

Wyrok z dnia 27 marca 2001 r., IV CKN 274/00

Nabywca nieruchomości – opierający swoje przekonanie, że zbywca jest ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, na prawomocnym orzeczeniu oddalającym wniosek innej osoby o wpisanie jej do księgi wieczystej jako właściciela – jest nabywcą w dobrej wierze.

*Przewodniczący Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)
Sędzia SN Krzysztof Kołakowski, Sędzia SA Andrzej Niedużak*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Gminy G. przeciwko Gertrudzie i Leonowi małżonkom K., Janowi i Stanisławie małżonkom G. o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 27 marca 2001 r. na rozprawie kasacji powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 12 maja 1998 r.

oddalił kasację.

Uzasadnienie

Wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Gdańsku z dnia 22 października 1997 r. oddalone zostało powództwo Gminy skierowane przeciwko Gertrudzie i Leonowi małżonkom K. oraz Janowi i Stanisławie małżonkom G. o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 21 sierpnia 1969 r. pozwani Gertruda i Leon K. sprzedali Janowi i Stanisławie G. nieruchomość położoną w G. przy ul. K. nr 16a. Umowa zawarta została pod warunkiem, że Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego na mocy ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce gruntami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz.U. 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.). W dniu 25 sierpnia 1969 r. Prezydium MRN przyjęło zawiadomienie o zawarciu umowy warunkowej i w dniu 25 listopada 1969 r. złożyło oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. W tym samym dniu

przedstawiciele Prezydium sporządzili notatkę urzędową, z której wynika, że w dniu 25 listopada 1969 r. doręczyli pozwanym Gertrudzie i Leonowi K. oświadczenie o wykonaniu przez Prezydium MRN prawa pierwokupu, jednak ci odmówili jego przyjęcia.

Pozwani małżonkowie K. dowiedzieli się o wykonaniu przez Skarb Państwa prawa pierwokupu po upływie trzech miesięcy, kiedy stawili się u notariusza w celu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Skarb Państwa objął działkę w posiadanie na przełomie lat 1969/1970, a pozwani stan ten zaakceptowali.

W dniu 21 listopada 1995 r. do Sądu Rejonowego w Gdańsku wpłynął wniosek powodowej Gminy o wpisanie do księgi wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela w miejsce małżonków K. W uzasadnieniu wnioskodawczyni podała, że Skarb Państwa skorzystał z prawa pierwokupu w dniu 25 listopada 1969 r. Wniosek ten został oddalony.

W dniu 15 lipca 1997 r. pozwani Gertruda i Leon K. zawarli umowę notarialną przenoszącą własność spornej nieruchomości na pozwanych Stanisławę i Jana G.

W tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przyjął, że powódka nie wykazała, iż oświadczenie Prezydium MRN z dnia 25 listopada 1969 r. doszło skutecznie do wiadomości pozwanych małżonków K. Powódka nie wykazała zatem nabycia przez Skarb Państwa własności nieruchomości w 1969 r., co pociąga za sobą oddalenie powództwa. Pozwani małżonkowie K. mogli skorzystać z domniemania zgodności wpisanego na ich rzecz prawa własności z rzeczywistym stanem prawnym zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. – dalej "u.k.w.h.") i rozporządzić sporną nieruchomością.

Nabywcy nieruchomości, pozwani małżonkowie G., są chronieni przez art. 5 u.k.w.h. Nie można im przypisać złej wiary w sytuacji, gdy dowiedzieli się o treści postanowienia Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 21 listopada 1997 r., odmawiającego dokonania wpisu na rzecz powodowej Gminy w miejsce małżonków K.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 12 maja 1998 r. oddalił apelację powódki dzieląc stanowisko Sądu pierwszej instancji, że pozwanym małżonkom G. nie sposób przypisać złej wiary. Nie tylko bowiem zapoznali się oni z treścią księgi wieczystej, ale także, znając treść postanowienia Sądu Rejonowego w

Gdańsku z dnia 21 listopada 1997 r., odczekali jeszcze pół roku – przy biernej postawie powódki – zanim zdecydowali się na nabycie nieruchomości. Sąd Apelacyjny wskazał ponadto, że w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy bez znaczenia pozostaje, czy w 1969 r. Skarb Państwa skutecznie wykonał prawo pierwokupu.

