



Sygn. akt II CK 242/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Bronisław Czech (sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę Powiatu T. przeciwko J. i M. małżonkom K. oraz Związkowi Harcerstwa Polskiego w W. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej - Gminy U. o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 listopada 2005 r., kasacji strony powodowej oraz kasacji interwenienta ubocznego od wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 29 listopada 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala obie kasacje i zasądza od powoda i interwenienta ubocznego na rzecz pozwanych J. i M. małżonków K. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję kasacyjną.

Uzasadnienie

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania powód wniósł uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej Kw nr (...) z rzeczywistym stanem

prawnym w ten sposób aby w dziale II tejże księgi dokonać wpisać właściciela Skarbu Państwa w miejsce J. i M. małż. K.; cofnął powództwo w części dotyczącej wymienionego uzgodnienia w księdze wieczystej Kw nr (...).

Interwenient uboczny po stronie powodowej - Gmina U. oraz Prokurator Okręgowy w P. wnieśli o uwzględnienia powództwa. Pozwani ZHP oraz J. i M. małż. K. wyrazili zgodę na cofnięcie powództwa w zakresie żądania uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej Kw nr (...), oraz wnieśli o oddalenie powództwa odnoszącego się do księgi wieczystej Kw nr (...).

Sąd Rejonowy w T. wyrokiem z dnia 6 lipca 2004 r.:

1. nakazał uzgodnić treść księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej w tymże Sądzie dla nieruchomości położonej w U. o powierzchni 13,77 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...)/12 z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II tejże księgi dokonać wpisu Skarbu Państwa jako właścicieli w miejsce J. i M. małż. K.;

2. oddalił powództwo w stosunku do pozwanego ZHP w W. w zakresie uzgodnienia dotyczącego księgi wieczystej Kw nr (...);

3. umorzył postępowanie w zakresie uzgodnienia z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej kw nr (...);

4. odstąpił od obciążenia powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz pozwanego ZHP w W.;

5. zasądził od pozwanych J. i M. małż. K. na rzecz powoda kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

6. zasądził od pozwanych J. i M. małż. K. na rzecz interwenienta ubocznego - Gminy U. kwotę 7 215 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

7. nakazał pobrać od pozwanych J. i M. małż. K. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 23.064 zł tytułem połowy nieuiszczonego wpisu sądowego.

Podstawą rozstrzygnięcia stały się następujące ustalenia i oceny prawne:

Skarb Państwa na podstawie dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (jedn. tekst Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm.) nabył własność nieruchomości położonej w U., określonej jako „Dobra Ziemskie U.”, stanowiącej wcześniej własność hrabiego (...). W księdze hipotecznej „Dóbr Ziemskich U. lit. A” nr hip. (...) Rep. (...) w tomie II, dziale II, na stronach 229 i 230 widniał wpis treści następującej: „Skarb Państwa posiada na prawie własności opisane w tej księdze dobra na mocy art. 2

cz. 1 Dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 3 poz. 3). Zapisano tu na podstawie powołanego dekretu i pisma Wojewódzkiego Urzędu Ziemi w Ł. z dnia 31 grudnia 1946 r p. I - 6 - 465 oraz na skutek wniosku z dnia 15 stycznia 1947 r. w tej księdze za nr (...) zeznanego.”

Na terenie nabytej przez Skarb Państwa nieruchomości znajdował się między innymi obiekt pałacu renesansowego, przebudowanego w stylu neogotyckim oraz park krajobrazowy. Po nabyciu własności wymienionej nieruchomości przez Skarb Państwa, początkowo użytkownikiem obiektu było Państwowe Gospodarstwo Rolne w U. W pałacu zakwaterowano rodziny pracowników PGR. Ponadto w budynku pałacowym funkcjonowało przedszkole. Otaczający pałac park był dostępny dla mieszkańców. W parku odbywały się imprezy sportowe i dożynki.

Na mocy decyzji Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ł. z dnia 27 maja 1967 r. dawny pałac w U. oraz park pałacowy zostały wpisane do rejestru zabytków województwa łódzkiego. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. W jej uzasadnieniu podano, iż wpisane do rejestru zabytków obiekty to pałac renesansowy, przebudowany w 1812 r. w stylu neogotyckim oraz park krajobrazowy z pierwszej połowy XIX wieku.

Decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Ł. z dnia 21 stycznia 1975 r. zarządzono przekazanie przez Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Skupu Urzędu Powiatowego w B. na rzecz Związku Harcerstwa Polskiego - Komendy Chorągwi Ziemi Ł. nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi, stanowiącej obiekt zabytkowy (park i pałac) o powierzchni 14,42 ha, położonej w U. W decyzji wskazano, iż stanowi ona podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej prawa władania wymienioną nieruchomością. W uzasadnieniu decyzji podano, iż Związek Harcerstwa Polskiego - Komenda Chorągwi Ziemi Ł. wystąpił w dniu 17 kwietnia 1974 r. z wnioskiem o przekazanie w trwałą zarząd i użytkowanie obiektu zabytkowego stanowiącego pałac i park o powierzchni 14,42 ha, położonego w U. - z przeznaczeniem na Wojewódzki Ośrodek Szkoleniowy ZHP.

