

Sygnatura akt I C 266/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Joanna Pulkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 grudnia 2019 r. w K.

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko A. F. i R. F.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I powództwo oddala;

II koszty sądowe zalicza na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 266/19

UZASADNIENIE

Powód P. S. wniósł o dokonanie w dziale II księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze, dla nieruchomości położonej w S. obręb (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze (...), wpisu prawa własności tejże nieruchomości na rzecz P. S. jako wyłącznego właściciela, zamiast wpisu A. F. i R. F., jako właścicieli na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, a także o zasądzenie od pozwanych A. F. i R. F. solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powód podał, że jest osobą ubezwłasnowolnioną i jego opiekunem prawnym jest G. S.. Powód wskazał, że w przeszłości był właścicielem opisywanej nieruchomości. Powód wyjaśnił, że prawomocnymi wyrokami z 4.10.2016 r. i 14.06.2016 r. stwierdzona została nieważność pełnomocnictwa udzielonego przez powoda K. C., a także nieważność umowy sprzedaży zawartej w dniu 30 lipca 2010 r. przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości. Powód podniósł, że przed i po wydaniu wyżej wymienionych orzeczeń nieruchomość ta była przedmiotem obrotu prawnego i aktualnie jest własnością pozwanych. Powód zaznaczył, że na podstawie postanowienia z 21.11.2018 r. G. S. otrzymała zezwolenie na wystąpienie z niniejszym powództwem.

W odpowiedzi na pozew pozwani A. F. i R. F. wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Pozwani zaprzeczyli aby nieruchomość położona w S. obręb (...), gmina K. stanowiąca działkę (...) była własnością P. S.. Pozwani wskazali, że nieruchomość tę nabyli w dniu 24.07.2015 r. od P. K., który nabył ją od K. F., a ten z kolei nabył ją od K. C.. Pozwani zaznaczyli, że w dniu zakupu działki w księdze wieczystej nie było wpisanych żadnych ostrzeżeń i pozwani nie posiadali żadnej wiedzy o ewentualnych niezgodnościach w księdze wieczystej. Pozwani podnieśli, że nieruchomość nabyli odpłatnie w dobrej wierze i chroni ich rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwani podali, że w momencie zakupu działki mieszkali i pracowali w Norwegii, po wznowieniu granic dla zakupionej działki rozpoczęli prace inwestycyjne i w chwili obecnej na terenie działki prowadzą gospodarstwo ekologiczne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód P. S. na mocy umowy darowizny z 3 marca 1999 r. został właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w S. w granicach działki nr (...) o powierzchni 3,3160 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: odpis zupełny księgi wieczystej k.98-102.

W dniu 27 lipca 2010 r. P. S. udzielił K. C. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego. W dniu 30 lipca 2010 r. K. C., działając jako pełnomocnik P. S., w drodze sprzedaży, przeniosła własność opisaną nieruchomość na swoją rzecz.

Dowody: wyrok Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z 4.10.2016 r. k. 75 akt I C 107/16, odpis zupełny księgi wieczystej k.98-102.

W dniu 9 września 2011 r. P. S. został całkowicie ubezwłasnowolniony z powodu upośledzenia umysłowego. W dniu 30 listopada 2011 r. ustanowiono dla niego opiekę w osobie G. S..

Dowody: postanowienie Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z 9.09.2011 r., sygn. akt I Ns 115/11 k. 15, postanowienie Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze z 30.11.2011 r., sygn. akt III RNs 135/11 k. 16.

K. C. sprzedała przedmiotową nieruchomość K. F., a ten ją sprzedał P. K..

Dowody: odpis zupełny księgi wieczystej k.98-102.

W dniu 30 czerwca 2015 r. Prokurator Rejonowy w Kamiennej Górze wystosował do P. K. zawiadomienie o skierowaniu do sądu pozwu o unieważnienie umów sprzedaży nieruchomości w S. – w tym między innymi umowy dotyczącej działki nr (...).

Dowód: pismo z 30.06.2015 r. k. 27 akt I C 967/15.

W dniu 24 lipca 2015 r. P. K. sprzedał za cenę 165 000 zł sporną nieruchomość na rzecz małżonków A. F. i R. F., która weszła do ich wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. W dniu sprzedaży w treści księgi wieczystej nr (...) w dziale III nie było wpisów dotyczących praw, roszczeń i ograniczeń.

Dowody: umowa sprzedaży k.64-97, odpis zupełny księgi wieczystej k.98-102.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze wyrokiem z dnia 14 czerwca 2016 r. stwierdził nieważność umowy sprzedaży z dnia 30 lipca 2010 r. przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości, a następnie wyrokiem z dnia 4 października 2016 r. stwierdził nieważność pełnomocnictwa udzielonego przez P. S. K. C. w dniu 27 lipca 2010 r.

