

**Sygn. akt XXVII Ca 388/17**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: **SSO Joanna Staszewska**

Sędziowie: SO Ewa Cylc

SR (del.) Miłosz Konieczny (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Małgorzata Andrychowicz

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Warszawy**

przeciwko (...) **s.r.o. w P. (Czechy)**

z udziałem interwenienta ubocznego S. K.

o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie

z dnia 09 lutego 2016 roku, sygn. akt VI C 2413/14

I. zmienia zaskarżony wyrok, nadając mu następującą treść:

„1. oddala powództwo;

2. zasądza od (...) W.: na rzecz (...) s.r.o. w P. (Czechy) kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz na rzecz S. K. kwotę 23.617 (dwadzieścia trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie kwotę 445,76 (czteryście czterdzieści pięć złotych siedemdziesiąt sześć groszy) złotych tytułem kosztów sądowych tymczasowo pokrytych z sum budżetowych Skarbu Państwa.”;

II. zasądza od (...) W. na rzecz (...) s.r.o. w P. (Czechy) kwotę 6.600 (sześć tysięcy sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej oraz na rzecz S. K. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej;

III. nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie kwotę 97.000 (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) złotych tytułem części opłaty sądowej od apelacji, od uiszczenia której pozwany był zwolniony.

**Sygn. akt XXVII Ca 388/17**

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 października 2017 roku

Pozwem z dnia 28 października 2014 r. skierowanym przeciwko (...) s.r.o. w P. (Republika Czeska) powód (...) W. w W. wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), w obrębie(...) o powierzchni 130 m<sup>(2)</sup>, pod numerem (...), z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości poprzez:

- wykreślenie z Działu I-O Oznaczenie nieruchomości, Rubryka 1.4 – Oznaczenie, Podrubryka 1.4.1 – Działka ewidencyjna, Numer i nazwa pola 6. Sposób korzystania 1., Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „działka gruntu w użytkowaniu wieczystym”;
- wykreślenie z Działu I-SP - Spis spraw związanych z własnością, Rubryka 1.11 – Spis praw, Podrubryka 1.11.2 – Prawo użytkowania wieczystego, Numer i nazwa pola 1. Okres użytkowania 1., Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „(...)”;
- wykreślenie z Działu I-SP - Spis spraw związanych z własnością, Rubryka 1.11 – Spis praw, Podrubryka 1.11.2 – Prawo użytkowania wieczystego, Numer i nazwa pola 2. Sposób korzystania 1., Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek o kubaturze 1175 m<sup>3</sup>, stanowiący odrębną nieruchomość, przeznaczony na cele administracyjno-biurowe”;
- wykreślenie z Działu II – Własność, Rubryka 2.4 – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.1 - Napis, Numer i nazwa pola 1. Napis, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”;
- wykreślenie z Działu II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.2. – Udział, Numer i nazwa pola 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik), Treść pola, wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „1/1”;
- wykreślenie z Działu II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. – Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.1. Lista wskazań udziałów w prawie, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „2”;
- wykreślenie z Działu II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. – Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.2. Nazwa, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „(...)”;
- wykreślenie z Działu II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. – Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.3. Siedziba, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „(...)”.

Nadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 lipca 2015 r. (...) s.r.o. w P. (Czechy) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ponadto pozwany wniósł o przyznanie S. K. oraz Cechu (...) i wezwanie ich do wzięcia udziału w niniejszej sprawie.