W dniu 10 grudnia 1975 r. ZHP - Komenda Chorągwi Ziemi Ł. zawiadomił Komendę Chorągwi P. o przekazaniu na rzecz tej ostatniej - w związku z podziałem mienia Chorągwi - Ośrodka Szkoleniowego wraz z wyposażeniem oraz terenem parku w U.. W dniu 4 lutego 1982 r. reprezentowany przez radcę prawnego ZHP - Komenda Chorągwi w P. złożył w Państwowym Biurze Notarialnym T. wniosek o

odłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej rep. hip nr (...). „Dobra Ziemskie U.” do nowej księgi wieczystej nieruchomości położonej w U., gminie U., zawierającej obszar 14 ha 57a, oznaczonej numerem (...) oraz dokonanie wpisu własności na rzecz ZHP Komendy Chorągwi w P.. Do wniosku załączono - wraz z mapą nieruchomości - decyzję o przekazaniu mienia między Chorągwią Ziemi Ł. i Chorągwią P. ZHP z dnia 10 grudnia 1975 r. oraz decyzję z dnia 21 stycznia 1975 r. o przekazaniu przedmiotowej nieruchomości we władanie Związku Harcerstwa Polskiego.

Pismem z dnia 4 marca 1982 r. Państwowe Biuro Notarialne w T. zawiadomiło Urząd Gminy w U. oraz Związek Harcerstwa Polskiego o odłączeniu z księgi hipotecznej nr (...). „Dobra Ziemskie U.”, urządzonej dla nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, części o obszarze 14 ha 57a, położonej w U., oznaczonej numerem działki (...) i urządzeniu dla tej nieruchomości księgi wieczystej Kw nr (...) oraz dokonaniu wpisu w dziale II, jako właściciela tejże nieruchomości, Związku Harcerstwa Polskiego - Komendy Chorągwi w P. W księdze wieczystej Kw (...) nie został ujawniony wpis obiektu pałacowe - parkowego do rejestru zabytków.

W związku z likwidacją P. Chorągwi ZHP, na podstawie upoważnienia Naczelnika ZHP, decyzją z dnia 15 marca 1992 r., nieruchomość położona w U., oznaczona w ewidencji gruntów numerem (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...), przekazana została na rzecz Komendy Hufca ZHP w T.

Skarb Państwa - reprezentowany przez Urząd Rejonowy w T. w dniu 8 czerwca 1994 r. złożył wniosek w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w T. o sprostowanie wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw (...) polegającego na wpisaniu jako właściciela Skarbu Państwa oraz jako użytkownika - Związku Harcerstwa Polskiego Komendy Chorągwi w P., zamiast dotychczasowego wpisu jako właściciela ZHP - Komendy Chorągwi w P.. Postanowieniem z dnia 10 czerwca 1994 r. Sąd Rejonowy w T. odmówił dokonania wpisu. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał się na obowiązujący wówczas art. 46 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, stanowiący, iż rozpoznając sprawę sąd rejonowy bada treść wniosku, treść i formę dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd wskazał także na domniemanie płynące z art. 3 ust. 1 oraz regulację zawartą w art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak również możliwość obalenia domniemania z art. 3 w

trybie przewidzianym przez art. 10 tejże ustawy.

Rewizja wnioskodawcy została oddalona postanowieniem Sądu Wojewódzkiego w P. z dnia 10 października 1994 r. Sąd Wojewódzki wskazał, iż decyzja Urzędu Wojewódzkiego w Ł. z dnia 21 stycznia 1975 r. nie stanowiła podstawy do wpisu w księdze wieczystej prawa własności na rzecz ZHP. Decyzja ta - w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 listopada 1968 r. w sprawie przekazywania nieruchomości rolnych oraz niektórych innych nieruchomości położonych na terenie gromad między jednostkami gospodarki uspołecznionej (Dz. U. z 1968 r. Nr 1) - oddawała jedynie nieruchomość Związku Harcerstwa Polskiego w „trwały zarząd i użytkowanie”. Stanowić mogła zatem wyłącznie podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej prawa do władania przez ZHP przekazaną nieruchomością, a nie podstawę do wpisu prawa własności na jego rzecz. Sąd II instancji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, iż usunięcia powyższej nieprawidłowości Skarb Państwa nie może domagać się w postępowaniu wieczystoksięgowym z uwagi na to, że w postępowaniu tym Sąd nie może rozstrzygać sporów o własność, a bez takiego rozstrzygnięcia wykreślenie w księdze wieczystej dotychczasowej osoby właściciela i wpisanie innej nie byłoby możliwe oraz wobec domniemania ustanowionego w art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, które może zostać obalone w toku postępowania o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy). Decyzją z dnia 11 października 1994 r. Urząd Rejonowy w T. zatwierdził projekt podziału działki nr (...) o powierzchni 14,57 ha, położonej we wsi i gminie U. „figurującej na Skarb Państwa ZHP Komenda Chorągwi na podstawie Kw (...)”. W wyniku tegoż podziału wyodrębniono działki oznaczone numerami: (...)/1, (...)/2, (...)/3, (...)/4, (...)/5, (...)/6 (stanowiącą drogę), (...)/7, (...)/8, (...)/9 i (...)/10.

Państwowa Służba Ochrony Zabytków pismem z dnia 9 marca 1995 r. zawiadomiła Związek Harcerstwa Polskiego o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia granic parku w U., wpisanego do rejestru zabytków prawomocną decyzją z dnia 27 maja 1967 r. w ten sposób, że granice parku obejmują obszar działki numer (...)/1, o powierzchni 13,82 ha, mającej stanowić - w myśl powyższej decyzji - własność Związku Harcerstwa Polskiego.