Kasacja powodowej Gminy Miasta Gdańsk oparta została na obu podstawach kasacyjnych wskazanych w art. 393¹ k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego wskazano błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 5, 6 ust. 1 i 2 oraz art. 10 u.k.w.h. oraz naruszenie art. 30 ustawy z dnia 19 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz.U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.), a w ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania – art. 249, 245 i 252 k.p.c. przez "zdyskwalifikowanie notatki służbowej (...) jako dokumentu urzędowego", art. 233 § 1 k.p.c. "przez zastąpienie obowiązującej w polskiej procedurze cywilnej zasady swobodnej oceny dowodów przez woluntarystyczną i nie popartą żadnymi przepisami prawa zarówno materialnego, jak i procesowego – zasadą dowolnej oceny dowodów" oraz art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. Ponadto skarżąca wskazała na naruszenie art. 39, 40, 42 i 47 k.p.a. "przez przyjęcie, że nie nastąpiło prawnie skuteczne doręczenie według przepisów postępowania administracyjnego, obowiązujących w 1969 r. ".

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja jest bezzasadna.

Odnosząc się do zarzutów wskazanych w ramach drugiej podstawy kasacyjnej należy w pierwszej kolejności zauważyć, że sądy rozpoznające sprawę prowadziły postępowanie według reguł określonych w kodeksie postępowania cywilnego. W sprawach z zakresu prawa cywilnego, a taką niewątpliwie jest sprawa poddana kontroli kasacyjnej, zastosowanie znajdują przepisy tego właśnie aktu prawnego (por. art. 1), a nie przepisy kodeksu postępowania administracyjnego. Skoro zatem Sąd Apelacyjny nie stosował przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, zarzutu naruszenia przez niego przepisów tego kodeksu nie sposób traktować inaczej niż w kategoriach nieporozumienia.

Odnosząc do innych zarzutów przytoczonych w ramach tej podstawy kasacyjnej trzeba przypomnieć, że zgodnie z treścią art. 393¹ pkt 2 k.p.c., wnoszący kasację ma obowiązek wskazać nie tylko naruszenie przepisów postępowania, ale wykazać, że uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Podnosząc

naruszenie art. 244, 245 i 252 k.p.c. i obszernie wywodząc, czym jest dokument urzędowy, jakie są jego cechy zewnętrzne oraz jakie elementy składają się na strukturę takiego dokumentu, skarżąca pominęła fakt, że Sąd Apelacyjny przyjął, iż w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy kwestia notatki urzędowej sporządzonej przez przedstawicieli Skarbu Państwa oraz jej skutków w zakresie nabycia własności spornej nieruchomości pozostaje bez większego znaczenia. Jeżeliby zatem nawet założyć, że ocena tej notatki jako dokumentu prywatnego (nawiasem mówiąc oceny takiej dokonał Sąd pierwszej instancji, a nie Sąd Apelacyjny) prowadzi do naruszenia wskazanych przepisów, to pozostaje to bez wpływu na wynik sprawy.

Nie znajdują także uzasadnienia zarzuty naruszenia art. 233 § 1 i art. 328 § 2 w związku z art. 391 k.p.c. Sąd Apelacyjny dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, a swój tok rozumowania przedstawił w uzasadnieniu wyroku. Polemika z dokonaną oceną prawną jest całkowicie dowolna.

Zarzuty podniesione w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej także nie znajdują usprawiedliwienia. Można jedynie zauważyć, że skarżąca Gmina trafnie przywiązuje istotne znaczenie do kwestii zastosowania art. 5 i 6 u.k.w.h., jednak wyciąga z treści tych przepisów oraz ustalonych w sprawie okoliczności nietrafne wnioski.

