

Sygn. akt III Ca 639/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 r.

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

następującym:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Białka (sprawozdawca) SSO Jacek Małodobry SSO Zofia Klisiewicz
Protokolant:	staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R.

przeciwko G. S., S. W., M. M. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego G. S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 5 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 388/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego G. S. na rzecz powoda kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

sygn. akt III Ca 639/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2014 r. - zaocznym w stosunku do pozwanych M. M. (1) i S. W. - Sąd Rejonowy w Zakopanem uzgodnił treść KW nr (...) oraz treść KW nr (...)

z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał w dziale II tych ksiąg

w miejsce M. S. c. G. i M. obecnie M. M. (1) wpisać jako właściciela M. R. s. W.

i M. (pkt I). Uzgodnił także treść KW nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał w dziale II tej księgi w miejsce S. W. s. S. i J. wpisać jako właściciela M. R. s. W. i M. (pkt II). Zasadził ponadto tytułem zwrotu

kosztów procesu od pozwanych G. S. i M. M. (1) solidarnie na rzecz powoda M. R. kwotę 8.660 zł (pkt III), a od pozwanych G. S. i S. W. solidarnie na rzecz powoda M. R. kwotę 2.047 zł (pkt IV).

Jak ustalił Sąd Rejonowy, działka ewid. nr (...) położona była w W.

i objęta była KW nr (...), w której jako jej jedyny właściciel ujawniony był pozwany S. W.. Działka ewid. nr (...), położona była w Z.

i objęta była KW nr (...). Natomiast działki ewid. nr(...) i(...) znajdowały się w Z. i objęte były KW nr (...). Jako jedyny właściciel w obu ww. księgach figurowała pozwana M. S. (obecnie M. M. (1)) – córka pozwanego G. S..

Wyżej opisane nieruchomości wcześniej stanowiły własność J. S. (ojca pozwanego), który od 21 lipca 1993 r. wpisany był jako właściciel dz. ewid. nr (...) w KW nr (...). Od dnia 21 lipca 1993 r. był także wpisany jako właściciel dz. ewid. nr (...) w KW

nr (...). Natomiast jako właściciel działki ewid. nr (...) wpisany był do KW nr (...) od 30 grudnia 1982 r., a jako właściciel dz. ewid. nr (...) od dnia 11 grudnia 1992 r.

Postanowieniem z dnia 27 stycznia 1994 r. sygn. akt I Ns 12/94 Sąd Rejonowy w Zakopanem stwierdził, że spadek po J. S. nabyły po połowie jego dzieci – G. S. oraz M. L.. Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 1994 r. sygn. akt I Ns 193/94 Sąd ten dokonał działu spadku w wyniku, którego przyznał na wyłączną własność pozwanego G. S. działkę ewid. nr (...), zaś na wyłączną własność M. L. przyznał działki ewid. nr nr (...) i (...), a we współwłasności po połowie pozostawił spadkobiercom dz. ewid. nr (...). Postanowienia te nigdy nie zostały jednak ujawnione w odpowiednich księgach wieczystych.

W dniu 28 kwietnia 1994 r. małoletni wówczas M. R. działając przez swoją matkę złożył wniosek o zmianę w/ w postanowienia spadkowego z dnia 27 stycznia 1994 r., do którego to wniosku dołączył oryginał własnoręcznego testamentu spadkodawcy. W trakcie trwania tego postępowania (sygn. akt I Ns 293/94) w dniu 26 maja 1994 r. doszło do sporządzenia umowy na mocy, której G. S. i M. L. sprzedali J. G. przedmiotowe działki, jako spadkobiercy wpisanego w KW właściciela nieruchomości. W księgach wieczystych ujawniono nabycie przez niego własności nieruchomości.

W trakcie toczących się przed Sądem Rejonowym w Zakopanem pod sygn.

I Ns 293/94 oraz przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu pod sygn. I C 236/10 postępowań M. L. przyznała, że pochodzące ze spadku nieruchomości zostały fikcyjnie sprzedane najbliższej rodzinie żony G. S., a ona sama była zmuszana przez pozwanego do udziału w czynności sprzedaży z J. G..

Postanowieniem z dnia 20 października 1999 r., sygn. I Ns 293/94 Sąd Rejonowy w Zakopanem zmienił własne postanowienie z dnia 27 stycznia 1994 r.

w ten sposób, że stwierdził, iż spadek po J. S. na podstawie testamentu własnoręcznego nabył w całości M. R..

Na mocy umowy z dnia 24 stycznia 2003 r. J. G. sprzedał G. S. całą nieruchomość obj. KW nr (...) oraz całe nieruchomości obj. KW nr (...) i (...) za cenę 5.000 zł. Kupujący został wpisany w ww. księgach jako właściciel. Nabywając te nieruchomości pozwany pozostawał w złej wierze.

W dniu 3 czerwca 2003 r. G. S. sprzedał S. W. działkę ewid. nr (...) za cenę 3.000 zł, a następnie w dniu 30 czerwca 2004 r. sprzedał pozostałe nieruchomości swojej córce M. S. za cenę 2.000 zł.