W dniu 15 lipca 1998 r. Urząd Rejonowy w T. udzielił inwestorowi – ZHP Komendzie Chorągwi Ł. pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie przejścia

przyłączem gazociągu pod dnem rzeki P. w U. Decyzją z dnia 13 sierpnia 1998 r. zatwierdzono projekt budowlany instalacji centralnego ogrzewania, wewnętrznej instalacji gazowej wraz z przyłączem do budynku Ośrodka Szkoleniowego w U.

W dniu 31 marca 2000 r. podpisano list intencyjny „w sprawie użytkowania Ośrodka Szkoleniowego ZHP w U.”, w którego treści wskazano, iż właścicielem Ośrodka jest Komenda Hufca ZHP w T., który wyraża wolę współużytkowania ośrodka wspólnie z Centrum Edukacji (...) w P.. W liście władze Starostwa Powiatowego w T. oraz władze Gminy w U. udzieliły wsparcia dla podejmowanej inicjatywy oraz deklarowały chęć wykorzystania obiektu na cele kulturalno - oświatowe i edukacyjne. Pod listem złożyli podpisy m. in. Starosta T. oraz Wójt Gminy U. Decyzją z dnia 4 sierpnia 2000 r. Wójt Gminy U. zatwierdził projekt podziału działki o powierzchni 13,82 ha, położonej w U. i oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...)/1, w wyniku którego powstały działki: (...)/11 - o powierzchni 0,0541 ha i (...)/12 - o powierzchni 13,77 ha. W powyższej decyzji wymieniono, jako właściciela działki podlegającej podziałowi - Związek Harcerstwa Polskiego Komendę Chorągwi Ł.

Działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...)/11 została w dniu 9 października 2000 r. sprzedana przez ZHP Gminnej Spółdzielni „(...)” w U.

W dniu 12 grudnia 2000 r. Starosta T. i Wójt oraz Zastępca Wójta Gminy U. podpisali porozumienie w sprawie przeniesienia części własności nieruchomości Ośrodka Szkoleniowego ZHP w U. i ustanowienia współwłasności w celu wspólnego zarządzania i użytkowania Ośrodka przez ZHP, Gminę i Powiat.

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w W. Filia w Ł., pismem z dnia 12 lutego 2002 r. zaproponowała ZHP Chorągwi w Ł. odsprzedaż na rzecz Agencji działek położonych w U., oznaczonych numerami od (...)/2 do (...)/10 „za symboliczną złotówkę”, w celu dalszej odsprzedaży tych gruntów na rzecz najemców lokali mieszkalnych - byłych pracowników PGR.

Uchwałą z dnia 14 marca 2002 r. Kwatera Główna ZHP wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie przetargowym działki numer (...)/12 o powierzchni 13.700 m² wraz z budynkiem pałacu, wpisanym do rejestru zabytków, położonej w U., dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw (...).

W dniu 26 marca 2002 r. w „R.” oraz w „G.” ukazały się ogłoszenia Związku Harcerstwa Polskiego o przetargu pisemnym na dzierżawę i kupno nieruchomości położonej w U. przy ul. P., zabudowanej budynkiem o powierzchni 1004 m² oraz

grunt o powierzchni 13,77 ha. Z uwagi na to, iż pierwszy przetarg został unieważniony przez Naczelnika ZHP, natomiast do drugiego nikt nie przystąpił, ogłoszenia w prasie ukazały się po raz kolejny.

J. K. o ofercie sprzedaży obiektu parkowo - pałacowego w U. dowiedział się z ogłoszenia prasowego, zawierającego położenie nieruchomości oraz numer księgi wieczystej. Po obejrzeniu nieruchomości, a przed złożeniem oferty zakupu J. K. zlecił notariuszowi W. R. sprawdzenie stanu prawnego oferowanej do sprzedaży nieruchomości i zapoznanie się z treścią księgi wieczystej, prowadzonej w Sądzie Rejonowym w T. dla wymienionej nieruchomości. Po sprawdzeniu przez notariusza, w obecności J. K., treści księgi wieczystej i złożeniu przez niego zapewnienia, że „wszystko jest w porządku” J. K. złożył ofertę zakupu obiektu parkowo - pałacowego w U. Notariusz nie miał wątpliwości, że Skarb Państwa nie jest właścicielem sprzedawanej nieruchomości, a wpis dotyczący prawa własności na rzecz ZHP jest prawidłowy. J. K. był również u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ł. i w rozmowie powiadomił go o planowanych inwestycjach na terenie obiektu w U.. Przed podjęciem czynności związanych z planowanym zakupem pałacu i parku w U. J. i M. małżonkowie K. w U. nie byli, nie mieli żadnego kontaktu z mieszkańcami miasta i gminy U.

Umową z dnia 25 czerwca 2002 r. Związek Harcerstwa Polskiego sprzedał na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, po uzyskaniu zgody Kwatery Głównej ZHP, nieruchomość położoną w U., o łącznej powierzchni 66a 73m², składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...)/2, (...)/3, (...)/4, (...)/5, (...)/7, (...)/8, (...)/9 i (...)/10 za cenę 13.240 zł. W dniu 21 listopada 2002 r. w B., przed notariuszem T. R. została zawarta umowa sprzedaży, na mocy której Związek Harcerstwa Polskiego sprzedał na rzecz J. K. i M. K. do wspólności ustawowej nieruchomość położoną w U. o powierzchni 13.77 ha, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...)/12, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w T. prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), za cenę 736.800 zł - w tym: grunt za cenę 220.000 zł, a budynki i budowle za cenę 516.800 zł. Przy sprzedaży stawający okazali notariuszowi wydany w dniu 18 listopada 2002 r. przez Sąd Rejonowy w T. odpis księgi wieczystej Kw nr (...) i oświadczyli, że ZHP - Komenda Hufca w T. jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi i gminie U., w skład której wchodzi między innymi działka oznaczona numerem (...)/12 o powierzchni 13 hektarów 77 arów, że nieruchomość ta zabudowana jest