W piśmie datowanym na dzień 08 października 2015 r. S. K. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanego, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 09 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie (sygn. akt VI C 2413/14) uzgodnił treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), w obrębie (...), o powierzchni 130 m<sup>(2)</sup>, pod numerem (...), z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, poprzez: a) wykreślenie z Działu I-O Oznaczenie nieruchomości, Rubryka 1.4 – Oznaczenie, Podrubryka 1.4.1 – Działka ewidencyjna, Numer i nazwa pola 6. Sposób korzystania 1., Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „działka gruntu w użytkowaniu wieczystym”; b) wykreślenie z Działu I-SP - Spis spraw związanych z własnością, Rubryka 1.11 – Spis praw, Podrubryka 1.11.2 – Prawo użytkowania wieczystego, Numer i nazwa pola 1. Okres użytkowania 1., Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „(...)”; c) wykreślenie z Działu I-SP - Spis spraw związanych z własnością, Rubryka 1.11 – Spis praw, Podrubryka 1.11.2 – Prawo użytkowania wieczystego, Numer i nazwa pola 2. Sposób korzystania 1., Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek o kubaturze 1175 m<sup>(3)</sup>, stanowiący odrębną nieruchomość, przeznaczony na cele administracyjno-biurowe”; d) wykreślenie z Działu II – Własność, Rubryka 2.4 – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.1 - Napis, Numer i nazwa pola 1. Napis, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści: „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”; e) wykreślenie z Działu II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.2. – Udział, Numer i nazwa pola 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik), Treść pola, wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „1/1”; f) wykreślenie z Działu II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. – Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.1. Lista wskazań udziałów w prawie, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „2”; g) wykreślenie z Działu II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. – Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.2. Nazwa, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „(...) (...)”; h) wykreślenie z Działu II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. – Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.3. Siedziba, Treść pola wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym o treści „(...)”; a także orzekł o kosztach procesu (k. 258-259).

### ***Swoje rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następującym stanie faktycznym i prawnym:***

Na mocy decyzji nr (...) z dnia 23 maja 1969 r. ustanowiono na rzecz Cechu (...) wieczyste użytkowanie terenu położonego w W. przy ul. (...), o powierzchni 130 m<sup>2</sup> na okres 40 lat.

Dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 130 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność Skarbu Państwa, założono księgę wieczystą o numerze KW (...).

Aktem notarialnym rep. A/b(...) z dnia 05 listopada 1970 r. ustanowiono na rzecz Cechu (...) prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) w W., dla którego prowadzona była księga wieczysta nr (...). Przedmiotowe prawo ustanowione zostało na 40 lat, tj. do dnia 05 listopada 2010 r. Jednocześnie w akcie strony wniosły o dokonanie wpisu w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego do dnia 05 listopada 2010 r. - § 10.

Zawiadomieniem z dnia 30 listopada 1970 r. poinformowano, iż w księdze wieczystej nr Kw (...) w dniu 30 listopada 1970 r. wpisano w dziale I: W. ulica (...), działka obszaru 1a 30m<sup>2</sup> w wieczystym użytkowaniu do dnia 05 listopada 2069 roku przeznaczona pod zabudowę administracyjną. W dziale II wpisano natomiast: Cech (...) w W. – wieczysty użytkownik.

W zawiadomieniu z dnia 11 października 1972 r. wskazano natomiast datę 05 listopada 2060 r., jako datę końcową użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...).

Omyłkę w zakresie daty końcowej użytkowania wieczystego dostrzeżono, poprawiając tę datę w papierowej wersji księgi wieczystej na rok 2010 i czyniąc przy tym stosowną wzmiankę.

W 2004 r. dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) założona została elektroniczna księga wieczysta o numerze (...). W wyniku migracji danych, jako użytkownik wieczysty został wpisany Cech (...), na okres do dnia 05 listopada 2060 r.

W dniu 30 sierpnia 2012 r. przed notariuszem – S. K. sporządzona została umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ew. (...) z obrębem (...) o obszarze 0,0130 ha, położonej w W. przy ul. (...), za cenę 3.000.000 zł. Stawający w imieniu sprzedającego – Cechu (...) oświadczyli, iż Cech jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości na mocy umowy użytkowania wieczystego z dnia 05 listopada 1970 r. Wskazali, że prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej o numerze (...), w której jako okres użytkowania działki wpisana jest data 05 listopada 2060 r. Jednocześnie, oświadczone, że wpisy w księdze wieczystej są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Na potwierdzenie złożonych oświadczeń działający w imieniu sprzedającego okazali, m.in. wypis aktu notarialnego – umowy użytkowania wieczystego z dnia 05 listopada 1970 r. sporządzonej w Państwowym Biurze Notarialnym za rep. A/b(...). Kupujący oświadczył natomiast, że przedmioty niniejszej umowy, w tym ich stan faktyczny i prawny, a w szczególności stan wpisów w księdze wieczystej jest mu znany i akceptuje go. W imieniu kupującego – (...) s.r.o. w P. (Czechy) działała M. P., obywatelka Czech, nie posługująca się językiem polskim. Wobec powyższego niniejszy akt notarialny został odczytany oraz przetłumaczony na język angielski, a następnie przyjęty i podpisany przez strony. W trakcie sporządzania aktu M. P. nie zapoznawała się z umową użytkowania wieczystego z dnia 05 listopada 1970 r., nie wносиła również o jej przetłumaczenie. Przy umowie sprzedaży nie korzystała ona z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, pomagał jej M. K., znajomy, osoba nieposiadająca wykształcenia prawniczego.

