



Sygn. akt II CSK 66/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "D." w D.
przeciwko "K. K." - Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
w K., "A. " Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W., "B. " Spółce z
ograniczoną odpowiedzialnością w W.,

B. K. i M. R.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 maja 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 15 października 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 4 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej „D.” w D., skierowane przeciwko spółce K. K. sp. z o. o. w K., B. K., M. R., spółce „A.” sp. z o. o. w W. i spółce „B.” sp. z o. o. w W., o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr /29670/1, prowadzonej dla nieruchomości położonej w D., a rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale II – w miejsce pozwanej spółki „B.” – powódki, jako właścicielki nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 25 lipca 2002 r. działający w imieniu i na rzecz powodowej Spółdzielni Z. N. jako prezes zarządu i P. N. jako pełnomocnik zawarli z B. K. notarialną umowę przewłaszczenia nieruchomości w celu zabezpieczenia spłaty długu, w której zobowiązali się w imieniu Spółdzielni zapłacić B. K. kwotę 691 597,72 zł z odsetkami, wynikającą z nakazu zapłaty wydanego dnia 17 kwietnia 2000 r. przez Sąd Rejonowy w K., w terminie tygodniowym od dnia zawarcia umowy i w celu zabezpieczenia zapłaty tego długu przenieśli na rzecz B. K. własność następujących nieruchomości: zabudowanej nieruchomości o obszarze 3,0549 ha położonej w D., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 604, 473, 481, 483, 589, 641, 476, 488, 539, 540 i 603, objętej księgą wieczystą nr 17905 Sądu Rejonowego w K., niezabudowanej nieruchomości o obszarze 0,3810 ha położonej w K., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 6/31, 10/4, 6/69, 6/77 i 6/100, objętej księgą wieczystą nr 27405 Sądu Rejonowego w K., niezabudowanej nieruchomości o obszarze 3,97 ha położonej w D., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 64/9, objętej księgą wieczystą nr 28183 Sądu Rejonowego w K. oraz zabudowanej nieruchomości o obszarze 0,4906 ha położonej w D., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 379/5 i 93/5, objętej księgą wieczystą nr 27404 Sądu Rejonowego w K. Strony zastrzegły, że w przypadku uregulowania długu do dnia 1 sierpnia 2002 r., B. K. zobowiązany będzie przenieść z powrotem własność tych nieruchomości na powódkę w terminie do dnia 31 sierpnia 2002 r., a w przypadku niezapłacenia długu w terminie roszczenie powódki o zwrotne przeniesienie własności wygaśnie, z tym że z chwilą jego wygaśnięcia dług powódki wynikający z wspomnianego nakazu zapłaty ulegnie redukcji o kwotę 350 000 zł. Powódka nie spłaciła długu w terminie, wobec

czego w dniu 5 sierpnia 2002 r. strony umowy zawarły porozumienie, w którym potwierdziły wygaśnięcie roszczenia powódki o powrotne przeniesienie własności nieruchomości i związane z tym umorzenie jej zadłużenia w odniesieniu do kwoty 350 000 zł.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2006 r. Sąd Apelacyjny w sprawie o ustalenie, toczącej się między stronami umowy przewłaszczenia z dnia 25 lipca 2002 r., zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i stwierdził nieważność tej umowy. Wniesiona przez pozwanego B. K. skarga kasacyjna została przez Sąd Najwyższy oddalona wyrokiem z dnia 28 marca 2007 r., II CSK 496/06.