budynkiem pałacu w stylu neogotyckim, o łącznej powierzchni użytkowej 1004,5 m², powierzchni zabudowy 557,30 m² i kubaturze 5.750 m³, jest ogrodzona ogrodzeniem z płyt żelbetonowych prefabrykowanych i stanowi zabytkowy park krajobrazowy wpisany do rejestru zabytków pod nr (...) oraz, że nie jest obciążona prawami rzeczowymi ograniczonymi, przy czym fakt wpisania nieruchomości do rejestru zabytków nie jest ujawniony w księdze wieczystej.

Również w prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w T. ewidencji gruntów, Związek Harcerstwa Polskiego - Komenda Hufca w T. był ujawniony jako właściciel nieruchomości położonej w U., oznaczonej ewidencyjnym numerem (...)/12, ze wskazaniem księgi wieczystej Kw nr (...).

Orzeczeniem z dnia 28 kwietnia 2003 r. Sąd Rejonowy w T. Wydział Ksiąg Wieczystych założył księgę wieczystą Kw nr (...) dla nieruchomości położonej w U., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...)/12 i wpisania w niej jako właścicieli J. i M. małżonków K., na prawach wspólności ustawowej.

Apelacja Skarbu Państwa - reprezentowanego przez Starostę Powiatu T., w której skarżący wywodził, iż figurujący w księdze wieczystej Kw nr (...) Związek Harcerstwa Polskiego nie był uprawniony do zbycia przedmiotowej nieruchomości z uwagi na fakt naruszenia przysługującego Gminie U. prawa pierwokupu, a nadto podnosił, że Sąd pierwszej instancji nie zbadał następstwa prawnego ZHP oraz dobrej, względnie złej wiary nabywców, została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w P. z dnia 15 września 2003 r.. Uzasadniając to rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy zwracał uwagę na ograniczony zakres kognicji Sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, w którym nie są rozpoznawane jakiegokolwiek sprawy z zakresu własności, prowadzące do konkluzji, że dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W dniu 10 czerwca 2003 r. Sąd Rejonowy w T. Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu ostrzeżenia w księgach wieczystych Kw nr (...) i Kw (...), czyniąc wzmiankę o wniesieniu przez Starostwo Powiatowe w T. do Sądu Rejonowego w T. pozwu przeciwko Stowarzyszeniu Związek Harcerstwa Polskiego w W. oraz J. i M. małżonkom K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Na skutek apelacji uczestników – J. i M. małżonków K., Sąd Okręgowy w P. zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że wniosek o wpis ostrzeżenia w dziale III księgi wieczystej (...) oddalił. Sąd II instancji wskazał na brak podstaw

w obowiązującym stanie prawnym do wpisu ostrzeżenia w razie stwierdzenia w ramach autokontroli, że stanowiąca podstawę wpisu czynność prawna uznana za ważną przy dokonywaniu wpisu, jest w ocenie Sądu nieważna.

W dniu 22 września 2003 r. do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w T. wpłynął wniosek Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Ł. Delegatury w P. o ujawnienie w księdze wieczystej K nr (...), że nieruchomość położona w U., gm. U., oznaczona jako działka (...)/12 o powierzchni 13,77 ha jest wpisana do rejestru zabytków jako zabytkowy park pałacowy oraz znajdujący się na nieruchomości budynek pałacu. Jako podstawę powyższego wpisu załączono do wniosku decyzję z dnia 27 maja 1967 r. w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków. W uwzględnieniu wniosku, z dniem 27 listopada 2003 r. ujawniono w dziale III księgi wieczystej Kw (...) wpis pałacu wraz z parkiem pałacowym do rejestru zabytków.

Zdaniem Sądu Rejonowego, pozwani J. i M. małż. K. (dalej jako „pozwan”) nabywając przedmiotową nieruchomość byli w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej jako: u.k.w.h.), co wyłącza domniemanie iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.). Według Sądu Rejonowego, przyjęcie złej wiary pozwanych uzasadniają następujące okoliczności, świadczące o tym, że mogli oni z łatwością dowiedzieć się, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.):

a/ Pozwani wprawdzie posłużyli się notariuszem (który następnie sporządził przedmiotową umowę sprzedaży) celem zbadania rzeczywistego stanu prawnego księgi wieczystej, ale w aktach tej księgi znajdowały się dokumenty świadczące o tym, że wpisanie ZHP jako właściciela nie miało podstawy prawnej. Wskazywała na to teść stanowiącej podstawę wadliwego wpisu decyzji z dnia 21 stycznia 1975 r. nr (...). Wszelkie wątpliwości usuwała lektura - znajdującego się w aktach księgi wieczystej - uzasadnienia postanowienia Sądu Wojewódzkiego w P. z dnia 10 października 1994 r., w którym wprost Sąd ten stwierdził: „(...) w istocie powołana decyzja Urzędu Wojewódzkiego w Ł. nie stanowiła podstawy do wpisu w księdze wieczystej prawa własności na rzecz ZHP. Decyzja ta (...) - oddawała jedynie nieruchomość Związkowi Harcerstwa Polskiego w «trwały zarząd i użytkowanie». Stanović mogła zatem jedynie podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej prawa

do władania przez ZHP przekazaną nieruchomością, a nie podstawę do wpisu prawa własności na jego rzecz."