W elektronicznej księdze wieczystej o numerze (...), prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, znalazły się następujące wpisy:

- w Dziale I-O Oznaczenie nieruchomości, Rubryka 1.4 – Oznaczenie, Podrubryka 1.4.1 – Działka ewidencyjna, Numer i nazwa pola 6. Sposób korzystania 1, treść „działka gruntu w użytkowaniu wieczystym”;
- w Dziale I-SP - Spis spraw związanych z własnością, Rubryka 1.11 – Spis praw, Podrubryka 1.11.2 – Prawo użytkowania wieczystego, Numer i nazwa pola 1. Okres użytkowania 1., treść „(...)”;
- w Dziale I-SP - Spis spraw związanych z własnością, Rubryka 1.11 – Spis praw, Podrubryka 1.11.2 – Prawo użytkowania wieczystego, Numer i nazwa pola 2. Sposób korzystania 1, treść: „działka gruntu w użytkowaniu wieczystym i budynek o kubaturze 1175 m<sup>3</sup>, stanowiący odrębną nieruchomość, przeznaczony na cele administracyjno-biurowe”;
- w Dziale II – Własność, Rubryka 2.4 – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.1 - Napis, Numer i nazwa pola 1. Napis, treść: „wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”;
- w Dziale II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.2. – Udział, Numer i nazwa pola 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik), treść „1/1”;
- w Dziale II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. – Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.1. Lista wskazań udziałów w prawie, treść „2”;

- w Dziale II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. – Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.2. Nazwa, treść „(...) S.R.O”;
- w Dziale II – Własność, Rubryka 2.4. – Użytkownik wieczysty, Podrubryka 2.4.5. – Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, Numer i nazwa pola 2.3. Siedziba, treść „(...)”.

W 2011 roku (...) W. podwyższyło opłatę z tytułu użytkowania wieczystego.

Wnioskiem z dnia 04 lutego 2014 r. (...) W. zawiadomiło Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie o błędzie w księdze wieczystej. Sąd odmówił wszczęcia postępowania z urzędu, z uwagi na to, iż wskazany błąd nie podlega sprostowaniu w trybie art. 626<sup>(13)</sup> § 2 k.p.c.

**W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy** stwierdził, że sformułowane w petitum pozwu żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w W., przy ul. (...) o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym podlegało uwzględnieniu, albowiem spełnione zostały przesłanki art. 10 ust. 1 u.k.w.h. – treść tejże księgi nie odzwierciedla bowiem rzeczywistego stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd I instancji ustalił, iż przedmiotowa nieruchomość nie jest obecnie obciążona prawem użytkowania wieczystego. Prawo to wygasło w 2010 r. Powód posiadał również legitymację procesową do wytoczenia powództwa w trybie art. 10 ust. 1 w/w ustawy, co więcej była to jedyna droga do usunięcia niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy podniósł, iż pomiędzy stronami kwestią sporną był czas trwania użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz Cechu (...), które to prawo w roku 2012 zostało nabyte przez pozwaną spółkę. Powód podnosił, iż zgodnie z umową z dnia 05 listopada 1970 r. prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione na 40 lat i trwać mogło do 05 listopada 2010 r. Strona pozwana powoływała się natomiast na konstytutywny charakter wpisu, wskazując, iż w zawiadomieniach z dnia 30 listopada 1970 r. oraz 11 października 1972 r., jako okres użytkowania wskazywano okres dłuższy niż do 2010 r.