W dniu 23 września 2002 r. B. K. zawarł z M. R. notarialną umowę sprzedaży, mocą której sprzedał mu zabudowaną nieruchomość o obszarze 2,3751 ha położoną w D., składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 604, 481, 483, 589, 641, 476, 488, 539, 540 i 603, objętą księgą wieczystą nr 17905 Sądu Rejonowego w K., zabudowaną nieruchomość o obszarze 0,3810 ha położoną w K., składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 6/31, 10/4, 6/69, 6/77 i 6/100, objętą księgą wieczystą nr 27405 Sądu Rejonowego w K., niezabudowaną nieruchomość o obszarze 3,97 ha położoną w D., stanowiącą działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 64/9, objętą księgą wieczystą nr 28183 Sądu Rejonowego w K. oraz zabudowaną nieruchomość o obszarze 0,4906 ha położoną w D., składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 379/5 i 93/5, objętą księgą wieczystą nr 27404 Sądu Rejonowego w K. W dniu 11 października 2002 r. w księgach wieczystych prowadzonych dla wymienionych nieruchomości dokonano wpisu prawa własności na rzecz M. R.

Z kolei M. R. umową notarialną z dnia 17 stycznia 2004 r. przeniósł na B. K. własność zabudowanej nieruchomości o obszarze 2,3751 ha położonej w D., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 604, 481, 483, 589, 641, 476, 488, 539, 540 i 603, objętej księgą wieczystą nr 17905 Sądu Rejonowego w K., niezabudowanej nieruchomości o obszarze 3,97 ha położonej w D., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 64/9, objętej księgą wieczystą nr 28183 Sądu Rejonowego w K. oraz zabudowanej nieruchomości o obszarze 0,4906 ha położonej w D., składającej się z działek

oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 379/5 i 93/5, objętej księgą wieczystą nr 27404 Sądu Rejonowego w K. W dniu 26 maja 2004 r. w księgach wieczystych prowadzonych dla wymienionych nieruchomości wykreślono M. R. i wpisano jako właściciela B. K.

W dniu 15 września 2005 r. księgi wieczyste nr 17905, nr 28183 i nr 27404, w których prawo własności wpisane było na rzecz B. K., zostały zamknięte, a objęte nimi nieruchomości przeniesiono do księgi wieczystej nr 29670 – obecnie nr /29670/1. Nieruchomość objęta tą księgą została przez B. K. w dniu 25 maja 2005 r. wniesiona jako aport do pozwanej spółki K. K.

Umową notarialną z dnia 12 stycznia 2007 r. B. K., działający w imieniu i na rzecz pozwanej spółki K. K. jako członek jej zarządu, sprzedał spółce „A.” sp. z o.o. w W. niezabudowaną nieruchomość położoną w D., składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 473, 481, 483, 589, 604, 641, 476, 488, 539, 540, 603, 379/5 i 93/5, objętą księgą wieczystą nr /29670/1 Sądu Rejonowego w K. Na podstawie tej umowy sprzedaną nieruchomość odłączono z księgi nr /29670/1 i założono dla niej księgę nr /37801/8, w której jako właściciela wpisano pozwaną spółkę „A.”.

W dniu 9 sierpnia 2007 r. B. K., działający w imieniu i na rzecz pozwanej spółki K. K. jako członek jej zarządu, i T. W., działający w imieniu pozwanej spółki „B.”, zawarli notarialną umowę sprzedaży, mocą której spółka K. K. sprzedała „B.” sp. z o.o. w W. niezabudowaną nieruchomość o obszarze 3,97 ha położoną w D., stanowiącą działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr 64/9, objętą księgą wieczystą nr /29670/1 Sądu Rejonowego w K. Na podstawie tej umowy spółka „B.” została wpisana w dziale II księgi wieczystej nr /29670/1 jako właścicielka nieruchomości.

B. K. nie informował żadnego z nabywców nieruchomości o postępowaniu sądowym o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 25 lipca 2002 r. Posługiwał się ogólnie dostępnymi dokumentami, takimi jak aktualne odpisy z ksiąg wieczystych i wypisy z rejestru gruntów, w których jako właściciel figurowała reprezentowana przez niego spółka K. K.

W sprawie o stwierdzenie nieważności umowy przewłaszczenia z dnia 25 lipca 2002 r. powódka zgłosiła wniosek o zabezpieczenie powództwa przez

ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości, lecz w toku postępowania wnioszek ten nie został rozpoznany.

