

Sygn. akt III Ca 178/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński ( sprawozdawca )

Sędzia SO Jacek Małodobry

Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Protokolant: staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. D., A. K., B. M.

przeciwko Bankowi Spółdzielczemu w L.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki D. D.

od wyroku Sądu Rejonowego w Limanowej

z dnia 20 stycznia 2014 r., sygn. akt I C 410/13

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść :**

**„I. nakazuje odłączyć z księgi wieczystej nr (...)działkę ewidencyjną nr (...)o powierzchni 0,03 ha do nowej księgi wieczystej i wpisać w dziale II jej własność po 1/3 części na rzecz D. D., A. K., B. M.- córek (...);**

**II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki D. D. kwotę 1117 zł (jeden tysiąc sto siedemnaście złotych ) tytułem kosztów procesu”;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki D. D. kwotę 800 zł ( osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt III Ca 178/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20.01.2014 r. Sąd Rejonowy w Limanowej oddalił żądanie powódki D. D.o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...)prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Limanowej Wydział V Ksiąg Wieczystych polegające na odłączeniu z niej działki ewidencyjnej nr (...)o pow. 0.03 ha położonej w P., oraz założenie dla tej działki nowej księgi wieczystej i wpisanie w jej dziale II prawa własności na rzecz D. D., A. K.2-ga im. K.oraz B. B.2-ga im. M.– po 1/3 części, na podstawie dwóch postanowień Sądu Rejonowego w Limanowej z dnia 17.01.2013 r. w o zasiedzenie sygn.

akt I Ns 406/11 oraz z dnia 25.05.2011r. o stwierdzenie nabycia spadku po L. F., sygn. akt I Ns 256/11. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążając nimi powódek.

W ocenie Sądu I instancji powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem w dacie sporządzenia umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 19.12.2007 r., Rep. A. (...), księga wieczysta KW (...) nie zawierała żadnych ostrzeżeń co do niezgodności stanu w niej ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym, ani wzmianek o wnioskach. Dział III tej księgi wolny był od wpisów, a w dziale IV wpisano hipotekę kaucyjną do kwoty 500.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w L., jako zabezpieczenie kredytu udzielonego Firmie P.P.H.U. (...) S.C.D. J.i D.J. P.77 – na działalność gospodarczą. W dziale II wskazanej księgi jako właściciel wpisana była M. S. – matka J. D.. Przedmiotową umową M. S. w celu zwolnienia z części długu zabezpieczonego wpisaną w księdze wieczystej hipoteką przeniosła na rzecz Banku Spółdzielczego w L. własność przedmiotowej nieruchomości. Dalej Sąd I instancji wskazał, że stając do kontraktu M. S. oświadczyła, iż nieruchomość wyżej opisana stanowi jej majątek osobisty, że działka numer (...), zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, natomiast działka numer (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym, budynkiem mieszkalnym drewnianym i budynkiem gospodarczym, a pozostałe działki nie są zabudowane. Ponadto oświadczyła, że przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem dzierżawy, nie została nabyta od Skarbu Państwa ani od Gminy oraz wolna jest od innych obciążeń i praw osób trzecich, w tym od takich, które mogą obciążać nieruchomość z mocy samego prawa, a nie są wpisane do księgi wieczystej. Strona nabywająca potwierdziła, że znany jest jej stan prawny i faktyczny nieruchomości.

Wśród dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń znalazło się jednak i to, że dokumenty księgi wieczystej KW (...) na dzień podpisania umowy o przeniesienie własności z dnia 19.12.2007 r., obejmują Akt Własności Ziemi wydany na rzecz M. S. w dniu 27.01.1980 r., Nr (...), między innymi na działkę ewidencyjną (...) i wyrys z mapy sporządzonej w dniu 29.07.1998 r. wraz z wykazem synchronizacyjnym dla działki (...), z którego wynika, że działka (...) podzielona została operatem ewidencji gruntów nr (...) na działki (...), który to operat został ujawniony w treści księgi wieczystej dopiero na wniosek z dnia 27.12.2007 r., przy uwidocznieniu kolejnego podziału działki (...) na dalsze działki (...). Ponadto ustalił Sąd Rejonowy także, iż jeszcze przed udzieleniem kredytu zabezpieczonego wpisem hipoteki na nieruchomości objętej KW (...), Bank Spółdzielczy w L. uzyskał wycenę nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Stan faktyczny był ustalany na podstawie dokumentów i pomimo wielu zabudowań mieszkalnych bank nie dochodził, kto jest zameldowany na przedmiotowej działce, a także nie uzyskał żadnej informacji, aby ktoś inny zamieszkiwał na przedmiocie sporu. Podziały działek tłumaczono próbą sprzedaży części działek celem spłaty zaległości kredytowych. Również na chwilę przejęcia ustalone było, że na poszczególnych działkach są budynki.

Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, zdaniem Sądu Rejonowego, bezspornie wynika, że pozwany Bank czynność prawną nabycia własności nieruchomości objętej KW (...) dokonał z osobą ujawnioną jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla działki nr (...), wcześniej sprawdził stan nieruchomości zarówno w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów. Ocenę stanu faktycznego nieruchomości oparł na operacie szacunkowym zawierającym wycenę przedmiotowych działek pod zabezpieczenie hipoteczne kredytu udzielonego J. D. i jego małżonce oraz na wizycie w zabudowaniach M. S. na gruncie. W dacie zawierania przedmiotowej umowy nie było prowadzone żadne postępowanie dotyczące spornej działki, księga wieczysta obejmująca niniejszą nieruchomość nie zawierała żadnych ostrzeżeń ani wzmianek. Stan prawny nieruchomości wynikający z działu II KW (...) prowadzonej dla działki (...) był w pełni zgodny ze stanem w ewidencji gruntów.

Dopiero wobec treści postanowienia Sądu Rejonowego w Limanowej z dnia 17.01.2013 r., sygn. akt I Ns 406/11, w którym Sąd Rejonowy w Limanowej stwierdził, że L. F. nabył z dniem 1 stycznia 2005 r. własność nieruchomości położonej w P. stanowiącej działkę (...) objętą KW (...), stało się jasne, że pozwany Bank w zakresie działki ewidencyjnej (...) o pow. 0.03 ha, dokonał czynności prawnej z osobą nieuprawnioną. Jednak z uwagi na poczynione ustalenia nabycie to nastąpiło w dobrej wierze i podlega ochronie w wyniku działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, która zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, polegające na błędnym przyjęciu, że powódki nie wykazały, iż pozwanego

nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, z uwagi na przypisywaną mu dobrą wiarę w działaniu podczas, gdy mógł on z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Apelująca podnosiła, że ustalenia Sądu Rejonowego dotyczące możliwości stwierdzenia stanu prawnego nieruchomości, ograniczające się jedynie do badania dokumentów w postaci ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów, a pomijające okoliczności wynikające z posiadania nieruchomości, nie spełniają wymogów stawianych nabywcy dla uznania jego dobrej wiary przy dokonywaniu czynności. W tym zakresie w apelacji odwołano się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23.09.2004 r., III CK 459/03, gdzie Sąd Najwyższy wskazał na potrzebę dokonywania ustaleń posiadania nieruchomości przez nabywcę, czego pozwany nie uczynił. Dalej apelująca zarzucała, że w stosunku do Banku, jako nabywcy nieruchomości, obowiązywać winny surowsze rygory niż w odniesieniu do innego podmiotu, z uwagi na konieczność wypełnienia zawodowej staranności i w tym zakresie odwołał się do treści wyroku Sądu Najwyższego z dnia 05.05.1993 r. III CZP 52/93. Podkreślano również w apelacji, iż okoliczność, że władający przedmiotową działką L. F. nie uregulował wcześniej stanu prawnego nieruchomości, a także nie reagował na działania podejmowane przez rzeczoznawcę, kiedy na polecenie Banku dokonywał on czynności związanych z wyceną całej nieruchomości, nie mogą powodować uznania dobrej wiary po stronie Banku, albowiem to Bank był zobowiązany do wypełnienia obowiązków wynikających ze staranności działania.