b/ Bez wpływu na ocenę nabywców – J. i M. małżonków K., jako działających w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h., pozostaje fakt sprzedaży pozostałych działek, powstałych w wyniku podziału działki oznaczonej numerem (...), na rzecz Gminnej Spółdzielni „(...)” w U. oraz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Pozwani nie byli stroną tychże umów i nie brali w nich udziału, a nawet o nich wcześniej nie wiedzieli, skoro -jak zeznał pozwany J. K. o przetargu dotyczącym obiektu pałacowo-parkowego w U. dowiedział się z ogłoszenia prasowego we wrześniu 2002 r., a wcześniej w U. nigdy nie był.

c/ Nie mogą stanowić podstawy wniosku o dobrej wierze nabywców co do stanu prawnego nabywanej nieruchomości zapisy zawarte w ewidencji gruntów. Ewidencja gruntów nie stanowi bowiem dowodu własności i dokonane w niej zapisy nie zwalniają od obowiązku ustalenia stanu prawnego nabywanej nieruchomości, w szczególności w oparciu o akta księgi wieczystej. Odnotować również trzeba, iż pełnomocnik pozwanego ZHP przy piśmie z dnia 11 czerwca 2004 r. przedłożył kserokopię mapy nieruchomości, oznaczonych numerami działek nr (...)/2, (...)/3, (...)/4, (...)/5, (...)/6, (...)/7, (...)/8. (...)/9, (...)/10 i (...)/12, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Urzędu Wojewódzkiego w P. w dniu 25 września 1994 r. (nr 210/6/323/94) z naniesionym rejestrem pomiarowo-klasyfikacyjnym i wykazem zmian gruntowych, w którym w rubryce przeznaczonej do wskazania właściciela widnieje wpis: „Skarb Państwa ZHP Komenda Chorągwi”. Także decyzja o zatwierdzeniu podziału działki oznaczonej numerem (...) wskazuje, iż nieruchomość ta „figuruje na Skarb Państwa ZHP Komendę Chorągwi na podstawie Kw nr (...).”

d/ Również i charakter obiektu - zabytkowy pałac z parkiem krajobrazowym - nabywanego od ZHP wymagały podjęcia wnikliwej analizy dokumentów załączonych do akt księgi wieczystej, dla ustalenia nie budzącego wątpliwości stanu prawnego kupowanej nieruchomości.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie zachodzi nieważność przedmiotowej umowy, albowiem sprzedający ZHP był należycie reprezentowany przy jej zawieraniu, a Gminie U. nie przysługiwało z ustawy prawo pierwokupu, bo ujawnienie w księdze wieczystej Kw nr (...), iż kupowana nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków, nastąpiło dopiero w dniu 25 listopada 2003 r., a więc po sporządzeniu

umowy (art. 109 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

W konkluzji Sąd Rejonowy przyjął, że przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa. Dokonany w księdze wieczystej Kw nr (...) wpis prawa własności na rzecz ZHP był bezpodstawny, natomiast nabywców nieruchomości od ZHP – pozwanych J. i M. małżonków K., nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, wobec działania przez nich w złej wierze.

Na skutek apelacji pozwanych J. i M. małżonków K., Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 29 listopada 2004 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego w części dokonującej uzgodnienia stanu prawnego uwidocznionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i orzekającym o kosztach procesu w ten sposób, że powództwo oddalił i zasądził od Skarbu Państwa – Starosty Powiatu T. na rzecz pozwanych J. i M. małżonków K. kwotę 44.213 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy przyjął, jako własne, ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy, ale nie podzielił jego stanowiska, że pozwani J. i M. małż. K., nabywając przedmiotową nieruchomość, działali w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Zdaniem Sądu Okręgowego, aby ocenić prawidłowo, czy pozwani działali w złej, czy w dobrej wierze, należy odpowiedzieć na pytanie, czy mieli obowiązek zbadać nie tylko samą księgę wieczystą, ale także dokumenty znajdujące się w jej aktach, na podstawie których można było wysnuć wniosek, że ZHP został bezpodstawnie wpisany jako właściciel.

W ocenie Sądu Okręgowego o stanie prawnym nieruchomości decyduje treść samej księgi wieczystej. Od przeciętnego nabywcy wymaga się zatem, aby przed nabyciem nieruchomości upewnił się co do jej stanu prawnego badając treść księgi wieczystej. Wgląd do księgi wieczystej jest zatem konieczny. Nie jest natomiast konieczny wgląd do akt księgi wieczystej, gdy nabywca nie ma żadnych wątpliwości co do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Zgodzić należy się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00 (Wokanda 2003, nr 9, poz. 4) uregulowanie zawarte w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. pozwala przypisać nabywcy nieruchomości złą wiarę jedynie w sytuacji, gdy mógł on dowiedzieć się o niezgodności stanu ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym z „łatwością”, tzn. podejmując czynności mieszczące się w granicach staranności, jakiej każdy powinien dołożyć przy