Sąd Rejonowy stwierdził, że podstawowym zagadnieniem było ustalenie, czy w czasie zawierania umów przenoszących własność spornych nieruchomości działała rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr, 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”), a w wypadku pozytywnym, kto był nią chroniony. Uznał, że powódka nie wykazała, aby nabywcom nieruchomości objętej księgą wieczystą nr /29670/1 nie przysługiwała ochrona wynikająca z rękojmi, nie można bowiem ani M.R., ani pozwanej spółce „B.” zarzucić złej wiary w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Trzeba zatem przyjąć, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 9 sierpnia 2007 r. pozwana spółka „B.” nabyła własność nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr /29670/1, wobec czego dokonany w tej księdze wpis właściciela jest prawidłowy.

Apelacja powódki została przez Sąd Okręgowy oddalona wyrokiem z dnia 15 października 2009 r.

Sąd Okręgowy uznał za nielogiczny podniesiony w apelacji zarzut sprzeczności między ustaleniem, że pozwany B. K. nieetycznymi działaniami doprowadził do przejęcia nieruchomości przez inne osoby a ustaleniem, że pozwani M. R., „A.” sp. z o.o. i „B.” sp. z o.o. byli w dobrej wierze, działanie bowiem w złej wierze przez jedną ze stron czynności prawnej nie musi być równoznaczne ze złą wiarą drugiej strony. Podkreślił, że wskazane w apelacji przepisy art. 33¹, 59 i 527 k.c., które zdaniem powódki miały doznać naruszenia, nie mają zastosowania w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, oraz że ciężar obalenia domniemania dobrej wiary wynikającego z art. 7 k.c. spoczywał na powódce. Podnoszona przez powódkę okoliczność, że prezes zarządu spółki „B.” przed zawarciem umowy oglądał sporną nieruchomość i widział znajdujące się na niej garaże, drogi dojazdowe do garaży, plac zabaw i wolno stojące urządzenia przesyłowe, nie jest wystarczającym dowodem złej wiary, gdyż działki z domami są pod względem prawnym odrębnymi nieruchomościami od działek z garażami i placem zabaw, w związku z czym mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu.

Okoliczność, czy na kupowanych działkach były garaże, drogi dojazdowe i plac zabaw była, zdaniem Sądu Okręgowego, bez znaczenia dla przyjęcia dobrej lub złej wiary nabywcy, którą należało odnieść do jego wiedzy o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. To samo dotyczy łatwości dowiedzenia się, o której mowa w art. 6 ust. 2 *in fine* u.k.w.h.

Za nieuzasadniony Sąd Okręgowy uznał również zarzut, że ze względu na kolizję jednostkowego interesu spółki „B.” z szerszym interesem członków powodowej Spółdzielni należy w odniesieniu do umowy sprzedaży z dnia 9 sierpnia 2007 r. wyłączyć działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Podkreślił, że nie można w sposób mechaniczny przeciwstawiać interesów indywidualnych interesowi ogółu, tym bardziej że członkowie powodowej Spółdzielni przez złą gospodarkę doprowadzili do powstania dużego długu i powinni ponieść konsekwencje majątkowe swoich działań.

Powołując się na utrwalone orzecznictwo Sąd Okręgowy stwierdził, że wskazany w apelacji art. 5 k.c. nie może być podstawą oddalenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

W skardze kasacyjnej powódka, powołując się na obydwie podstawy określone w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., wniosła o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego i zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji przez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie art. 5, 33¹, 47, 48 i 59 k.c. oraz art. 5, 6, 7, 8 i 10 ust. 2 u.k.w.h., a w ramach drugiej postawiła zarzut sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału oraz niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca powołała się wprawdzie na obydwie podstawy kasacyjne określone w art. 398³ § 1 k.p.c., lecz druga z tych podstaw nie została prawidłowo wywiedziona. Jak już niejednokrotnie wyjaśniał Sąd Najwyższy, dla zachowania wymagań skargi kasacyjnej nie wystarczy ograniczenie się do powołania art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., konieczne jest także uzasadnienie podnoszonej podstawy przez