W wyniku zaskarżenia apelująca wnosila o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa, przy zasądzeniu na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwany Bank w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, dzieląc w całości argumentację Sądu I instancji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja okazała się zasadna.**

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego jest uzasadniony, albowiem chociaż Sąd Rejonowy trafnie stwierdził, że zasadność roszczenia powódek jest uzależniona od ochronnego działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych lub jej wyłączenia, to jednak w sposób nieprawidłowy ocenił wypełnienie przez Bank obowiązków staranności w trakcie dokonywania czynności związanych z nabyciem prawa własności. W myśl art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze zaś 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 orzecnictwie i doktrynie („Ustawa o księgach wieczystych i hipotece – Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym komentarz S. Rudnicki, W-wa 2010 r. wyd. LexisNexis) nie budzi wątpliwości, że dla wypełnienia aktów staranności przy nabywaniu nieruchomości każdy nabywca dla zachowania uczciwości obrotu w sytuacji niekonstytucyjnego charakteru wpisu, przy nabywaniu własności nieruchomości powinien zapoznać się nie tylko z treścią księgi wieczystej, ale i z tym, w czym posiadaniu znajduje się nieruchomość. Jeżeli nabywca wiedział, że posiadaczem nieruchomości jest kto inny niż wpisany właściciel, to niejednokrotnie mógłby się z łatwością dowiedzieć, że wpis w treści księgi wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Zasadność takiego działania wynika z okoliczności, że praktyka braku aktualizacji wpisów w księgach wieczystych jest w naszych warunkach jeszcze dość często spotykana. Skoro więc pogląd taki prezentowany jest w odniesieniu do wszystkich uczestników obrotu, to ma on niewątpliwie zastosowanie również do pozwanego Banku Spółdzielczego w L., co więcej, wynikające z niego wymogi działania ulegają w tym wypadku zaostreniu, co potwierdza stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia z dnia 05.05.1993 r., III CZP 52/93, gdzie wskazano, że działalność Banku ma cechy szczególne wyróżniające je spośród innych profesjonalistów i z tej przyczyny muszą być im stawiane wysokie wymagania co do staranności, przezorności i rozważli. Te cechy działania stanowią bowiem podstawę zaufania w stosunku do Banku. Ocena zachowania wszystkich wymogów związanych ze wskazanymi wyżej cechami została pozostawiona sądowi, który na podstawie okoliczności sprawy ma orzec czy w konkretnym przypadku Bank mógł z łatwością dowiedzieć się o rzeczywistym stanie prawnym nabywanej nieruchomości.

W okolicznościach niniejszej sprawy, po pierwsze zauważyć należy, iż Sąd Rejonowy ustalił, że czynności dotyczące wymogów staranności były dokonywane przez Bank wyłącznie na podstawie weryfikacji dokumentów – treści księgi wieczystej, ewidencji gruntów oraz operatu szacunkowego sporządzanego na potrzeby ustanowienia hipoteki, a więc w znacznym odstępie czasu od daty zawarcia umowy z dnia 19.12.2007 r. Ponadto przedstawiciele Banku dokonali oględzin nieruchomości przed nabyciem, nie wykazując jednak żadnego zainteresowania sposobem ich posiadania. Już w odniesieniu do tych ustaleń stwierdzić należy, że zasadą sporządzania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, jest wskazanie nie tylko na stan prawny wynikający z treści księgi wieczystej, ale również na stan faktyczny wynikający z ewidencji gruntów i budynków. Stan ten wskazywał niewątpliwie na to, że działka nr (...) o pow. 0.03 ha, od dłuższego okresu czasu stanowi wyodrębnione geodezyjnie ciało. Ponadto z załączonych do operatu map musiało również w sposób jednoznaczny wynikać, że jest ona w znacznej części zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz garażem. Okoliczność ta winna już wzbudzić zainteresowanie przedstawicieli Banku, ze względu na zasady staranności, przezorności i rozwagi jakimi kierować się winni w swoich działaniach. Winno to spowodować bardziej dociekliwe wyjaśnienie okoliczności, kto włada tą nieruchomością i na jakiej podstawie. Bank jednak nie podjął jakichkolwiek wyjaśnień w tym zakresie, pomimo pobytu jego przedstawicieli na nieruchomości. Dokonanie oględzin samo w sobie, zdaniem Sądu Okręgowego, nie sprawia, że wypełnione zostały obowiązki staranności, albowiem czynność ta powinna służyć weryfikacji informacji, jakie wynikają z badania dokumentów po to, aby można było w sposób logiczny połączyć w jedną całość wiedzę o nieruchomości wynikającą z różnych źródeł. Tymczasem z treści zeznań J. D. złożonych na rozprawie w dniu 21.12.2012 r. w toku postępowania w sprawie I Ns 406/11 o zasiedzenie nieruchomości ( k - 132) wynika, że bank nie interesował się tym kto faktycznie włada nieruchomością. Takie okoliczności potwierdzili również w toku niniejszej sprawy przedstawiciele Banku Spółdzielczego w L..