Dowody: wyroki SO w Jeleniej Górze z 4.10.2016 r. i 14.06.2016 r. k. 17-18.

W dniu 21 listopada 2018 r. G. S. otrzymała zezwolenie sądu rodzinnego na wystąpienie z powództwem o stwierdzenie nieważności umów sprzedaży oraz o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze 21 listopada 2018 r., sygn. akt III RNs 120/18 k. 71 akt III RNs 120/18.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny ustalony w sprawie był w zasadzie bezsporny, a dodatkowo potwierdzały go przedłożone dowody z dokumentów, których autentyczność nie była w żaden sposób kwestionowana i nie budziła wątpliwości. Rozstrzygnięcie sprawy wymagało w istocie rozważenia czy rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, na którą powołali się pozwani, powinna znaleźć pierwszeństwo przed prawem strony zbywającej nieruchomość na podstawie umowy, której nieważność została stwierdzona prawomocnym wyrokiem.

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako „KWU”) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Konstrukcja z art. 10 KWU znajduje zastosowanie w razie istnienia rozbieżności między treścią wpisów w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Niezgodność ta sprowadza się zatem do różnicy między stanem prawnym ujawnionym w księdze a stanem materialnoprawnym dotyczącym nieruchomości (por. J. Pisuliński, w: Ustawa, s. 254; T. Czech, Księgi, s. 166).

Nabywcę nieruchomości, po spełnieniu odpowiednich warunków, chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Instytucja ta stanowi nieliczny wyjątek od zasady, że nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada (*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*). W myśl przepisu art. 5 KWU 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). Celem tej instytucji jest ochrona zaufania uczestników obrotu do rejestru publicznego. Chroni się uzasadnione zaufanie do informacji ujawnionych w księdze wieczystej, które przejawia osoba dokonująca czynności prawnej odnośnie do prawa wpisanego w tej księdze. Instytucja ta - jak sama nazwa wskazuje - wzmacnia wiarygodność ksiąg wieczystych, przyczyniając się do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami (por. np. E. Gniewek, w: System prawa prywatnego, t. 3, s. 199; B. Jelonek-Jarco, w: Ustawa..., s. 108-110). Wyłączenia rękojmi ustawodawca unormował w przepisach art. 6 KWU. I tak, zgodnie z tym artykułem, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (ust. 1). 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 (ust. 2).

Umowa z dnia 30 lipca 2010 r., na podstawie której P. S. sprzedał K. C. nieruchomość gruntową położoną w S. w granicach działki nr (...), została wyrokiem z dnia 14 czerwca 2016 r. uznana za nieważną. Zaznaczenia wymaga fakt, że po zakupie przez K. C., a przed stwierdzeniem nieważności umowy sprzedaży, nieruchomość ta była przedmiotem dalszego obrotu prawnego - nieruchomość tę nabywali kolejno K. F., P. K. i wreszcie pozwani: A. F. i R. F.. Istotne jest, że pozwani dokonali odpłatnego nabycia rzeczy od P. K.. Odnośnie działania pozwanych przy zakupie nieruchomości w dobrej wierze, należy wskazać, że przepis art. 7 k.c. zakłada istnienie dobrej wiary (domniemanie dobrej wiary). Analiza treści księgi wieczystej spornej nieruchomości (k. 98-102) wskazuje, że poza wykreśloną w 2010 roku hipoteką na rzecz Banku Spółdzielczego w K., w dziale III księgi wieczystej brak było wpisów czy też ostrzeżeń wskazujących na roszczenia innych osób do tej nieruchomości. Pozwani A. F. i R. F. dokonując nabycia nieruchomości w dniu 24 lipca 2015 r. nie mogli zatem wiedzieć, że jej stan prawny jest nieuregulowany, czy też że nabywają nieruchomość od podmiotu nieuprawnionego. Należy wskazać, że pismo Prokuratora z 30.06.2015 r. nic nie wnosi do niniejszej sprawy, gdyż było ono adresowane do P. K. (nie jest pewne czy w ogóle do niego dotarło). Po wtóre pismo to nie odnosi się w żaden sposób do pozwanych A. i R. F.. Należy zatem stwierdzić, że domniemanie dobrej wiary z art. 7 k.c. nie zostało obalone. W konsekwencji należy skonstatować, że skoro pozwani nabyli nieruchomość odpłatnie i działali przy tym w dobrej wierze, to brak było podstaw, aby uznać, że rękojmia wiary ksiąg wieczystych została wyłączona.

