



Sygn. akt IV CSK 90/10

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 lipca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta O.  
przeciwko „Zakładowi Budowlano – Instalacyjnemu J. Z.” Spółce z o.o. z siedzibą w  
O.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 15 lipca 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w O.

z dnia 4 listopada 2009 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w O. wyrokiem z dnia 4 listopada 2009 r. oddalił apelację powodowego Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Prezydenta Miasta O., od wyroku Sądu Rejonowego w O. z dnia 16 kwietnia 2009 r. w sprawie przeciwko Zakładowi Budowlano-Instalacyjnemu J. Z. spółka z o.o. z siedzibą w Ol.e o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W sprawie został ustalony następujący stan faktyczny. Dla nieruchomości, której dotyczy sprawa prowadzona była najpierw księga gruntowa, w której wpisani byli A. R. i jego żona M. R., jako właściciele „w ramach ogólnej małżeńskiej wspólnoty majątkowej”. A. i M. R. uzyskali w 1945 r. stwierdzenie swojej przynależności do narodowości polskiej, stąd też przysługiwało im obywatelstwo polskie. W 1981 r. A. i M. R. wyjechali na stałe do Niemiec.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w O. z dnia 27 listopada 2006 r. stwierdzone zostało nabycie spadku na podstawie ustawy po A. R., zmarłym w 1985 r., przez żonę spadkodawcy M. R. oraz dzieci N. R. i U. M. G. po  $\frac{1}{3}$  części każde z nich, a następnie stwierdzone zostało, że spadek na podstawie ustawy po M. R., zmarłej w 1988 r. nabyły dzieci spadkodawczyni N. R. i U. M. G. po  $\frac{1}{2}$  części każde z nich.

W dziale II księgi wieczystej założonej w dniu 8 marca 2007 r. dla przedmiotowej nieruchomości, której dotyczy niniejsza sprawa wpisani zostali jako współwłaściciele N. R. i U. M. G. po  $\frac{1}{2}$  części każde z nich. W dniu 25 września 2007 r. zawarli oni z pozwaną Spółką umowę sprzedaży tej nieruchomości za cenę 150.000 złotych.

Oddalenie powództwa Skarbu Państwa zostało uzasadnione tym, że w księdze wieczystej wpisana jest pozwana firma, a ona jest właścicielem tej nieruchomości na podstawie umowy zawartej z poprzednimi właścicielami. Chroni ją więc rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wyłączenia rękojmi nie spowodowała ani zła wiara nabywców, bo w okolicznościach sprawy nie można było im jej zarzucić, ani nieodpłatność czynności prawnej, jako że nie było wystarczających podstaw do uznania nieodpłatności za przyczynę przysporzenia

pozwanych. Z kolei, nabycie własności przez pozwanych nastąpiło od osób uprawnionych, ponieważ nie znajdował do nich zastosowania art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm., dalej jako u.g.t.). Zdaniem Sądu, spadkodawcy sprzedawców ujawnionych jako współwłaściciele nie utracili ani obywatelstwa polskiego, ani własności, a sprzedawcy stali się właścicielami nieruchomości jako spadkobiercy, mogący rozporządzić własnością nieruchomości.

Apelacja strony powodowej oparta była na zarzutach wynikających z naruszenia powołanych przepisów ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z 1961 r. oraz przepisów postępowania cywilnego; została ona oddalona wyrokiem wskazanym na wstępie.

Skarga kasacyjna powodowego Skarbu Państwa zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi, w pierwszej kolejności, naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 382 k.p.c. oraz art. 217 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne pominięcie dowodów, co doprowadziło do nie wyjaśnienia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia; art. 244 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie innych ustaleń niż zawarte w dokumencie urzędowym sporządzonym w przepisanej formie przez powołany do tego organ władzy państwowej (decyzje Wojewody), co doprowadziło do nie wyjaśnienia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia; art. § 3 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie kwestii, której rozpoznanie zostało przekazane przez przepisy szczególne do właściwości organów innych niż sąd powszechny; naruszenie art. 2, 7 i 10 Konstytucji RP przez nieuwzględnienie zasad konstytucyjnych wyrażonych we wskazanych przepisach, wskazujących na rozdzielenie uprawnień organów administracyjnych i sądów powszechnych. Naruszenie prawa materialnego dotyczy niewłaściwego zastosowania (niezastosowania) art. 38 ust. 3 powoływanej już ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z 1961 r., poprzez uznanie, że nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania nie przeszła z mocy samego prawa na własność Skarbu Państwa, jak też art. 5 oraz 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako u.k.w.h.), poprzez przyjęcie, iż pozwanego chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, w sytuacji, gdy wie on, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo mógł się z łatwością o tym dowiedzieć. Skarżący wniósł o uchylenie i zmianę

zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie apelacji i zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji oraz uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z zasądzeniem kosztów.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł o oddalenie skargi z zasądzeniem kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna strony powodowej jest uzasadniona.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania cywilnego uznać należy naruszenie przez zaskarżony wyrok art. 244 k.p.c., art. 217 § 1, art. 382, jak też art. 2 § k.p.c.

Według art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Naruszenie art. 244 k.p.c. przez Sąd drugiej instancji polegało na tym, że Sąd ten nie przyjął jako ustalonego w sprawie faktu utraty przez M. R. (występującą w dokumentach jako M. R.) oraz przez A. R. (występującego w dokumentach jako A. R.) obywatelstwa polskiego, co zostało stwierdzone decyzjami Wojewody [...] z dnia 1 czerwca 2009 r. Tymczasem decyzje te nie tylko nie mogły być nieuwzględnione, ale wiązały Sąd w niniejszej sprawie. Czym innym bowiem jest związanie sądu powszechnego prawomocną decyzją administracyjną (por. wyrok SN z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, Lex nr 172465, uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, nr 3, poz. 30; wcześniejsza uchwała SN z dnia 29 października 1958 r., I CO 19/58, OSNCK 1960, nr 1, poz. 1), a czym innym rozstrzygnięcie przez sąd powszechny o znaczeniu dokumentu urzędowego dla wyniku postępowania (por. teza pierwsza wyroku SN z dnia 5 września 2008 r., I CSK 117/08, Lex nr 465904). Prawomocne decyzje administracyjne wiążą w tej sprawie i dopóki nie zostały skutecznie podważone korzystają z domniemania autentyczności i prawdziwości.

Nie wykazano ani nawet nie próbowano wykazywać w trakcie postępowania w niniejszej sprawie, tak jak tego wymaga utrwalone orzecznictwo i popierająca je doktryna, aby decyzje te można uznać za bezwzględnie nieważne z powodu ich wydania przez nieistniejący lub oczywiście niewłaściwy organ, bądź też z pominięciem wszelkiej procedury, wymaganej do ich wydania, bądź wreszcie, aby decyzje te dotyczyły kwestii w nich zawartych, ale nie będących przedmiotem ich rozstrzygnięcia. Toteż nie można uznać za prawidłowe tych wywodów uzasadnienia zaskarżonego wyroku, które sprzecznie z regułami postępowania cywilnego i powołując się na art. 244 k.p.c. odmawiają powyższym decyzjom administracyjnym charakteru wiążącego w sprawie oraz uznają za uprawnione przeprowadzenie odmiennej analizy skutków przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o obywatelstwie polskim (Dz. U. nr 10, poz. 49 ze zm., dalej jako u.o.p.).

Rozstrzygnięcie o obywatelstwie nie należy do organów sądowych i ustalenia własne czynione w sprawie, mimo wydania przez właściwy organ decyzji administracyjnych stanowi oczywiste naruszenie podniesionych w skardze kasacyjnej norm konstytucyjnych (art. 2, 7 i 10 Konstytucji RP oraz art. 2 § 3 k.p.c. (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 21 stycznia 2003 r., III CZP 77/02, OSNC 2003, nr 11, poz. 144). Nie może zmienić takiej oceny pominięcie w wymienionych decyzjach daty utraty obywatelstwa polskiego przez małżonków R. (R.), jako że z uzasadnienia, które jest częścią decyzji wynika, że może chodzić tylko o czas ich wyjazdu na stałe z Polski, a utrata obywatelstwa wiąże się z tym wyjazdem.