wskazanie, które przepisy – oznaczone numerem artykułu (paragrafu, ustępu) ustawy – zostały naruszone, na czym to naruszenie polegało i jaki mogło mieć wpływ na wynik sprawy. W przeciwnym razie ocena zasadności skargi kasacyjnej nie jest w ogóle możliwa, samo zaś pismo pozostaje tylko namiastką środka zaskarżenia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1997 r., III CKN 13/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 114, z dnia 2 kwietnia 1997 r., II CKN 98/96, OSNC 1997, nr 10, poz. 144 i z dnia 16 października 1997 r., II CKN 404/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 59 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2003 r., II CKN 415/01, OSNC 2004, nr 10, poz. 163).

Postawienie zarzutu sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego materiału, jak też niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy nie czyni zadość wymaganiu przytoczenia podstawy kasacyjnej przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., trzeba zatem przyjąć, że skarga kasacyjna nie zawiera tej podstawy, a przytoczone w jej uzasadnieniu zarzuty usuwają się spod oceny Sądu Najwyższego.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła Sądowi Okręgowemu obrazę licznych przepisów prawa materialnego, nie wskazała jednak na czym – jej zdaniem – polegało naruszenie art. 33¹ i 59 k.c., a w odniesieniu do przepisów art. 5, 47 i 48 k.c. oraz art. 5, 6, 7, 8 i 10 ust. 2 u.k.w.h. sformułowała ogólnikowy zarzut błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowania. Zarzuty poparte szerszą argumentacją koncentrują się wokół kwestii ochrony udzielonej w ramach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nabywcom nieruchomości wobec przyjęcia, że działali w dobrej wierze, oraz kwestii dopuszczalności nabycia nieruchomości stanowiącej część infrastruktury osiedla mieszkaniowego.

Odnosząc się do tych zarzutów trzeba podkreślić, że warunkiem prawidłowego doboru i zastosowania prawa materialnego jest uprzednie ustalenie stanu faktycznego. Innymi słowy, o prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wtedy, gdy ustalenia stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania. Brak zatem stosownych ustaleń uzasadnia zarzut naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r.,

V CKN 1825/00, IC 2003, nr 12, s. 46 i z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7).

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie poczynił własnych ustaleń faktycznych ani ustosunkował się do ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, naruszając tym samym podstawowe zasady rządzące postępowaniem apelacyjnym. Jak już wyjaśnił Sąd Najwyższy, w systemie apelacyjnym postępowanie prowadzone przez sąd drugiej instancji – pozostając postępowaniem odwoławczym i kontrolnym – zachowuje walor postępowania rozpoznawczego, sąd drugiej instancji zatem jest przede wszystkim instancją merytoryczną. Znalazło to odzwierciedlenie w art. 382 k.p.c., stanowiącym, że sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Sąd ten nie może więc poprzestać na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych, w każdym wypadku musi dokonać ponownych ustaleń faktycznych, na podstawie powtórnej oceny dowodów przeprowadzonych przez sąd pierwszej instancji, z uwzględnieniem dopuszczonych dodatkowo w postępowaniu apelacyjnym. Merytoryczny charakter orzekania sądu drugiej instancji polega właśnie na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego. Jedynie w sytuacji, w której podziela ustalenia sądu pierwszej instancji może ograniczyć się do stwierdzenia, że przyjmuje je za własne, gdyż w takim wypadku szczegółowe powtarzanie analizy i roztrząsanie wszystkich dowodów staje się niecelowe. Ze względu na to, że ustalenia sądu pierwszej instancji nie są dla sądu drugiej instancji wiążące, sąd ten ma obowiązek dokonywania ustaleń niezależnie od tego, czy wnoszący apelację podniósł zarzut dokonania wadliwych ustaleń faktycznych lub ich braku. Dokonanie przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych umożliwia temu sądowi ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc podjęcie aktu subsumcji. Sąd drugiej instancji bowiem – bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów – powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego i usunąć ewentualne błędy sądu pierwszej instancji w tym zakresie, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2007 r., III CZP 67/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 54, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98, OSNC

2000, nr 10, poz. 193, postanowienia Sądu Najwyższego i z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02 i z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 392/01, OSNC 2004, nr 10, poz. 161).

