



Sygn. akt IV CSK 285/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Hotelarsko - Turystycznego "B." Spółki z o.o.

przeciwko S. G. i W. W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 26 stycznia 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego [...]

z dnia 21 stycznia 2010 r.,

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 21 stycznia 2010 r. oddalił apelację Przedsiębiorstwa Turystycznego „B.” Spółki z o. o. od wyroku Sądu Rejonowego o, którym oddalono żądanie powodowej spółki uzgodnienia stanu prawnego księgi wieczystej przez wpisanie jej jako właściciela nieruchomości w miejsce W. B. W. oraz S. G. we wspólności ustawowej łącznej, jako współników spółki cywilnej.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani W. W. i S. G. współnicy spółki cywilnej J., byli współwłaścicielami, na prawach wspólności łącznej, bliżej określonej nieruchomości. W dniu 31 marca 2004 r. zawarli w zwykłej formie pisemnej porozumienie zgodnie z którym do spółki przystąpił R. M., natomiast ze spółki wystąpił S. G. Według § 4 rozliczenie udziału pozwanego S. G. ze współwłasności nieruchomości miało nastąpić niezwłocznie po jej sprzedaży. Spółka była zadłużona wobec powódki. Wskutek tego w dniu 20 września 2004 r. W. W. i R. M. jako współnicy złożyli oświadczenie o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki na rzecz powódki. W § 3 oświadczyli, iż w księdze wieczystej nie ujawniono faktu wystąpienia S. G. ze spółki. W tym dniu notariusz poświadczył podpisy W. W. i R. M. na porozumieniu z dnia 31 marca 2004 r., podpis S. G. z uwagi na jego nieobecność nie został poświadczony. Na podstawie tego porozumienia w dniu 16 grudnia 2005 r. sąd wieczystoksięgowy dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej W. W. i R. M. we współwłasności łącznej, jako współników spółki cywilnej. W dniu 7 grudnia 2007 r. zawarli oni z powódką warunkową umowę sprzedaży nieruchomości, a w dniu 9 stycznia 2008 r. przeniesienia jej własności.

Na skutek apelacji pozwanego S. G. wniesionej w dniu 18 stycznia 2008 r. od wpisów polegających na ujawnieniu w księdze wieczystej jako właścicieli W. W. i R. M. oraz wpisu o ustanowieniu hipoteki - te wpisy uchylono, a wnioski o ich dokonanie oddalono.

W tym stanie faktycznym Sąd przyjął, że powódki nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż w chwili zawierania umowy z dnia 9 stycznia 2008r. była w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. 2001. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej: „u.k.w.h.”).

Z łatwością bowiem mogła się dowiedzieć, iż współwłaścicielem nieruchomości jest nadal S. G., a nie R. M. W szczególności w sytuacji, gdy posiadała wiedzę z 2004 r. o treści i formie porozumienia z dnia 31 marca 2004 r., w tym, że podpis S. G. nie jest poświadczony notarialnie.

Skarga kasacyjna powódki od wyroku Sądu Okręgowego – oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 6 ust. 2 u.k.w.h., a także art. 386 § 2 k.p.c., i zmierza do uchylecia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.k.w.h., domniemanie dobrej wiary kontrahenta osoby wpisanej w księdze wieczystej jako uprawniona może być obalone przez wykazanie, że w chwili dokonania na jego rzecz rozporządzenia wiedział on o tym, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym lub z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. Zawarty w art. 6 zwrot "z łatwością mógł się dowiedzieć" daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomość posiada. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń.

Sąd Okręgowy przyjął, że w sprawie nie zachodziły przesłanki uzasadniające nabycie przez skarżącą własności nieruchomości w świetle przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). Pozwani bowiem, w ocenie Sądu, przeprowadzili skutecznie dowód obalający domniemanie dobrej wiary ustanowione na rzecz osoby nabywającej prawo w okolicznościach przewidzianych w art. 5 u.k.w.h. Inaczej mówiąc, pozwani obalili domniemanie dobrej wiary skarżącej co do przysługiwania W. W. i R. M. własności nieruchomości.

Sąd Okręgowy, ustalając istnienie wiedzy skarżącej, o której mowa w art. 6 ust. 2 u.k.w.h., posłużył się domniemaniem faktycznym (art. 231 k.p.c.), tj. wniosek o istnieniu tej wiedzy wyprowadził z faktu, że „ówczesny pełnomocnik powoda miał świadomość, że jedynie dokument z podpisami notarialnymi mógł stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej”. Okoliczność ta, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, nie uzasadnia jeszcze domniemania (art. 231 k.p.c.), że skarżąca w chwili dokonania na jej rzecz rozporządzenia, tj. w dniu 9 stycznia 2008 r., wiedziała o tym, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym lub z łatwością mogła się o tym dowiedzieć.

Sąd Okręgowy pominął, że na podstawie porozumienia z dnia 31 marca 2004 r. sąd wieczystoksięgowy w dniu 16 grudnia 2005 r. dokonał wpisu w dziale II księgi wieczystej W. W. i R. M. we współwłasności łącznej jako współników spółki cywilnej. Prawidłowość tego wpisu nie wywołała wątpliwości nawet u profesjonalisty – notariusza, który poświadczył podpisy W. W. i R. M., i przed którym zawarto umowę przeniesienia własności. Nadto, zbywcy czynili zapewnienia, iż osoby trzecie nie wnoszą roszczeń co do przedmiotowej nieruchomości i przysługuje im prawo własności przy jednoznacznym brzmieniu treści księgi wieczystej, w której nie znajdowały się wzmianki lub ostrzeżenia przewidziane w art. 8 u.k.w.h. W tym stanie rzeczy zbyt daleko idące jest „rozciągnięcie” wiedzy skarżącej z roku 2004 r. co do niekompletności dokumentu porozumienia - na czynność przeniesienia własności działaną w 2008 r. - w oparciu o wpis w księdze wieczystej, którego podstawą było porozumienie z 2004 r.

Na koniec, niepodobna przypisać skarżącej obowiązku czynienia ustaleń mających na celu wyjaśnienie w wydziale ksiąg wieczystych, czy podpis S. G. występującego ze spółki został poświadczony przez notariusza, by porozumienie z dnia 31 marca 2004 r. mogło się stać podstawą wpisu zmiany prawa własności w księdze wieczystej, w sytuacji, gdy sąd wieczystoksięgowy dokonując tego wpisu badał, w ramach kognicji określonej w art. 626⁸ k.p.c., formę i treść tego porozumienia.

Skoro Sąd Okręgowy rozstrzygając w sprawie wyszedł z odmiennych założeń, zaskarżony wyrok nie mógł się ostać. Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.

db