W aktach sprawy pojawia się też informacja o zaświadczeniu Urzędu Wojewódzkiego, oznaczonego pod datą 14 sierpnia 2006 r. jako k. 24 akt sprawy spadkowej X Ns .../06 Sądu Rejonowego w O., z którego wynika, że w prowadzonym „rejestrze utrat obywatelstwa polskiego” pod nr 52[...] figuruje utrata obywatelstwa przez M. R., a pod nr 51[...] – utrata obywatelstwa przez A. R.; co do obu osób ze wskazaniem, iż utrata obywatelstwa nastąpiła w 1981 r. Ponadto stwierdza się w tym zaświadczeniu, że brak jest informacji o nabyciu przez wymienione osoby ponownie obywatelstwa polskiego po 1981 r., a fakt zgonu jednej i drugiej osoby nie został zgłoszony w polskim urzędzie stanu cywilnego.

Z ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego w O., wydającego wyrok w pierwszej instancji w niniejszej sprawie wynika, że Sąd ten oparł swoje ustalenia znając przytoczone zaświadczenie Urzędu Wojewódzkiego i załączając postanowieniem (k. 132 pierwszego tomu akt) akta sprawy spadkowej do dowodów w niniejszej sprawie, czyniąc to również kolejnym postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2009 r. (k. 235 drugiego tomu akt) przez dopuszczenie dowodów z dokumentów „załączonych do akt niniejszej sprawy (...) na okoliczność stanu prawnego nieruchomości (...)”. Z tego należy wnosić, że Sąd zaliczył dokumenty z akt sprawy spadkowej do materiału dowodowego.

Mając to na uwadze trzeba stwierdzić, że nieuwzględnienie wskazanych dowodów, tak jak należało przez Sąd Okręgowy, mimo nie przedstawienia przez stronę pozwaną żadnych dowodów je kwestionujących, stanowi naruszenie art. 217 § 1 i 382 k.p.c.

Powołana ustawa o obywatelstwie polskim w art. 13 ust. 1 zdanie drugie, w brzmieniu ustawy obowiązującym w czasie wyjazdu małżonków R. z Polski w 1981 r. wyraźnie stanowiła, że nabycie obywatelstwa obcego pociągało za sobą utratę obywatelstwa polskiego. Ustalono w sprawie, że M. i A. R. oświadczyli przed wyjazdem, że poczuwają się do narodowości niemieckiej i złożyli wnioski o pozbawienie ich obywatelstwa polskiego. Twierdzenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że *de facto* małżonkowie R. nie nabyli obywatelstwa niemieckiego po wyjeździe z Polski jest nieuprawnione. Jak wynika z akt niniejszej sprawy, a co jest powszechnie wiadome, nie potrzebowali oni nawet uzyskiwać obywatelstwa niemieckiego, o które wystąpili, ponieważ na terenie RFN „odnowione” zostało na podstawie prawa miejscowego ich obywatelstwo niemieckie sprzed 1945 roku, które zgodnie z prawem RFN nigdy nie wygasło. Z kolei, niezasadne jest w zaskarżonym wyroku kwestionowanie utraty przez małżonków R. obywatelstwa polskiego poprzez podważanie znaczenia prawnej uchwały Rady Państwa z dnia 16 maja 1956 r. (nr 37/56, niepubl.) w sprawie ogólnego zezwolenia na zmianę obywatelstwa polskiego repatriantom niemieckim i opowiadających się za prawnym znaczeniem i skutecznością tej uchwały wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 lipca 2005 r. (IV SA/Wa 560/05, Lex nr 190580), z dnia 11 stycznia 2006 r. (IV SA/Wa 1567/05, Lex nr 196324), z

dnia 27 października 2006 r. (IV SA/Wa 1519/06, Lex nr 283563), z dnia 23 stycznia 2007 r. (IV SA/Wa 2106/06, Lex nr 322413) i z dnia 24 stycznia 2007 r. (IV SA/Wa 2241/06, Lex nr 322411). Tym samym skład orzekający w niniejszej sprawie nie podzielił częściowo odmiennego stanowiska w powyższej kwestii zawartego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2001 r. (III RN 56/01, OSNP 2002, nr 13, poz. 299).