W ocenie Sądu I instancji wolą stron umowy z dnia 05 listopada 1970 r. było ustanowienie użytkowania wieczystego na okres 40 lat. Prawo to miało trwać do dnia 05 listopada 2010 r. Wynikało to z treści umowy. Okoliczność ta znalazła również potwierdzenie w poprzedzającej umowę decyzji z dnia 23 maja 1969 r. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynikało, zdaniem Sądu Rejonowego, by okres ten został w jakikolwiek sposób przedłużony lub zmieniony. Zawiadomienia z dnia 30 listopada 1970 r. oraz 11 października 1972 r. stanowiły jedynie czynność o charakterze technicznym. Brak było zatem podstaw, by utożsamiać je z konstytutywnym wpisem. Treść wpisu ujawniana jest bowiem w księdze, a nie wynika z zawiadomień. Z analizy akt papierowej księgi wieczystej jednoznacznie wynikało, iż w aktach rzeczywiście widniał błędny wpis, powielany we wskazanych powyżej zawiadomieniach, jednakże omyłka ta została dostrzeżona i skorygowana, poprzez wskazanie poprawnego okresu trwania użytkowania wieczystego, tj. do 05 listopada 2010 r. W księdze wieczystej KW (...) znajduje się również adnotacja co do błędnego pierwotnego zarejestrowania okresu trwania użytkowania wieczystego. Tym samym, zdaniem Sądu I instancji, argumentacja dotycząca konstytutywności wpisu i istotnej roli zawiadomień, na które powoływała się strona pozwana, nie była zasadna.

Sąd Rejonowy wskazał, że Cech (...) w 2012 r. sprzedał pozwanemu prawo użytkowania wieczystego gruntu. Jak zaś ustalono wyżej prawo to wygasło w 2010 r. Treść księgi elektronicznej wskazywała na to, że prawo użytkowania wieczystego trwało do 2060 r. Treść rozstrzygała więc na korzyść pozwanej spółki. Zdaniem Sądu I instancji pozwana spółka nabyła prawo w złej wierze, tym samym zgodnie z art. 6 u.k.w.h. doszło do wyłączenia ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych w stosunku do tego podmiotu. W ocenie Sądu Rejonowego pozwana spółka mogła z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W momencie sporządzania aktu notarialnego w dniu 30 sierpnia 2012 r. okazany został dokument w postaci umowy użytkowania wieczystego z dnia 05 listopada 1970 r., z którego w sposób jednoznaczny wynikało, iż prawo to

zostało ustanowione na okres 40 lat i obowiązuje do dnia 05 listopada 2010 r. Działająca w imieniu pozwanej spółki (...) nie zapoznała się z tym dokumentem, nie wносиła także o dokonanie jego tłumaczenia przez obecnego w trakcie czynności notarialnych tłumacza przysięgłego języka angielskiego. Wobec okoliczności, iż tłumacz był obecny w trakcie sporządzania aktu notarialnego, nie było żadnych przeszkód, by strona pozwana poznała treść tego kluczowego dokumentu, stanowiącego przecież źródło prawa użytkowania wieczystego, a także wskazującego na rozbieżność między treścią księgi a rzeczywistym stanem prawnym w zakresie czasu trwania prawa. Podmiot działający z należytą starannością winien był przetłumaczyć wszystkie okazywane w toku postępowania dokumenty. Rezygnując z tłumaczenia dokumentów strona działała na własne ryzyko. Niezasadne było przy tym przerzucenie całej odpowiedzialności na notariusza, który co prawda odpowiada za poprawność sporządzonego aktu notarialnego, jednakże nie jest on pełnomocnikiem stron.