Ocenić należało również czy Bank na podstawie uzyskanych informacji mógł stwierdzić, że innej osobie niż zbywca przysługuje prawo własności co do działki nr (...). W tym zakresie zauważyć należy, że o ile nie od każdego uczestnika obrotu prawnego można wymagać wiedzy na temat instytucji prawa cywilnego oraz skutków wynikających z długotrwałego samoistnego posiadania, to wiedzy takiej wymagać należy od Banku, dysponującego stosowną profesjonalną obsługą prawną. Tak więc weryfikacja wiedzy wynikającej już z dokumentów – mapy, jak również z faktu odrębności i charakteru posiadania przedmiotowej działki przez L. F., z wiedzą J. D. będącego stroną czynności bankowej – umowy kredytu, dawała realną możliwość pozyskania informacji co do stanu prawnego tejże nieruchomości. Już w wyniku rozmowy z J. D. można było stwierdzić, że L. F. może rościć sobie prawa do nieruchomości, skoro przesłuchiwany świadek zeznał, że były prowadzone pomiędzy nimi rozmowy na okoliczność uregulowania stanu prawnego działki nr (...). Miało to nastąpić po uzyskaniu przez posiadacza lub jego dzieci stosownych środków finansowych. Jak przyznał sam J. D. prawa L. F. nie były kwestionowane nigdy ani przez niego, ani też przez jego matkę. W zakresie wskazanego wyżej przedmiotu postępowania prawa posiadacza były respektowane, a nawet wspólnie uzgadniano sposób dokonania regulacji w tym zakresie. Okoliczność, że świadek J. D. sam nie poinformował o tych uzgodnieniach Banku, nie stanowi dla pozwanego usprawiedliwienia braku stosownych działań z jego strony.

W ocenie Sądu Okręgowego również złożonemu przez M. S. w akcie notarialnym oświadczeniu, co do braku innych obciążeń i praw na rzecz osób trzecich, nie można przypisywać takiego znaczenia jak to uczynił Sąd I instancji. Przede wszystkim jest to jedynie oświadczenie wiedzy, które nie uzyskuje waloru prawdziwości, ani nie korzysta z domniemania prawdziwości, jedynie z tego powodu, że zostało uczynione w akcie notarialnym. Tak więc nie może stanowić ono usprawiedliwienia dla pozwanego, dla braku innych działań mających na celu spełnienie warunków staranności. Stanowisko takie w zakresie oświadczeń wiedzy zajął również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia z dnia 05.05.1993 r., III CZP 52/93. Ponadto stwierdzić należy, że i pozwany we wskazanym akcie notarialnym złożył oświadczenie o tym, że znany jest mu stan faktyczny nieruchomości, chociaż obecnie w toku niniejszego postępowania stara się wykazać, że o posiadaniu nieruchomości przez L. F. nic nie wiedział. Tak więc wynika z tego, że obie strony potraktowały zawarte w akcie notarialnym oświadczenia wiedzy, jako pewną formalność, której w treści aktu notarialnego należy dopełnić.

Wszystkie te okoliczności sprawiają, że Sąd Okręgowy ocenił odmiennie możliwość stwierdzenia przez pozwany Bank rozbieżności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w treści księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, uznając, iż sposób pozyskania tej wiedzy nie przekraczał dla pozwanego takich możliwości działania, które wykonać mógł z łatwością. W wyniku tej oceny Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uwzględnił powództwo w całości, nakazując odłączyć z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Limanowej, działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0.03 ha położonej w P., oraz założyć dla niej nową księgę wieczystą i wpisać w dziale II jej własność na rzecz D. D., A. K. 2-ga im. K. oraz B. B. 2-ga im. M. – po 1/3 części. Orzeczenie w tej części oparte zostało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Dokonując zmiany wyroku Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądając je za poszczególne instancje na rzecz powódki D. D..

(...)

(...)