Zgodnie z obowiązującymi w 1981 r. przepisami powoływanej już ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach z 1961 r. (u.g.t.) wynikało (art. 38 ust. 3), że nieruchomości, stanowiące zgodnie z przepisami o majątkach opuszczonych i ponemieckich z 1946 r. własność osób, którym wobec uzyskania przez nie stwierdzenia narodowości polskiej służyło obywatelstwo polskie, przechodzą z mocy samego prawa na własność Państwa, jeżeli osoby te w związku z wyjazdem z kraju utraciły lub utracą obywatelstwo polskie. Według zdania drugiego tego przepisu osoby te traciły prawo rozporządzania nieruchomością z dniem, w którym złożyły właściwym organom polski dowód osobisty i otrzymały dokument uprawniający do wyjazdu z kraju. Wszystkie te przesłanki zostały spełnione w odniesieniu do M. R. i A. R. Zatem, nawet nie z chwilą utraty obywatelstwa, które mogło nastąpić później, jeśli tylko były ku temu przesłanki (wynikały one dla wymienionych osób z art. 1 ust. 1 zdanie drugie u.o.p.), ale z otrzymaniem pozwolenia na wyjazd, osoby o których mowa w art. 38 ust. 3 u.g.t. traciły z mocy prawa uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 stycznia 1966 r. (II CR 9/66, OSNC 1966, nr 7-8, poz. 135) o przejściu własności na rzecz Państwa decydująca była chwila wyjazdu z kraju właściciela nieruchomości, a nie chwila utraty przez niego obywatelstwa polskiego w związku z tym wyjazdem. Utrata własności następowała z samym spełnieniem przesłanek z art. 38 ust. 3 zdanie pierwsze u.g.t. (por. wyrok SN z dnia 13 grudnia 2005 r., IV CK 304/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 166 wraz z cyt. tam orzecznictwem). Dlatego Sądy obu instancji niezasadnie przyjęły, że małżonkowie R. nie utracili obywatelstwa polskiego w związku z wyjazdem z Polski i z tego powodu własność przedmiotowej nieruchomości nie przeszła z mocy prawa na własność Państwa (Skarbu Państwa). W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku znalazło się oczywiście stwierdzenie, że

art. 38 ust. 3 u.g.t. nie przewidywał utraty obywatelstwa, a zaraz potem niezrozumiałe dodanie: „a jedynie utratę w związku z wyjazdem z kraju, co nie może być rozumiane jednoznacznie”. Wszystko to nastąpiło w warunkach prawnych, które nie pozwalały na posiadanie podwójnego obywatelstwa łączonego z obywatelstwem polskim, stanowiąc w art. 1 ust. 1 zdanie drugie u.o.p. w brzmieniu z 1981 r., że „nabycie obywatelstwa obcego pociąga za sobą utratę obywatelstwa polskiego”.

Skutkiem zastosowania wymienionych przepisów M. R. i A. R. od 1981 roku nie mieli tytułu własności do przedmiotowej nieruchomości. W chwili ich śmierci w 1985 i 1988 r. nieruchomość ta, nie będąc własnością żadnego ze spadkodawców nie mogła zatem wejść w skład spadku, o nabyciu którego przez spadkobierców ustawowych - syna N. R. i córkę U. M. G. orzekł Sąd Rejonowy w O. postanowieniem z 2006 r. w sprawie X Ns .../06. Jeżeli tak, to zgodnie z zasadą *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* wymienieni spadkobiercy nie stali się właścicielami przedmiotowej nieruchomości, tylko został nim już uprzednio Skarb Państwa. Nie będąc właścicielami N. R. i M. G. nie mieli tytułu prawnego do sprzedania tej nieruchomości pozwanej Spółce umową z dnia 25 września 2007 r.

Wpisanie własności do księgi wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego (art. 155 i nast. k.c., art. 1 u.k.w.h.), toteż założenie w 2007 r. księgi wieczystej dla tej nieruchomości i wpisanie w niej w dziale II N. R. i U. M. R. po ½ części każdego z nich jako właścicieli nie zrodziło po ich stronie tytułu własności. Wpisanie to jest natomiast podstawą domniemań, wynikających z treści księgi wieczystej. W szczególności istotne jest domniemanie jawności księgi wieczystej, czyli możliwości zapoznania się przez każdą zainteresowaną osobę z jej treścią (art. 2 u.k.w.h.) oraz zgodności wpisu do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, czyli domniemanie, że prawo jawne wpisane do księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 u.k.w.h.). Słusznie wskazał Sąd drugiej instancji, że obalenie domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h. jest możliwe tylko przez wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). W czasie zawierania umowy między N. R. i U. M. R. (dalej nazywanych spadkobiercami), a pozwaną Spółką nie toczyło się takie postępowanie.