Zdaniem Sądu Rejonowego pozwana spółka nie musiała przeprowadzać wyjątkowych i szczegółowych działań, by uzyskać wiedzę o istnieniu rozbieżności. Dokument świadczący o tej rozbieżności, czyli umowa z 1970 r., był – określając to obrazowo – „w zasięgu ręki” przedstawiciela pozwanej spółki, znajdował się na biurku przed notariuszem i stronami podczas aktu. Spółka mogła zatem z łatwością dowiedzieć się o jego treści. Rezygnując zaś z jego przetłumaczenia pozwany przejął na siebie ryzyko wadliwego nabycia nieruchomości. Bez znaczenia było przy tym, że dokument ten został okazany, a nie załączony. W obu przypadkach strona umowy miała możliwość zapoznania się z takimi dokumentami. Skoro zaś przedstawiciel nabywcy nie był zainteresowany treścią okazanych dokumentów, to tłumacz ich nie tłumaczył. Zdaniem Sądu Rejonowego w takiej sytuacji pozwana spółka nie wykazała zwykłej staranności przy transakcji. Nie chciała poznać treści dokumentów, o których jest mowa w umowie zbycia prawa użytkowania wieczystego, chociaż – jako podmiot zagraniczny – nie znała (jej przedstawiciel) języka i prawa polskiego. Nie sposób odmówić racji pełnomocnikowi powoda, który podnosi, że należyta staranność polegałaby na zapoznaniu się przez M. P. ze wszystkimi dokumentami okazanymi przy umowie przy udziale tłumacza (i to tłumacza języka ojczystego), a szczególna staranność - na skorzystaniu z pomocy prawnika przy transakcji, w tym zbadania (jawnej – art. 2 u.k.w.h.) księgi wieczystej. W ocenie Sądu I instancji powyższe okoliczności zadecydowały o wyłączeniu ochrony nabywcy (pозwanego) z tytułu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wobec powyższego powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

I. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą, niezgodną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, skutkującą przyjęciem, że pozwana działała w złej wierze, która wyrażała się w tym, iż z łatwością mógł się dowiedzieć o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z dnia 30 sierpnia 2012 r., podczas gdy z dowodów zgromadzonych w sprawie wynika, że pozwany nie miał jakichkolwiek podstaw do powzięcia wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości wynikającego z wpisów w księdze wieczystej, gdyż ze wszystkich dokumentów, które były znane pozwanemu, w tym z odpisu aktualnego z księgi wieczystej nr (...), jednoznacznie wynikało, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości istnieje w dniu zawarcia umowy sprzedaży z dnia 30 sierpnia 2012 r.;

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 355 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w sprawie i przyjęcie przy badaniu, czy pozwana spółka, nabywając prawo użytkowania wieczystego, działała w dobrej wierze, wyższego miernika należytej staranności niż wynikający z art. 6 ust. 2 u.k.w.h., podczas gdy w niniejszej sprawie zastosowanie znajduje jedynie niższy miernik staranności określony w art. 6 ust. 2 u.k.w.h., zgodnie z którym w złej wierze znajduje się ten, kto wie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości lub mógł o nim się z łatwością dowiedzieć;

2. art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 2 § 1, art. 87 § 1 pkt 1, art. 80 § 2, 3 i art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 164, ze zm.), poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że to pozwana miała obowiązek zażądać przetłumaczenia wszystkich dokumentów okazanych notariuszowi i następnie dokonać samodzielnej analizy tych dokumentów, a nie robiąc tego działała na własne ryzyko, podczas gdy z Prawa o notariacie wynika, że to notariusz, jako osoba zaufania publicznego (art. 2 § 1 Prawa o notariacie), odpowiada za sporządzenie aktu notarialnego, a w przypadku osoby, która nie zna języka polskiego, notariusz na podstawie art. 87 § 1 pkt 1 Prawa o notariacie jest zobowiązany przetłumaczyć akt notarialny lub inny dokument, to notariusz obowiązany jest czuwać nad należywym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne, to notariusz jest obowiązany odmówić dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem, jaką jest umowa przenosząca nieistniejące prawo użytkowania wieczystego, w związku z czym nie sposób przypisać pozwanemu złej wiary na gruncie art. 6 ust. 2 u.k.w.h.;

3. art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. oraz § 10 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 r., Nr 102, poz. 1122, ze zm.) poprzez niewłaściwe zastosowanie w sprawie i przyjęcie, że pozwany działał w złej wierze, która objawiła się w ten sposób, że zaniechał przetłumaczenia okazanych przy akcie notarialnym dokumentujących umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego dokumentów i tym samym nie zapoznał się z ich treścią, podczas gdy pozwany działał w dobrej wierze opierając się na treści wpisów w księdze wieczystej, które zgodnie z zasadą wynikającą z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. są wystarczające do ustalenia stanu prawnego nieruchomości, gdyż z zasady tej wynika brak obowiązku weryfikacji dokumentów stanowiących podstawę tego wpisu, chyba że dokumenty te są powołane we wpisie i zgodnie z § 10 ust. 3 Rozporządzenia są objęte treścią tego wpisu;

4. art. 5 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie w sprawie i uznanie, że pozwany nie mógł skutecznie powołać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż działał w złej wierze, podczas gdy spełnione zostały wszystkie przesłanki dojścia do skutku rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i nie zaszyły przesłanki negatywne wykluczające działanie tej rękojmi, w wyniku czego pozwany skutecznie nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), w obrębie (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje na rzecz pozwanego (k. 296-303).