Pomimo kolejnych umów przenoszących własność spornych nieruchomości to G. S. korzystał z nich.

Wyrokiem z dnia 3 czerwca 2009 r. sygn. akt I C 620/04 Sąd Okręgowy

w N. uchylił wyrok zaoczny z dnia 6 kwietnia 2005 r. wydany w stosunku do pozwanej M. G. – S. i oddalił powództwo M. R., w którym domagał się zobowiązania pozwanej M. S. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na jego rzecz własność działek ewid. nr (...) i (...) oraz działki ewid nr (...) i pozwanego S. W. do złożenia oświadczenia woli

przenoszącego na powoda własność działki ewid. nr. (...) oraz ustalenia nieważności wszystkich ww. umów sprzedaży przedmiotowych nieruchomości.

Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 4 listopada 2009 r., sygn. akt I ACa 862/09 uchylił ww. wyrok Sądu Okręgowego w zakresie w jakim oddalał powództwo o ustalenie nieważności umów sprzedaży przedmiotowych nieruchomości z dnia 3 czerwca 2003 r. oraz 30 czerwca 2004 r., i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, wyrokiem z dnia 31 marca 2011 r. sygn. akt I C 236/10 ustalił nieważność umowy sprzedaży z dnia 3 czerwca 2003 r. oraz umowy sprzedaży z dnia 30 czerwca 2004 r. Ustalił bowiem, że umowy te zostały zawarte dla pozorów po to, by powodowi uniemożliwić odzyskanie przedmiotowych nieruchomości. Wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2012 r. sygn. akt I ACa 62/12 Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił apelacje pozwanych wniesione od tego wyroku.

Wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 31 marca 2011 r. nie został ujawniony w odpowiednich księgach wieczystych, stąd też pozwani M. S. i S. W. wpisani byli nadal jako właściciele przedmiotowych nieruchomości.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że treść przedmiotowych ksiąg wieczystych nie odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu. Wpisani jako właściciele S. W. i M. S. nie byli nimi w rzeczywistości. Również ujawnienie w księgach wieczystych wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu sygn. akt I C 236/10 z dnia 31 marca 2011 r. doprowadziłoby do stanu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym. Jako ich jedyny właściciel winien być wpisany powód, to on bowiem był jedynym spadkobiercą figurującego pierwotnie w tych księgach J. S..

Pozwany G. S. nabywając od J. G. przedmiotowe nieruchomości był w złej wierze dlatego też nie chroniła go rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wbrew swoim twierdzeniom znał on J. G., który w dacie zawierania ww. umów w 1994 r. i w 2003 r. zamieszkiwał w B. w bezpośrednim sąsiedztwie domu rodzinnego żony pozwanego, gdzie również pozwany zamieszkiwał. G. S. zawierając umowę w dniu 24 stycznia 2003 r. doskonale wiedział, że wpis J. G. jako właściciela spornych nieruchomości był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Znana mu była bowiem treść postanowienia Sądu Okręgowego w N. z dnia 30 marca 2000 r. o sygn. I Ca 96/00 oddalającego jego apelację od postanowienia z dnia 20 października 1999 r. w przedmiocie zmiany postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po J. S.. Nie mógł zatem J. G. skutecznie nabyć tych nieruchomości, a następnie pozwany G. S. nie mógł również skutecznie nabyć przedmiotowych nieruchomości od J. G..

Wobec powyższego Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji na mocy art. 5, art. 6 ust. 1 i 2 oraz art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. O kosztach postępowania postanowił po myśli art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia w całości wniósł pozwany G. S., który zażądał jego uchylenia. Wskazał, że w jego ocenie wyrok narusza art. 321 § 1 k.p.c., art. 332 § 1 k.p.c. i art. 365 k.p.c. Jedynym właścicielem przedmiotowych działek jest tylko on, a potwierdzeniem skuteczności umów sprzedaży jest fakt, iż powództwa o ich unieważnienie zostały oddalone. Droga sądowa, na której może dojść do podważenia aktów notarialnych nie została w sposób właściwy przeprowadzona, dlatego też zapadłe orzeczenie jest wadliwe.

Powód na rozprawie apelacyjnej wniósł o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja była bezzasadna.

Nie zachodzą uchybienia, które zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania.

Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy oraz dokonał na jego podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia faktyczne i przyjmuje za własne, nie zachodzi więc potrzeba ich powtarzania (por. wyrok SN z dnia 9 marca 2006 r., sygn. akt I CSK 147/05, LEX nr 190753).

Księga wieczysta powinna dawać pełny i wierny obraz stanu prawnego nieruchomości w zakresie praw, które mogą być w niej ujawnione. Zgodnie z art.

10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2013.707 ze zm.) 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. Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II - IV księgi wieczystej. Celem postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej jest więc usunięcie istniejącej niezgodności i jest to akcja związana z funkcją ustrojową ksiąg wieczystych, mająca zapewnić bezpieczeństwo obrotu prawnego.