prowadzeniu własnych spraw. W powołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, iż dokonując wykładni ustawowego określenia „z łatwością mógł się dowiedzieć” należy mieć na uwadze następujące względy: Po pierwsze, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Ustalając zatem zakres jej działania trzeba pamiętać, że skorzystanie przez nabywcę z dobrodziejstw rękojmi pociąga za sobą utratę prawa przez osobę, której prawo to w rzeczywistości przysługiwało, chociaż nie była ona ujawniona w księdze. Niedopuszczalne jest zatem dokonywanie wykładni prowadzącej do zbyt szerokiego ujmowania istnienia dobrej wiary po stronie nabywcy. Po drugie, księgi wieczyste stanowią urzędowe rejestry nieruchomości prowadzone w celu ustalenia ich stanu prawnego (art. 1 u.k.w.h.). Treść księgi wieczystej jest jawna (art. 2 u.k.w.h.), a ponadto domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.) i domniemanie to może zostać obalone tylko w drodze procesu o uregulowanie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). Uregulowania te jednocześnie wskazują, że treść księgi wieczystej stanowi najbardziej wiarygodny dowód stanu prawnego danej nieruchomości. Nie sposób zatem przyjąć, że same tylko wątpliwości co do stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powodują przypisanie nabywcy złej wiary. Powstałe podejrzenia i wątpliwości, co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z treści księgi powoduje, że nabywca powinien podjąć pewne czynności zmierzające do ich wyeliminowania. Czynności te jednak, jak trafnie wskazuje się w literaturze, nie mogą zobowiązywać nabywcy do prowadzenia żmudnych poszukiwań w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie można nakładać na nabywcę obowiązku dochowania szczególnej staranności dla stwierdzenia, że stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Sformułowanie przepisu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. oznacza, że nie zawsze możliwość uzyskania przez nabywcę informacji o sprzeczności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym będzie prowadziła do przypisania mu złej wiary. Należy przyjąć, że nabywca, który powziął wątpliwości i podejrzenia, co do prawdziwości danych ujawnionych w księdze wieczystej, ma obowiązek podjąć czynności zmierzające do wyeliminowania tych wątpliwości mieszczące się

w granicach przeciętnej staranności.

Podobnie w wyroku z dnia 11 lipca 2002 r., I CKN 800/00 (LEX nr 74490) Sąd Najwyższy stwierdził, że każdy, kto ma jakiegokolwiek wątpliwości, w szczególności zaś osoba, która nie posiada odpowiedniej wiedzy prawniczej, doświadczenia w obrocie nieruchomościami, powinien w zakresie staranności jakiej wymaga od niego ustawodawca w art. 6 ust. 2 u.k.w.h., przed zawarciem umowy upewnić się, czy rzeczywiście jego wiedza na temat stanu prawnego nieruchomości jest prawidłowa i czy nie istnieje rozbieżność pomiędzy tym stanem, a wpisem w księdze wieczystej. Nabywca nieruchomości może to zrobić z łatwością, korzystając z pomocy notariusza, z którego udziałem zawierana jest umowa sprzedaży. Zaniechanie takiego działania prowadzić może do uznania, że w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. jest on osobą, która zawierając umowę sprzedaży była w złej wierze. Zauważyć trzeba, że oba powołane wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego nakładają na nabywcę podejmowanie działań mających na celu ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości w sytuacji, gdy tenże nabywca podejmie jakiegokolwiek wątpliwości lub podejrzenia co do danych ujawnionych w księdze wieczystej.

W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie niniejszej, nabywcy - pozwani małż. K., nie mieli jednak żadnych wątpliwości lub podejrzeń co do danych ujawnionych w księdze wieczystej w zakresie stanu prawnego nieruchomości. Z treści księgi wieczystej wynikało bowiem, iż właścicielem nieruchomości jest ZHP. Ponadto dokonując oględzin nieruchomości stwierdzili, że jest ona także w posiadaniu ujawnionego w księdze wieczystej właściciela - ZHP. Nie dotarły do nich żadne sygnały, które mogłyby wskazywać, iż ZHP nie jest właścicielem nieruchomości, lecz jest nim Skarb Państwa. Treść księgi wieczystej wskazywała nie tylko, że właścicielem nieruchomości jest ZHP, ale z jej działu pierwszego wynikało także, że wcześniej ZHP sprzedało już kilka działek Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz Gminnej Spółdzielni (...), co mogło jedynie upewnić pozwanych w przekonaniu, że ZHP jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...).

Zdaniem Sądu Okręgowego należy zwrócić uwagę także na okoliczności towarzyszące nabyciu przez pozwanych małżonków K. przedmiotowej nieruchomości zabytkowej, dla której założona była księga wieczysta Kw nr (...). Mianowicie nie sposób wziąć pod uwagę, że to nie od pozwanych K. wyszła

inicjatywa zawarcia umowy kupna-sprzedaży. Nie zabiegali oni o nabycie tej nieruchomości i do zawarcia umowy nie doszło pokątnie. Ofertę zakupu nieruchomości pozwani złożyli dopiero po przeczytaniu ogłoszenia w prasie. Sprzedaż nieruchomości poprzedzona była bowiem kilkakrotnymi ogłoszeniami przez ZHP o zamiarze jej sprzedaży opublikowanymi w prasie o zasięgu ogólnopolskim („G.” i „R.”). Fakt, że pozwani kupowali nieruchomość od cieszącego się zaufaniem publicznym ZHP i po ogłoszeniach w prasie, w wyniku których nikt, a w szczególności Skarb Państwa, nie zgłosił żadnych zastrzeżeń upewniło jedynie - jak trafnie podnieśli apelujący - pozwanych K. o zgodności ujawnionego w księdze wieczystej stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym. Ponadto z prawidłowych ustaleń Sądu I instancji wynika, że pozwany K. po obejrzeniu przedmiotowej nieruchomości pałacowo-parkowej (działka nr (...)/12), a przed złożeniem oferty zakupu zlecił notariuszowi R., który miał później sporządzać umowę sprzedaży, sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości w wydziale ksiąg wieczystych i notariusz po sprawdzeniu w obecności J. K. księgi wieczystej złożył mu zapewnienie, że wszystko jest w porządku. Jak ustalił Sąd Rejonowy, notariusz nie miał wątpliwości, że Skarb Państwa nie jest właścicielem sprzedawanej nieruchomości, a wpis dotyczący prawa własności ZHP jest prawidłowy.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenie Sądu Rejonowego, że J. K. był również u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ł., którego powiadomił o planowanych inwestycjach na terenie obiektu parkowo-pałacowego w U.. Nie uzyskał przy tym pozwany jakiegokolwiek informacji - także w Starostwie Powiatowym - która mogłaby zrodzić u niego wątpliwość o niezgodności wpisu w księdze wieczystej prawa własności ZHP z rzeczywistym stanem prawnym. Nie bez znaczenia jest także fakt, że małżonkowie K. zamieszkują poza U. i przed podjęciem czynności zmierzających do zakupu parku z pałacem nigdy w U. nie byli i nie mieli innych informacji odnośnie losów zabytku, które mogłyby zrodzić u nich jakiegokolwiek wątpliwości co do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