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie.

Otóż bowiem należy stwierdzić, że w omawianym stanie faktycznym mieliśmy do czynienia z sytuacją, iż stan formalnoprawny nieruchomości wynikający z księgi wieczystej stał się (z mocy art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dalej u.k.w.h.) przesłanką nabycia prawa (dokładnie użytkowania wieczystego). Ten szczególny skutek wpisów to właśnie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pod warunkami określonymi w przywołanym przepisie mogą być ważne i skuteczne rozporządzenia nieruchomością dokonane przez osobę nieuprawnioną. Rękojmi jest więc wyjątkiem od zasady, zgodnie z którą nie można przenieść więcej praw niż się ma (*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*).

Działanie rękojmi jest uzależnione od jednoczesnego spełnienia następujących przesłanek: 1) niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym; 2) nabycia własności lub innych praw ujawnionych w księdze wieczystej w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby uprawnionej według księgi (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.); 3) dobrej wiary nabywcy (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.).

Dwie pierwsze przesłanki w okolicznościach przedmiotowej sprawy pozostawały poza sporem. Warto jedynie dodać, iż zakres rękojmi obejmuje m. in. nabycie użytkowania wieczystego (wyr. SN z dnia 09.10.1989 r., III CRN 298/89,

Legalis; uchw. SN(7) z dnia 15.02.2011 r., III CZP 90/10, OSN 2011, Nr 7–8, poz. 76; wyr. SN z dnia 18.04.2013 r., II CSK 514/12, OSN 2014, Nr B, poz. 21).

Sporem natomiast objęta była kwestia pozostawania nabywcy (pozwanego) w dobrej wierze, a dokładanie, czy nabywca działał w złej wierze, a więc wystąpienia przesłanki wyłączającej działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pamiętać wszak trzeba, iż dowód złej wiary obciąża tego, kto ma interes prawny w wyłączeniu ochrony zapewnianej przez rękojmię oraz o obowiązującym w całym systemie prawa cywilnego domniemaniu dobrej wiary.

Zgodnie z definicją z § 2 art. 6 u.k.w.h. w złej wierze jest ten, kto albo wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Przeciętny nabywca przed nabyciem nieruchomości musi upewnić się co do jej stanu prawnego, badając treść księgi wieczystej. Wgląd do księgi wieczystej jest zatem konieczny (wyr. SN z dnia 23.11.2005 r., II CK 242/05, Legalis). Użyte w przepisie wyrażenie „z łatwością mógł się dowiedzieć” daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Wystarczy zachowanie zwykłej staranności, a więc wykazanie, że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto posiada nieruchomość. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń (wyr. SN z dnia 26.01.2011 r., IV CSK 285/10, Legalis).

Jeżeli nabywca albo wierzyciel hipoteczny nie ma żadnych wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, nie jest konieczny wgląd do akt księgi wieczystej. Nie można bowiem nakładać na nich obowiązku dochowania szczególnej staranności dla stwierdzenia, że stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym (wyr. SN z dnia 23.11.2005 r., II CK 242/05, Legalis).

O tym, czy konkretny nabywca nieruchomości albo wierzyciel hipoteczny mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, decyduje obiektywna miara staranności połączona z obowiązującym w całym systemie prawa cywilnego domniemaniem dobrej wiary (wyr. SN z dnia 23.9.2004 r., III CK 459/03, BSNwSK 2005, Nr 1, s. 28). Należy wziąć pod uwagę poziom wykształcenia, doświadczenie, wyobrażenie o ogólnej wiedzy i wiedzy prawniczej (uchw. SN z dnia 05.05.1993 r., III CZP 52/93, OSN 1993, Nr 12, poz. 218). Od przeciętnego nabywcy wymagane są działania mieszczące się w granicach przeciętnej staranności. Od profesjonalisty wymaga się najwyższej staranności.