Powódka podniosła kwestię rozszerzonej prawomocności wyroku stwierdzającego nieważność umowy, powołując przy tym orzecznictwo. I tak, według poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 stycznia 2002 r. (wyrok SN z 24.01.2002 r., III CKN 405/99, LEX) rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości była nieważna. Tutejszy sąd w pełni aprobuje i zgadza się z takim stanowiskiem, jednak zauważyć należy, że powołany wyrok odnosi się do sytuacji, gdzie następuje wyłączenie działania rękojmi w stosunku do nabywcy, gdyż wyrok „unieważnił” umowę, która była podstawą wpisu określającego ostatnie brzmienie treści księgi wieczystej. Hipotetycznie można by powiedzieć, że gdyby aktualna treść księgi wieczystej opierała się o umowę, którą unieważniono, to wówczas nabywca nieruchomości nie mógłby powołać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych co do osoby poprzedniego właściciela, skoro ta umowa (pomiędzy poprzednim właścicielem, a aktualnie widniejącym w księdze wieczystej właścicielem) została uznana

za nieważną. Taka abstrakcyjna sytuacja na gruncie niniejszej sprawy miałaby miejsce, gdyby K. C. jako aktualny właściciel nieruchomości powoływała się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wówczas rękojmia ta by nie obowiązywała, gdyż czynność prawna między nią a P. S. została uznana za nieważną. Natomiast w realiach niniejszej sprawy „unieważniono” jedynie umowę między powodem a K. C., a kolejne umowy przenoszące własność nieruchomości pozostają dalej w mocy z uwagi na rękojmię z art. 5 KWU. Dalsza odsprzedaż nieruchomości powodowała, że w pełni zastosowanie będzie miała zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Z komentowanym wyżej wyrokiem Sądu Najwyższego niejako koresponduje inne orzeczenie tego sądu z dnia 19 stycznia 2011 r. (zob. wyrok SN z 19.01.2011 r., V CSK 189/10, LEX), w którego tezie wskazano, że ustalenie, iż umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą i z tego powodu nieważna (art. 58 § 1 k.c.) powoduje to, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 KWU. Sąd Najwyższy wyraził tutaj przekonanie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ochroni nabywcy nieruchomości, w sytuacji gdy kolejne umowy, realizujące czyn przestępczy, były sprzeczne z ustawą i nieważne w świetle art. 58 § 1 k.c. Zestawienie ze sobą zapatrywań Sądu Najwyższego wyrażonych w tych dwóch, przytoczonych wyrokach prowadzi do przekonania, że „skutek nieważności” z art. 58 § 1 k.c. niejako sięga dalej i szerzej niż unieważnienie konkretnej, pojedynczej umowy. Należy bowiem zaznaczyć, że umowa sprzedaży z dnia 30 lipca 2010 r. została przez Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze w dniu 14 czerwca 2016 r. unieważniona z powodu braku świadomości P. S. do złożenia oświadczenia woli, to jest na podstawie art. 82 k.c. Inne są bowiem przesłanki bezprawności czynności z art. 58 k.c., inne zaś są przesłanki wad oświadczenia woli z powodu braku świadomości (art. 82 k.c.). Dla potrzeb niniejszej sprawy, rozróżnienie to jest o tyle istotne, że unieważniona została jedynie umowa przeniesienia własności z dnia 30 lipca 2010 r., natomiast w mocy pozostają umowy z dnia 6 sierpnia 2013 r. (sprzedaż K. F.), z dnia 24 lutego 2014 r. (sprzedaż P. K.) i w końcu z dnia 24 lipca 2015 r. (sprzedaż na rzecz pozwanych). W realiach sprawy mieliśmy zatem do czynienia z dalszym obrotem nieruchomością, stąd kolejni jej nabywcy byli chronieni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Na marginesie można zauważyć, że bezgraniczne rozszerzanie prawomocności wyroku stwierdzającego nieważność umowy doprowadziłaby, że w ogóle nie występowałby sytuacje ochrony nabywców nieruchomości w dobrej wierze przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Brak jest zatem podstaw, aby rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, stanowiąca przecież gwarancję pewności obrotu nieruchomościami na rynku, była wyłączona z tego powodu, że „trzecia umowa wstecz” została uznana za nieważną, w sytuacji gdy pozwani mieli wszelkie podstawy by sądzić, że nabywają nieruchomość w żaden sposób nieobciążoną. Z tych względów należało uznać, że pozwanych chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych i skutecznie nabyli oni sporną nieruchomość. Te względy zdecydowały o oddaleniu powództwa.

Powód został zwolniony od kosztów sądowych. W tych warunkach na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych koszty sądowe zaliczono na rachunek Skarbu Państwa.