Według Sądu Okręgowego nie sposób też nie dostrzec, iż pogląd ówczesnego Sądu Wojewódzkiego w P., że decyzja Urzędu Wojewódzkiego w Ł. z dnia 21 stycznia 1975 r nie powinna stanowić podstawy wpisu prawa własności na rzecz ZHP w księdze wieczystej, do którego tak duże znaczenie przywiązuje Sąd pierwszej instancji, wyrażony został jedynie w uzasadnieniu, znajdującego się w aktach księgi wieczystej Kw nr (...), postanowienia tegoż sądu z dnia 10

października 1994 r. oddalającego apelację Skarbu Państwa od postanowienia Sądu Rejonowego oddalającego wniosek Skarbu Państwa o ujawnienie go w tejże księdze jako właściciela nieruchomości. Sąd Okręgowy powołał się na tezę orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2001 r., IV CKN 274/00 (OSNC 2001, nr 11, poz. 167) stwierdzającą, że nabywca nieruchomości - opierając swe przekonanie, że zbywca jest ujawniony 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 dobre wierze.

Sąd Okręgowy - mając na uwadze powyższe wywody oraz nawiązując do bezspornych w sprawie okoliczności - uznał, iż pozwani małżonkowie K. nabyli przedmiotową nieruchomość działając w dobrej wierze w rozumieniu art. 6 u.k.w.h. Chroni ich zatem przewidziana w art. 5 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, w wyniku której w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (co ma miejsce w sprawie niniejszej) treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność.

Sąd Okręgowy podzielił też stanowisko Sądu Rejonowego co do ważności przedmiotowej umowy w aspekcie pełnomocnictwa ze strony ZHP do zawarcia umowy, jak i prawa pierwokupu ze strony Gminy U.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyli kasacjami powód oraz interwenient uboczny.

Skarb Państwa zarzucił naruszenie prawa materialnego – art. 5 i 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. oraz art. 58 § 1 k.c. „w zw. z ustawą Prawo o notariacie” przez błędną ich wykładnię.

Interwenient uboczny – Gmina U. zarzucił:

1/ naruszenie prawa materialnego przez „błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie”:

- „przez całkowite pominięcie zagadnienia, że przedmiotowa nieruchomość w U. - obejmująca zabytkowy park i pałac rodziny (...) przeszła na własność Państwa na podstawie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej (...) co zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego wyklucza możliwość jej nabycia na podstawie rękojmi od właściciela ujawnionego w księdze wieczystej”,

- „przez nieodpowiadające obecnemu stanowi prawnemu, wynikającemu z rozumienia i wykładni art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - potraktowanie przez Sąd Okręgowy pozytywnej świadomości nabywców, że wpis ZHP do działu II księgi wieczystej odpowiada rzeczywistości prawnej - jako jedynie decydującej przesłanki rozstrzygnięcia oddalającego powództwo”,

- przez akceptację wyrażonego przez Sąd Rejonowy w T. poglądu, że nie można łączyć skutku nieważności przetargu z samym nabyciem nieruchomości od osoby nieuprawnionej, co w konsekwencji stało się przyczyną pominięcia zagadnienia nieważności przetargu i umowy sprzedaży przy zastosowaniu wprost art. 58 § 1 i § 2 k.c.”,

2/ naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy:

- „naruszenie art. 233 § 1, w zw. z art. 328 § 2 oraz w związku z art. 391 § 1, a także art. 382 i 386 § 1 k.p.c. - przez nierozważenie całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego wskazującego, przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego, na złą wiarę nabywców oraz ich niedbalstwo; również przez zakwestionowanie opartej o bezpośrednie prowadzenie dowodów oceny Sądu I Instancji oraz opartej o przedstawioną w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 lipca 2004 r. definicję pojęcia złej wiary z art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.”

Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego przez oddalenie apelacji pozwanych J. i M. małż. K. i zasądzenie od tych pozwanych na rzecz powoda i interwenienta ubocznego.