Ze względu na naruszenie tych reguł w niniejszej sprawie, szczegółowe rozważenie zarzutów postawionych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej i popartych przytoczoną w uzasadnieniu skargi argumentacją stało się niemożliwe.

Brak ustaleń faktycznych stanowiących podłoże rozpoznawanej sprawy nie pozwala nawet zorientować się, czy i jakie budowle oraz urządzenia znajdują się na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr /29670/1, czy ich istnienie znalazło odzwierciedlenie w dostępnej dokumentacji i czy rodzaj tych obiektów mógł nasuwać wątpliwości co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z treści księgi. W tej sytuacji niemożliwe jest ustosunkowanie się do zarzutów skarżące dotyczących błędnego zastosowania przepisów art. 6 ust. 2 i art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Można tylko przypomnieć, że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, regulacja zawarta w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. pozwala przypisać nabywcy nieruchomości złą wiarę jedynie w sytuacji, w której mógł on dowiedzieć się o niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z łatwością, tzn. podejmując czynności mieszczące się w granicach staranności, jakiej każdy powinien dołożyć przy prowadzeniu własnych spraw. Dokonując wykładni sformułowania „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć” trzeba mieć na względzie, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*, skorzystanie zatem z dobrodziejstwa rękojmi pociąga za sobą utratę prawa przez osobę, której prawo to w rzeczywistości przysługiwało, chociaż nie była ona ujawniona w księdze. Nie można zatem dokonywać wykładni prowadzącej do zbyt szerokiego przyjmowania dobrej wiary po stronie nabywcy. Z drugiej zaś strony, księgi wieczyste stanowią urzędowe rejestry nieruchomości prowadzone w celu ustalenia ich stanu prawnego, treść ksiąg jest jawna, a ponadto obowiązuje domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje (art. 1, 2 i 3 u.k.w.h.). Nie można więc przyjmować, że same tylko wątpliwości co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem

prawnym uzasadniają przypisanie nabywcy złej wiary. Powstanie podejrzeń i wątpliwości co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z księgi powoduje, że nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do ich wyeliminowania. Nie chodzi tu o czynności wymagające szczególnej staranności, lecz o czynności mieszczące się w granicach przeciętnej staranności; wyższa staranność wymagana jest jednak od profesjonalnego nabywcy.

Przykładowo, w wyroku z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03 (nie publ.) Sąd Najwyższy uznał, że można i należy wymagać od nabywcy – jeżeli wymagają tego okoliczności – aby zasięgnął informacji np. w organach administracji rządowej lub samorządowej. W wyroku z dnia 23 listopada 2005 r., II CK 242/05 (nie publ.) przyjął, 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 wypadku stawianie wymagania badania akt księgi wieczystej. W uchwale z dnia 5 maja 1993 r., III CZP52/93 (OSNCP 1993, nr 12, poz. 218) stanął natomiast na stanowisku, że nabywca hipoteki (bank) pozostaje w złej wierze także wtedy, gdy poprzestaje na oświadczeniu ustanawiającego hipotekę, że obciążona nieruchomości stanowi jego majątek odrębny, jeżeli przy zachowaniu zawodowej staranności mógł z łatwością ustalić, że nieruchomości ta jest w rzeczywistości przedmiotem małżeńskiej wspólności majątkowej (por. też wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99, OSNC 2002, nr 6, poz. 77, z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00, Wokanda 2003, nr 9, s. 4, OSP 2003, nr 11, poz. 142 i z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 333/07, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 sierpnia 2008 r., I CSK 33/08, nie publ.).

Z przyczyn, o których była już mowa, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