Przekładając powyższe na stan faktyczny przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż zgromadzony w niej materiał dowodowy absolutnie nie dowodzi, że nabywca (pozwany), czy to w dacie zawarcia umowy sprzedaży z dnia 30.08.2012 r., czy też złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej (31.08.2012 r.) bądź samego wpisu (06.09.2012 r.), był złej wierze.

Po pierwsze wskazać trzeba, iż przed przystąpieniem do transakcji pozwany zapoznał się z treścią księgi wieczystej (znajomy prezesa spółki – M. K. dostarczył odpis z tejże księgi wieczystej, który uzyskał w sądzie), która potwierdzała, iż Cech (...) jest użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości gruntowej (przy ul. (...) w W.) do dnia 05.11.2060 r. Jednocześnie nie zostało wykazane, aby nabywca posiadał informacje, z których wynikałoby, że ma albo powinien mieć wątpliwości i podejrzenia, co do prawdziwości danych ujawnionych w księdze wieczystej. Stawianie zatem obecnie wobec nabywcy – jak czyni to powód – wymogu wglądu i badania akt księgi wieczystej, czy też konkretnie samej umowy z dnia 05.11.1970 r., stanowiącej podstawę uzyskania (sprzedawanego) prawa użytkowania wieczystego przez zbywcę, absolutnie nie mieści się w granicach przeciętnej staranności, jakiej oczekiwać należałoby od przeciętnego nabywcy, za jakiego należy uznać pozwaną spółkę, która przy dokonywanej transakcji nie korzystała z profesjonalnej obsługi prawnej.

Nie można odmówić słuszności twierdzeniom, iż mając na uwadze, że chodziło o dokonanie czynności prawnej w formie aktu notarialnego, a więc z udziałem notariusza, jako niewątpliwie osoby zaufania publicznego, kontrahent – po sprawdzeniu stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej – mógł mieć poczucie bezpieczeństwa, wiedząc, że



przy dokonywaniu czynności notariusz powinien czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i interesów stron oraz innych osób, dla których czynność notarialna może spowodować skutki prawne.

Odnosząc się w tym miejscu do kwestii najbardziej przez powoda uwypuklanej, a mianowicie umowy z dnia 05.11.1970 r., stanowiącej podstawę uzyskania (sprzedawanego) prawa użytkowania wieczystego przez zbywcę, która miała zostać okazana przy akcie notarialnym, w pierwszej kolejności trzeba zauważyć, iż dokument ten (jak wynika z treści aktu notarialnego 30.08.2012 r.) miał potwierdzać m. in. zgodność wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Skoro zaś tak sięganie do jego treści, zapoznawanie się z nim (czego zaniechanie zarzuca się obecnie pozwanej), abstrahując od realnych możliwości uczynienia temu zadość, jako, że nie był on przetłumaczony ani na język angielski, ani tym bardziej czeski, tym bardziej wydawało się zbyteczne. Jeśli bowiem dokument ten miał potwierdzać m. in. przysługiwanie zbywcy (sprzedawanego) prawa użytkowania wieczystego, to uzasadnione było uczynienie założenia, że uprzednio został on poddany analizie i weryfikacji przez czuwającego nad prawidłowym (zgodnym z prawem) przebiegiem całej transakcji notariusza. Tym samym zaniechanie zapoznania się z tym dokumentem przez pozbawioną wiedzy prawniczej prezes pozwanej spółki nie wydaje się niczym zaskakującym (pomijając już nawet wspomnianą kwestię braku jego przetłumaczenia na język, którym prezes władała), a już absolutnie nie można z niego wyprowadzić twierdzenia o złej wierze nabywcy. Skoro u tak fachowego podmiotu jakim jest notariusz analiza umowy z dnia 05.11.1970 r. nie wzbudziła zastrzeżeń (wątpliwości), w kontekście przedsięwziętej czynności, to brak zainteresowania jego treścią u – działającego w zaufaniu do fachowości notariusza - nabywcy nie może dziwić.

