt III poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w pkt I oraz III i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Nadto apelujący wnosili o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż podniesione w niej zarzuty nie są trafne.

Sąd Rejonowy nie naruszył art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. 2013, poz. 707; dalej: u.k.w.h.).

Powód nabył nieruchomości odpłatnie, a więc jedynie przedmiotem rozważań może być kwestia czy działał w dobrej czy też w złej wierze (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.). Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.k.w.h., domniemanie dobrej wiary kontrahenta osoby wpisanej w księdze wieczystej jako uprawniona może być obalone przez wykazanie, że w chwili dokonania na jego rzecz rozporządzenia wiedział on o tym, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym lub z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. Zawarty w art. 6 zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne dotyczące tej nieruchomości. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń (tak S.N. w wyroku z 26 stycznia 2011 r., IV CSK 285/10, LEX nr 784968). Należy zgodzić się z oceną dokonaną przez Sąd I instancji, że powód D. P. (1) nabywając przedmiotową nieruchomość obiektywnie nie miał możliwości dowiedzieć się, że jej właścicielem jest inna osoba niż wpisana w księdze wieczystej, gdyż w okresie poprzedzającym ten dzień, jak też w dniu zawarcia umowy kupna działki nr (...) nie istniał żaden dokument, w którym ujawnione byłoby prawo własności osoby trzeciej. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia strona może wystąpić po upływie wielu lat od jego nastąpienia z mocy prawa, może dojść również do sytuacji, gdy strona, mimo uzyskania deklaratoryjnego orzeczenia o nabyciu prawa w drodze zasiedzenia, przez dłuższy okres czasu nie ujawni swoich praw w księdze wieczystej. Jednak w takich przypadkach osoba, która nabyła nieruchomość w drodze zasiedzenia, a nie ujawni swoich praw, musi się liczyć z sytuacjami, w których kolejni nabywcy nieruchomości uzyskają jej własność z powołaniem na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie bowiem z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Taka właśnie sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie. Ocena prawna dokonana przez Sąd I instancji w okolicznościach sprawy znajduje pełną aprobatę Sądu Okręgowego.

Sąd Rejonowy nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c., ani art. 328 § 2 k.p.c., gdyż dokonał wnikliwej oceny dowodów i stanowisko w przedmiocie ich wiarygodności logicznie uzasadnił. Kwestionowanie dokonanej przez Sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych korzystnych dla apelującego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla niego oceny materiału dowodowego, a takie stanowisko prezentuje pozwany w apelacji. Jeżeli z materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne doświadczeniem życiowym, nie popadając w sprzeczności, to dokonana ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. Ustalenia Sądu Rejonowego znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, wszechstronnie rozważonym, dlatego Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne. Uzasadnienie wyroku spełnia wszelkie kryteria z art. 328 § 2 k.p.c., zaś apelujący nie podjął nawet próby wykazania na czym miałyby polegać naruszenie tego przepisu.

Z tych względów Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Na mocy art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu za drugą instancję, bowiem powód nie żądał zwrotu kosztów.