Oceniając niniejszą sprawę przez pryzmat powyższych rozważań stwierdzić należy, iż złożone powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Objęte nim księgi wieczyste nr (...) z całą pewnością w swojej treści nie odzwierciedlały rzeczywistego stanu prawnego

w zakresie stanu właścicielskiego przedmiotowych nieruchomości.

Zarzuty apelacji kwestionujące zapadłe rozstrzygnięcie sprowadzają się do wskazania, iż już w przeszłości prawomocnie oddalone zostało powództwo

o ustalenie nieważności umów sprzedaży z dnia 26 maja 1994 r. i 24 stycznia 2003 r. stąd też zakwestionowanie tych umów naruszałoby prawo. Uwagi te nie mogą jednak doprowadzić do wzruszenia orzeczenia Sądu Rejonowego.

Niewątpliwie wyrokiem Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 3 czerwca 2009r. o sygn. I C 620/04 oddalono sformułowane przez powoda żądanie stwierdzenia nieważności umów zawartych w dniu 26 maja 1994 r. i 24 stycznia 2003r. W tym zakresie apelację od tego orzeczenia oddalił Sąd Apelacyjny

w K. wyrokiem z dnia 4 listopada 2009 r. o sygn. I ACa 862/09. Uznano bowiem, że nie można mówić o pozorności tych umów. Wobec braku stosownej inicjatywy M. L. nie można też stwierdzić, że umowa z 1994r. została zawarta pod wpływem groźby skutkującej jej nieważnością. Tymi ustaleniami z uwagi na treść art. 365 § 1 k.p.c. związane są inne sądy. Rozstrzygnięcie to wiąże również

w niniejszej sprawie. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowego

w sposób jasny wynika jednak, iż podstawą rozstrzygnięcia nie było przyjęcie,

że wspomniane umowy były nieważne, a ściślej pozorne. Tych ustaleń Sąd Rejonowy nie zakwestionował.

Pomimo tego apelujący, podobnie jak i jego poprzednik – J. G. nie nabyli własności tych nieruchomości. Dokonane przez nich czynności nie doprowadziły do utraty własności nieruchomości odziedziczonego przez powoda.

W świetle prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 20 października 1999 r. o sygn. I Ns 293/94 apelujący i jego siostra M. L. nigdy nie byli właścicielami nieruchomości spadkowych, lecz ich własność w drodze dziedziczenia przypadła powodowi. Nie mogli oni więc skutecznie dokonać przeniesienia własności tych nieruchomości na rzecz J. G.. Zastosowanie znajduje tu zasada wyrażona paremią *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (tj. nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada). Wobec tego, że orzeczenia w sprawach o sygn. I Ns 12/94 i I Ns 193/94 nie zostały ujawnione w księgach wieczystych na rzecz zbywców nie przemawiało domniemanie z art. 3 ust. 2 ustawy o

księgach wieczystych i hipotece. Bez znaczenia był też stan świadomości J. G., bowiem nie działała w tym przypadku rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych wynikająca z art. 5 tej ustawy.

Pozwany G. S. nie uzyskał własności nieruchomości również w wyniku umowy zawartej w dniu 24 stycznia 2003 r.

Co prawda wówczas

w księdze wieczystej zbywający był ujawniony w księdze wieczystej jako jej właściciel, ale i tak pozwany nie może powołać się na wspomnianą rękojmię z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie bowiem z art. 6 ust. 1 ustawy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Z ust. 2 zaś wynika, że 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. Sytuacja taka miała niewątpliwie miejsce w niniejszej sprawie. Apelujący nabywając nieruchomości w 2003 r. od J. G. doskonale bowiem wiedział, że sprzedający nie posiadał uprawnień w stosunku do nich chociaż był ujawniony

w księgach wieczystych. Wiedza jego wynikała z tego, że podstawą ujawnienia J. G. w księgach wieczystych były czynności dokonane wcześniej pomiędzy nim, apelującym i jego siostrą M. L., które jak już wyjaśniono nie mogły doprowadzić do przeniesienia własności nieruchomości. Apelacja pozwanego od orzeczenia stwierdzającego, iż spadek w całości przypadł powodowi, została oddalona w dniu 30 marca 2000 r. O ile zatem wcześniej mógł zakładać,

że powodowi nie przypadły nieruchomości po spadkodawcy, o tyle po tym orzeczeniu miał już pewność, że J. G. nie nabył skutecznie nieruchomości od niego i nie powinien być wpisany jako ich właściciel. W konsekwencji apelujący nie mógł ich następnie skutecznie nabyć od J. G..

Wszystko to potwierdza, iż treść objętych wnioskiem ksiąg wieczystych nie odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu. W świetle powyższego to powód M. R. jako jedyny spadkobierca był właścicielem przedmiotowych nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego. O kosztach postępowania orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. ustalając ich wysokość na podstawie § 8 pkt 8 w zw. z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 1 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.2013.461).