Zgodnie z art. 5 u.k.w.h., 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). W rozpoznawanej sprawie poza sporem jest, że w lipcu 1997 r. w dziale II KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdańsku ujawnieni byli Gertruda i Leon K. jako właściciele spornej nieruchomości. Ta okoliczność przesądziła o konieczności rozważenia, czy pozwani małżonkowie G. skutecznie nabyli własność tej nieruchomości w związku z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece uzależnia skuteczność nabycia własności nieruchomości od osoby wpisanej w dziale II jako właściciel od dokonania czynności prawnej z osobą uprawnioną według treści księgi, odpłatnego charakteru czynności oraz pozostawania przez nabywcę w dobrej wierze (por. art. 5 i art. 6 ust. 1 i 2 ustawy). Spełnienie dwóch pierwszych przesłanek jest w okolicznościach

rozpoznawanej sprawy oczywiste. Stanisława i Jan G. zawarli z Gertrudą i Leonem K., ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej jako właściciele, umowę sprzedaży, dokonali zatem czynności prawnej o charakterze odpłatnym. Sporne pomiędzy stronami pozostawało jedynie spełnienie trzeciej przesłanki – dobrej wiary nabywców.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.k.w.h., 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 ustalonym stanie faktycznym Sąd Apelacyjny trafnie przyjął istnienie po stronie pozwanych małżonków G. dobrej wiary. Mieli oni bowiem świadomość prawomocnego oddalenia wniosku powodowej Gminy o wykreślenie pozwanych małżonków K. (zbywców w umowie sprzedaży) i wpisanie w ich miejsce w dziale II księgi wieczystej innego właściciela. Mieli także świadomość, że powodowa Gmina w okresie ponad półrocznym nie podejmuje żadnych działań zmierzających do ustalenia, że to jej, jak twierdzi, przysługuje prawo własności nieruchomości położonej w G. przy ul. K. 16a. Przekonanie nabywców nieruchomości, że zbywcy są ujawnieni w księdze wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, oparte na treści prawomocnego orzeczenia sądowego oddalającego wniosek innego podmiotu o jego ujawnienie w dziale II księgi wieczystej jako właściciela, uzasadnia przyjęcie, że nabywcy tacy pozostawali w dobrej wierze.

Dobrej wiary małżonków G. nie wyłącza okoliczność, że przez wiele lat pozostawali oni dzierżawcami spornej nieruchomości, a wydzierżawiającym był Skarb Państwa. Po pierwsze, kodeks cywilny nie zawiera wymagania, aby wydzierżawiającemu służyło prawo własności rzeczy będącej przedmiotem umowy. Po drugie, to zbywcy nieruchomości pozostawali przez cały czas wpisani w dziale II księgi wieczystej jako właściciele. Po trzecie, umowa dzierżawy, co przyznaje sama skarżąca, łączyła Skarb Państwa i małżonków G. do roku 1990, tymczasem postanowienie Sądu Rejonowego w Gdańsku odmawiające dokonania wpisu zapadło w listopadzie 1996 r.

Nie sposób także podzielić zarzutu naruszenia art. 30 ustawy z dnia 19 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Po pierwsze, uzasadnienie zarzutu nie zawiera wykazania, że przepis ten został niewłaściwie zastosowany lub błędnie wyłożony. Skarżąca odwołuje się jedynie do błędnej, jej zdaniem, oceny ustalonych faktów ("przez przyjęcie, że Skarb Państwa nie wykonał w 1969 r. prawa

pierwokupu"). Po drugie, jak trafnie przyjął Sąd Apelacyjny, okoliczność skutecznego skorzystania przez Skarb Państwa z prawa pierwokupu pozostaje bez wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia. Nawet bowiem gdyby to powodowa Gmina była, jako następcą Skarbu Państwa, właścicielem spornej nieruchomości nie ujawnionym w księdze wieczystej, to i tak działałaby przeciwko niej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd Apelacyjny zaś ustalił, że pozwani Stanisława i Jan G. nabyli własność nieruchomości właśnie w związku z funkcjonowaniem tej instytucji, chroniącej nabywców działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej.

Z tych względów kasacja podlegała oddaleniu jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw (art. 393¹² k.p.c.).