Trafnie zarazem zwraca uwagę skarżący, iż stan braku wątpliwości, co do przysługiwania zbywcy użytkowania wieczystego spornej nieruchomości gruntowej (przy ul. (...) w W.), mógł być tym bardziej „utwierdzony” (wzmocniony), skoro (...) W. jeszcze w listopadzie 2011 r. (a zatem – jak obecnie podnosi – po ustaniu użytkowania wieczystego) dokonało wypowiedzenia (zbywcy) wysokości opłaty rocznej (k. 35-17), o czym sprzedający miał nabywcę poinformować w celu wstąpienia przez niego do postępowania administracyjnego zainicjowanego wnioskiem o ustalenie, że wypowiedzenie jest nieuzasadnione (albo uzasadnione w innej wysokości).

W końcu stwierdzić trzeba, że powód formułuje „pretensję” (zarzut), którym stara się uzasadnić tezę o pozostawianiu nabywcy w złej wierze, że pozwana spółka nie zorientowała się, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, zapominając, że sam niezgodność tą zauważył dopiero około lutego 2014 r. (k. 38; 462-465). Wszystko to natomiast w sytuacji, gdy jeszcze w latach 70-tych ubiegłego wieku na dwóch przesłanych powodowi zawiadomieniach (z dnia 30.11.1970 r. i z dnia 11.10.1972 r.) widniały odmienne (niż 05.11.2010 r.) daty końcowe ustanowionego użytkowania wieczystego (odpowiednio: 05.11.2069 r. i 05.11.2060 r.). Co szczególnie jednak znamienne w dniu 06.09.2012 r. sąd wieczystoksięgowy (w konsekwencji przesłania przez notariusza aktu notarialnego z dnia 30.08.2012 r. – k. 459) dokonał wpisu w księdze wieczystej nowego użytkownika wieczystego – (...) s.r.o. w P. (Czechy), zawiadomienie o czym zostało przesłane m. in. właścicielowi, nie spotkało się to jednak po jego stronie z żadną reakcją, zwłaszcza jeśli chodzi o wniesienie środka zaskarżenia.

Zarzucanie w tych okolicznościach pozwanej, że nie sięgnął do umowy z dnia 05.11.1970 r., stanowiącej podstawę uzyskania (sprzedawanego) prawa użytkowania wieczystego przez zbywcę i w konsekwencji nie zorientował się on, że treść księgi wieczystej pozostaje w sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym, nie znajduje żadnego uzasadnienia, w szczególności, że pomimo, iż sam dysponując ową umową dopiero w lutym 2014 r. dostrzegł podnoszoną niezgodność.

Reasumując – zważywszy na całość przeprowadzonych rozważań - Sąd Okręgowy uznał, że apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie, w związku z czym należało zmienić zaskarżony wyrok i orzec co do istoty na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu przed Sądem Rejonowym (, na które złożyło się: w przypadku pozwanego: wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika – 3.600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, zaś w przypadku interwenienta ubocznego: opłata sądowa od interwencji ubocznej – 20.000 zł, wynagrodzenie profesjonalnego

pełnomocnika – 3.600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł) rozstrzygnięto na mocy art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą ponoszenia odpowiedzialności za wynik procesu i (odnośnie interwenienta ubocznego – art. 107 in fine k.p.c.) oraz § 7 pkt. 8 w zw. z § 6 pkt. 4 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) / § 8 pkt. 8 w zw. z § 6 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).

Jednocześnie, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623 – t.j.) nakazano pobrać od powoda kwotę 445,76 zł tytułem kosztów sądowych tymczasowo pokrytych z sum budżetowych Skarbu Państwa (wynagrodzenie tłumacza przysięgłego – k. 167-168; 238-239).

O kosztach procesu w instancji odwoławczej (, na które złożyło się: w przypadku pozwanego: 3.000 zł – część opłaty sądowej od apelacji i 3.600 zł - wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika, zaś w przypadku interwenienta ubocznego: 3.600 zł - wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika) rozstrzygnięto na mocy art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą ponoszenia odpowiedzialności za wynik procesu i (odnośnie interwenienta ubocznego – art. 107 in fine k.p.c.) oraz § 5 pkt. 8 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 1804) / § 5 pkt. 8 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800).

W końcu, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623 – t.j.) nakazano pobrać od powoda kwotę 97.000 zł tytułem części opłaty sądowej od apelacji, od uiszczenia której pozwany był zwolniony.

Sędzia SR (del.) Miłosz Konieczny Sędzia SO Joanna Staszewska Sędzia SO Ewa Cylc