Postępowanie to zostało wszczęte dopiero w niniejszej sprawie. Pozwana Spółka broni się dowodząc, że nabyła nieruchomości działając w zaufaniu do treści księgi wieczystej i korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, o której stanowi art. 5 u.k.w.h. Według tego przepisu, będącego wyjątkiem od wskazanej już zasady, że nie można nabyć od drugiej osoby więcej praw, niż ona sama posiada (*nemo plus iuris...*), 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. Przesłanki te są w niniejszej sprawie spełnione: czynność prawna (umowa sprzedaży) została dokonana między osobami wpisanymi jako właściciele do księgi wieczystej (spadkobiercy), będącymi sprzedawcami, a kupującą nieruchomość pozwaną Spółką która działała w zaufaniu do treści księgi wieczystej, w której jako właściciele figurowali spadkobiercy.

Sądy w toku instancji odmówiły zasadności twierdzeniu powodowego Skarbu Państwa, że w sprawie zachodzą przesłanki wyłączające rękojmię, to znaczy nieodpłatność czynności prawnej rozporządzającej własnością przez spadkobierców oraz brak dobrej wiary po stronie pozwanych nabywców.

Najpierw należy uznać, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, osoba niewpisana do księgi wieczystej a roszcząca sobie o to prawo może dowodzić, że zbywca nieruchomości, wpisany do księgi na podstawie postanowienia o nabyciu spadku nie miał do tego tytułu. Stwierdzenie o nabyciu spadku ma postać sądowego postanowienia o charakterze deklaratoryjnym (art. 1025 k.c.), jako że spadek przechodzi na spadkobierców z chwilą śmierci spadkodawcy (art. 925 k.c.), przy czym w skład spadku mogą wejść tylko prawa, które spadkodawca posiadał w chwili swojej śmierci (art. 922 § 1 k.c.). Z tego wynika, że w skład spadku po M. R. i A. R., wbrew stanowisku Sądu w zaskarżonym wyroku nie mogła wchodzić nieruchomość, o której wpis własności na rzecz Skarbu Państwa toczy się niniejsza sprawa.

Jeżeli więc nabyciu własności przez pozwanego miałyby przysługiwać ochrona wynikająca z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, to tylko w razie braku obu z zarzucanych w skardze kasacyjnej wyłączeń tej rękojmi, o których mowa w art. 6 u.k.w.h. Można na boku pozostawić na tym etapie rozpoznawania sprawy nieodpłatność rozporządzenia dokonaną przez spadkobierców na rzecz pozwanego i zastanawiania się, czy ustalona cena jest ekwiwalentna do wartości nieruchomości oraz, czy została zapłacona przez stronę pozwaną, mimo że Sądy w toku instancji nie przeprowadziły należytego postępowania dowodowego, o które wnosił powód. Jeśli jeszcze zajdzie taka potrzeba, to należy do tych dowodów wrócić, ponieważ Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zajął stanowisko, że w razie nabycia mieszanej nieruchomości (częściowo odpłatnie, częściowo nieodpłatnie) rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona. Mimo to nie przeprowadzono w tym kierunku dowodów, a dowody zaofiarowane przez stronę powodową odrzucono.

Jest racja w twierdzeniu Sądu Apelacyjnego, że art. 155 k.c. stanowi o przeniesieniu własności w wyniku umowy sprzedaży bez względu na to, czy cena została zapłacona, ale to nie ma żadnego znaczenia odnośnie do odpłatnego lub nieodpłatnego celu przysporzenia i tego, czy *causa* przeniesienia własności wiązała się ze sprzedażą czy też z inną umową. Dlatego oświadczenie w akcie notarialnym, że cena została zapłacona nie jest dowodem, ani decydującym o zawarciu umowy sprzedaży, ani dowodem jedynym.

W pierwszej kolejności należy się zająć złą wiarą pozwanego nabywcy, jako przesłanką wyłączającą ochronę z tytułu rękojmi. Sąd Okręgowy uznał, że skoro pozwana Spółka sprawdziła treść księgi wieczystej, a w niej wpisani byli spadkobiercy jako właściciele nieruchomości (współwłaściciele po  $\frac{1}{2}$  części), to wykazana została należyta staranność po stronie nabywcy i nie można mu zarzucić złej wiary. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że pozwany dokonał „weryfikacji” księgi wieczystej, ale nie wskazał, na czym ta „weryfikacja” miała polegać.