Pozwani J. i M. małż. K. wnieśli o oddalenie obu kasacji i zasądzenie na ich rzecz od skarżących kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Postawiony przez interwenienta ubocznego zarzut naruszenia prawa procesowego jest nietrafny przede wszystkim dlatego, że istotne okoliczności w sprawie są niesporne, co przedstawione zostało wyżej, zaś kwestia dobrej, czy złej wiary kupującego, nie jest ustaleniem okoliczności faktycznych, lecz oceną prawną, mającą oparcie w tych faktach. Skarżący wskazuje zeznania świadków R. J., J. Ś. i S. G. z których wynika, że w świadomości mieszkańców miejscowości U. istniało przekonanie, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa, skoro nabył ją na podstawie przepisów dekretu o reformie rolnej z roku 1944. Gdyby

nawet taka świadomość istniała, to przecież nie przesądza ona o tytule własności, jeżeli weźmiemy pod uwagę różne następstwa faktyczne i prawne w okresie po roku 1944. Przy ocenianiu dobrej, czy złej wiary, trudno zaś wymagać od kupującego, by badał świadomość (przekonanie) mieszkańców U., co do podmiotu, któremu przysługuje prawo własności.

2. Skarżący trafnie powołują się na pogląd przyjęty w judykaturze, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości była nieważna (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002, nr 11, poz. 142). Rzecz jednak w tym, że skarżący nie wykazali, by przedmiotowa umowa była nieważna. Nieważność wiąże z trzema okolicznościami: wadliwym pełnomocnictwem dla osób reprezentujących ZHP przy umowie sprzedaży, z wadliwym przeprowadzeniem przetargu oraz z naruszeniem prawa pierwokupu, który – zdaniem skarżących - przysługiwało Gminie U.. Gdy idzie o pierwszą z tych okoliczności, to Sąd pierwszej instancji rozważył ją z odwołaniem się do statutu ZHP, co podzielił Sąd Okręgowy. Skarżący nie zdołali wykazać, by stanowisko przyjęte przez Sądy obu instancji w tym przedmiocie, jak również w przedmiocie przeprowadzenia przetargu było nietrafne w okolicznościach sprawy przedstawionych wyżej; gdy idzie o przetarg, to m.in. trzeba w szczególności wymienić dwukrotne ogłoszenie w prasie o przetargu w dwóch czasopismach o szerokim, ogólnopolskim zasięgu oraz stanowisko komisji przetargowej. Dla zakwestionowania prawidłowości przetargu nie wystarczy postawić zarzut naruszenia art. 66 – 70³ k.c. bez szczegółowej analizy m.in. statutu ZHP.

Gdy idzie o prawo pierwokupu, mające – według skarżących - przysługiwać Gminie U., to Sądy obu instancji przyjęły trafnie, że takie prawo nie przysługiwało. Art. 109 ust. 1 pkt 4 i ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) stanowi, że gminie nie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, jeżeli wpis ten nie został uwidoczniony w księdze wieczystej. W stanie faktycznym, którego dotyczy sprawa niniejsza, jest zaś niesporne, że umowa sprzedaży została zawarta w dniu 21 listopada 2003 r., a wpis w księdze wieczystej nastąpił dopiero w dniu 27 listopada 2003 r.

3. Skarżący zarzucają, że zasada publicznej wiary ksiąg wieczystych (art. 3 u.k.w.h.) nie działa, gdy nieruchomość została przejęta przez Państwo na podstawie

przepisów o reformie rolnej i powołują się w tym przedmiocie na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1965 r., II CR 372/65 (OSNC 1966, nr 5, poz. 82). Orzeczenie to dotyczy innego stanu faktycznego niż występuje w sprawie niniejszej. Sąd Najwyższy przyjął w nim bowiem, że „rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy własności nieruchomości lub innego prawa rzeczowego do tej nieruchomości od osoby, która była właścicielem tej nieruchomości i nadal jako właściciel jest do księgi wieczystej wpisana, ale która utraciła *ex lege* własność z mocy przepisów ustawy nacjonalizacyjnej. W wypadku takim obowiązuje zasada, w myśl której osoba, nie będąca właścicielem i nieuprawniona do rozporządzania rzeczą, nie może w drodze czynności prawnej przenieść skutecznie własności (ani ustanowić innego prawa), choćby druga strona tej czynności była w dobrej wierze.” Tymczasem sprawa niniejsza dotyczy sytuacji, gdy w księdze wieczystej wpisany był jako właściciel ZHP, a nie poprzedni właściciel, który został pozbawiony własności na podstawie dekretu o reformie rolnej.

4. Nie są zasadne zarzuty dotyczące kwestii dobrej wiary kupujących małżonków K. (art. 6 u.k.w.h.). Kwestia ta sprowadziła się w istocie do odpowiedzi na pytanie, czy dla przyjęcia dobrej wiary wystarczy samo zbadanie księgi wieczystej, w sytuacji jeżeli z okoliczności wynika, że kupujący nie mieli wątpliwości, co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Co do tej kwestii Sąd Najwyższy, w składzie rozpoznającym kasacje w niniejszej sprawie, podziela stanowisko przyjęte w tym przedmiocie przez Sąd Okręgowy, oparte na rozważeniu wszystkich istotnych w sprawie okoliczności faktycznych oraz powołanej judykaturze. Zostało to szczegółowo omówione przy przedstawieniu motywów wyroku Sądu Okręgowego i w tym miejscu nie ma potrzeby tego powtarzać. Trzeba tylko dodać, że przy ocenie istnienia dobrej lub złej wiary co do przekonania, czy treść księgi wieczystej jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym, nie jest konieczne w każdym przypadku stawianie wymagania badania akt księgi wieczystej.

Mając powyższe na uwadze, skoro podstawy kasacji okazały się niezasadne, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku (art. 393¹² oraz art. 98 § 1 i 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 393¹⁹ i 391 k.p.c. oraz w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98).