W prawie cywilnym operuje się przede wszystkim pojęciem dobrej wiary. To dobra wiara strony postępowania cywilnego jest chroniona w różnych okolicznościach. Stanowi o niej ogólnie art. 7 k.c., że „Jeżeli ustawa uzależnia

skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary". W przypadku rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych także się chroni dobrą wiarę nabywcy, ale przyjmując za taką postępowanie nabywcy nieruchomości, który nie spełnia warunków prawnych złej wiary, jeśli ta jest zarzucana. Wynika to z określenia złej wiary nabywcy i jest wyjątkowym w systemie prawa określeniem złej wiary podmiotu prawa. Służy ono maksymalnemu wyeliminowaniu uznaniowości w stwierdzeniu złej wiary, której niedowiedzenie znosi negatywną przesłankę po stronie nabywcy nieruchomości korzystającego z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Toteż w razie zarzucenia złej wiary nabywcy musi się dowieść spełnienia jej przesłanek określonych w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem 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.

Można się zgodzić z tym, że powód w dotychczasowym postępowaniu nie udowodnił pozwanemu wprost wiedzy o tym, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Jednak ustalenia stanu faktycznego wskazują, że skoro księga wieczysta nieruchomości została założona kilka miesięcy przed transakcją sprzedaży, jako pierwsi właściciele wpisani zostali do niej spadkobiercy, mający zaledwie od kilku miesięcy wcześniej postanowienie stwierdzające nabycie spadku po mieszkających w Niemczech rodzicach, tam też zmarłych dwadzieścia lat wcześniej, to należało nabrać wątpliwości co do okoliczności w jakich mogło dojść do spadkobrania i tytułu prawnego spadkobierców oraz ich spadkodawców, a nawet co do prawidłowości wszczęcia samego postępowania spadkowego. Działo się to w sytuacji, gdy w lokalnych środkach masowego przekazu informowano o tych okolicznościach, były też podjęte czynności śledcze przez organy ścigania.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku pisze się o tym, że publikacje prasowe i reportaże telewizyjne nie mogą być uznane za wiarygodne źródła informacji, jeśli ich treść pozostaje w sprzeczności z dokumentami urzędowymi. W świetle wskazanych dowodów, znanych Sądom rozpoznającym niniejszą sprawę jest jednak inaczej. Treść dokumentów włączonych do materiału dowodowego wskazuje, że księga wieczysta zawiera wpisy sprzeczne

z rzeczywistym stanem prawnym. Ponadto, zastanowienia po stronie pozwanej wymagały przyczyny proponowania przez sprzedających wyjątkowo niskiej ceny sprzedaży, szybkość zawierania umowy po uzyskaniu stwierdzenia nabycia spadku, mimo wystąpienia z wnioskiem dopiero po tak wielu latach od śmierci rodziców i to w sytuacji dziedziczenia ustawowego, a zatem wiedzy o nabyciu spadku przez dzieci spadkodawców z chwilą ich śmierci.

Nabywcą była pozwana Spółka, mająca, co w tej sprawie ma znaczenie, obsługę prawną tego samego profesjonalnego pełnomocnika, który wcześniej reprezentował spadkobierców w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku. Musiał więc znać stan faktyczny poprzez dokumenty zgromadzone w sprawie i regulacje prawne, często wykorzystywane na terenach położenia nieruchomości w okolicznościach wyjeżdżania na stałe osób, przyznających się do narodowości niemieckiej i tracących wraz z obywatelstwem polskim własność nieruchomości. Pełnomocnik ten, podobnie jak przedstawiciel, wbrew twierdzeniom Sądu drugiej instancji, posiadał wiedzę, którą miał obowiązek przekazać mocodawcy i notariuszowi sporządzającemu umowę sprzedaży, niezależnie od poglądów prawnych, które mógł w sprawie reprezentować. Musiała więc być świadomość po stronie pozwanej, że potrzebne jest dołożenie należytej staranności, żeby wyjaśnić stronę faktyczną i prawną nieruchomości, dopiero potem podejmując decyzję o jej nabyciu.

Ma rację Sąd pierwszej instancji, że same podejrzenia nie wystarczą, a trzeba mieć pozytywną wiedzę, kto jest właścicielem, bądź mieć obiektywną i łatwą możliwość uzyskania takiej wiedzy. Można jej jednak od pozwanego wymagać, nawet na poziomie przeciętnej staranności, wymaganej w stosunkach danego rodzaju, w których pozwany się znalazł (art. 355 § 1 k.c.). Nabycie nieruchomości nastąpiło w celu prowadzenia działalności gospodarczej, ale nie wiązało się z prowadzonym przez niego przedmiotem tej działalności (zakład budowlano-instalacyjny w formie spółki z o.o.), więc przy zakupie nieruchomości pozwanego nie obowiązywała staranność zawodowa, wyżej posadowiona, niż przeciętna staranność podmiotu nie będącego profesjonalistą w obrocie (art. 355 § 2 k.c.). Nawet wszakże przyjmując zwykłą staranność obowiązującą pozwaną Spółkę (art. 355 § 1, art. 473 k.c.) była łatwość dowiedzenia się przez nią o tym, że

rodzice spadkobierców wyjechali do Niemiec w okolicznościach opowiadania się za narodowością i obywatelstwem niemieckim i że skutkiem tego musiała być utrata obywatelstwa polskiego, a to z kolei spowodowało przejście nieruchomości *ex lege* na własność Państwa; nastąpiło to skutecznie mimo nie ujawnienia własności Skarbu Państwa w księdze wieczystej. Powyższych wymagań nie można utożsamiać ze żmudnym poszukiwaniem, bo słusznie twierdzi Sąd pierwszej instancji, że takich uciążliwych czynności sprawdzających nie można wymagać od nabywcy. Tutaj jednak nie ma się z tym do czynienia, przeciwnie, zarzucenie braku należytej staranności wiąże się z niedokonaniem żadnych czynności, poza wejściem kupującego do księgi wieczystej nabywanej nieruchomości.

Utrwalone orzecznictwo przekonuje, że jeśli się ma, albo powinno się mieć wątpliwości co do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to powinno się, stosownie do okoliczności konkretnego przypadku, przed zawarciem umowy dotyczącej tej nieruchomości upewnić się, czy rzeczywiście wiedza na temat stanu prawnego tej nieruchomości jest prawidłowa i czy nie występuje rozbieżność między tym stanem, a wpisem w księdze wieczystej. Zaniechanie obowiązku sprawdzenia informacji o tej rozbieżności, np. w organach administracji może świadczyć o niestaranności łatwego potwierdzenia lub zaprzeczenia tym obawom i świadczy o złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. (wyrok SN z dnia 11 lipca 2002 r., I CKN 800/00, Lex nr 74490). O tym, czy nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym decyduje obiektywna miara staranności połączona z obowiązującym w całym systemie prawa cywilnego domniemaniem dobrej wiary (wyrok SN z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03, Lex nr 424443). Tę obiektywną staranność należy następnie odnieść do konkretnego nabywcy i zbadać, czy on, subiektywnie patrząc, ze względu na jego poziom wykształcenia, doświadczenie, wyobrażenie o ogólnej wiedzy i wiedzy prawniczej mógł z łatwością się dowiedzieć, że zbywca nie jest właścicielem, choć figuruje w księdze wieczystej jako właściciel (uchwała SN z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93, OSP 1994, nr 12, poz. 238). Sąd drugiej instancji nie dokonał ustaleń z punktu widzenia spełnienia przez pozwanego przesłanki złej wiary z art. 6 ust. 2 *in fine* u.k.w.h., uznając bezzasadnie, że jest to nieprzydatne w niniejszym

postępowaniu. Tymczasem jest to decydujące dla uznania, czy pozwany mógł skutecznie nabyć własność nieruchomości na podstawie umowy zawartej ze spadkobiercami, mimo że nie stali się oni właścicielami zbywanej nieruchomości, nie byli więc nimi i w chwili jej sprzedawania.

Mając to na uwadze należało na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uwzględnić skargę kasacyjną strony powodowej, uchylając zaskarżony wyrok i przekazując sprawę do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i 398<sup>21</sup> o kosztach postępowania kasacyjnego.

/km/