

Sygn. akt III Ca 343/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2019r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk(spr.)

Sędzia SO Artur Żymelka

Sędzia SO Anna Hajda

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2019r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. K. (K.)

przeciwko Z. M.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w W. Ś.

z dnia 7 listopada 2017r., sygn. akt I C 1786/16

- 1. prostuje niedokładność w punkcie 1 zaskarżonego wyroku poprzez wpisanie po imionach rodziców powoda oznaczenia jego numeru PESEL: (...);**
- 2. oddala apelację;**
- 3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 2700zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Anna Hajda SSO Gabriela Sobczyk SSO Artur Żymelka

UZASADNIENIE

Powód Ł. K. wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w dziale II KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. Ś. dla nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) o powierzchni 54,93m⁽²⁾ oraz przynależnej piwnicy o powierzchni 2,95m⁽²⁾, położonej na I piętrze budynku posadowionego w W. na os. (...) wpisu prawa własności na rzecz Ł. K. w miejsce dotychczasowego wpisu Z. M. oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podał, że 21.07.2008r. mocą umowy sprzedaży zbył nieruchomość lokalową na rzecz Centrum (...) sp. z o.o. w R.. Umowa ta została uznana za nieważną na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 12.01.2011 r. sygn. akt II C 232/10. W wyniku kolejnych czynności dokonanych przez Centrum (...) sp. z o.o. właścicielem wieczystoksięgowym mieszkania został pozwany. Powód wniósł o uznanie za nieważną umowy

przeniesienia odrębnej własności lokalu na rzecz K. K. (1), a następnie na rzecz pozwanego. Powództwo zostało oddalone wyrokiem z dnia 28.01.2015r. przez Sąd Okręgowy w Gliwicach OZ w R. II Wydział Cywilny w sprawie II C 198/11 z uzasadnieniem, iż powód nie wykazał interesu prawnego. Apelacja od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z 28.01.2015r. w sprawie III ACa 831/15 z uzasadnieniem, że środkiem prawnym dla powoda w celu uzyskania wpisu jako właściciela nieruchomości jest powództwo wytoczone na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów, w tym ewentualnych kosztów zastępstwa procesowego. Podniósł, że nabył nieruchomość od K. K. (1) w dobrej wierze, czego nie zakwestionował sąd w prowadzonych postępowaniach, a zatem chroni go rękojmią wiary ksiąg publicznych. Powód w dalszym ciągu bezprawnie wraz ze swoją rodziną zajmuje lokal, nie reguluje podstawowych opłat za czynsz, w tym media w postaci wody i ogrzewania, okradając pozwanego, który płaci za to od kilku lat. Powód domagając się unieważnienia umowy, a obecnie przywrócenia własności lokalu nabytego przez pozwanego nie zamierza regulować podstawowych opłat czynszowych wobec spółdzielni za lokal, na który, jak wynika z oświadczenia majątkowego go nie stać. Przywrócenie własności powodowi i tak będzie skutkowało egzekucją komorniczą do tego majątku, w związku z posiadanymi zobowiązaniami.

Zaskarżonym wyrokiem z 7 listopada 2017r. Sąd Rejonowy w W. Ś. nakazuje Sądowi Rejonowemu w W. Ś. – Wydziałowi Ksiąg Wieczystych wpisanie w dziale II (drugim) księgi wieczystej (...) prowadzonej dla lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną własność, położonego w W. na Osiedlu (...) (...), z którym związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w W. Ś. nr (...), prawa własności na rzecz Ł. K. (K.), syna A. i A., w miejsce dotychczas wpisanego Z. M. oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda 10.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że 10.03.2008r. została zawarta umowa pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. a Ł. K., na mocy której ustanowiona została odrębna własność lokalu mieszkalnego położonego w W. na os. (...) (...), a następnie własność lokalu została przeniesiona na rzecz powoda. W 2005 roku J. K. (1) poznała J. K. (2), który prowadził działalność jako (...) przy ul. (...) w R.. Sytuacja finansowa jej rodziny była bardzo trudna, bo syn Ł. K. uczył się, a ojciec był już po 70-tce i nie mieli możliwości uzyskania kredytu. Potrzebowała zaciągnąć kredyt na leczenie rodziców, którzy chorowali na raka, a na sama utrzymywała się tylko z alimentów od byłego męża, zaś rodzice mieli emeryturę. Od J. K. (2) pożyczali małe kwoty po około 2000 zł na procent, które zawsze spłacali. Kiedy w 2007 roku okazało się, że zachorował jeszcze brat, którego również przyjęła pod opiekę i potrzebowała pieniędzy na ten cel, zwróciła się o pożyczkę większej sumy do J. K. (2), który skierował ją do J. T., z którym uzgodnili pożyczkę na około 50.000 zł z pod „zastaw” nieruchomości lokalowej. Centrum (...) sp. z o.o. w R., którego prezesem zarządu był J. T., zajmowało się działalnością polegającą na pośrednictwie finansowym, restrukturyzacji zadłużeń, skupie i obrocie papierem wartościowym. Wspólnikiem spółki oprócz J. T. był również P. K. syn J.. Powód na początku 2008 roku rozpoczął pracę i nie miał możliwości uzyskania pożyczki w banku, ze względu na niskie zarobki i krótki staż pracy.

W dniu 21.07.2008r. Ł. K. zawarł z Centrum (...) sp. z o.o. w R. reprezentowaną przez J. T. jako prezesa jednoosobowego zarządu umowę sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego w W. Ś., stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) składający się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 54,93m⁽²⁾ oraz przynależnej piwnicy o nr 3 o powierzchni 2,95m⁽²⁾, położony na pierwszym piętrze budynku w W., osiedle (...) (...), z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości objętej KW (...) Sądu Rejonowego w W. Ś.. Umowę w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządził notariusz R. R. (1), prowadzący kancelarię w B.. Na mocy tej umowy powód sprzedał mieszkanie za cenę 50.000zł. J. T. zobowiązał się zapłacić cenę do 28.07.2008r. i co do tego obowiązku poddał się egzekucji. Powód zobowiązał się wydania nieruchomości w terminie do 28.07.2008r.

J. T. zapewniał powoda, że takie są konieczne formalności i kryteria przyznanej pożyczki. W czasie rozmów z powodem nie wspominał o sprzedaży mieszkania, a o tym, że mieszkanie będzie zabezpieczeniem pożyczki. Kiedy powód usłyszał w treści odczytywanego aktu notarialnego słowo „sprzedaje” zwrócił się wzrokiem do T., który wzruszył ramionami i powód odczytał ten gest, że ma się tym nie przejmować i wszystko jest uzgodnione. Po podpisaniu aktu

notarialnego powód zapytał J. T. czy warunki jakie uzgodnili pozostają takie same, tj. otrzymuje pożyczkę pod zastaw nieruchomości. Pożyczka była ustalona na 50.000 zł, a do spłaty było 64.000 zł, w terminie 3 miesięcy, z czego zostało spłacone około 60.000 zł. Zamiast umówionych 50.000 zł powód otrzymał przelew na 43.000 zł. Kiedy Ł. K. i J. T. schodzili schodami w kancelarii notarialnej, gdzie była podpisana umowa J. T. zwrócił się do powoda, że powinien mu zwrócić koszty zawarcia umowy w wysokości 7.000 zł i zażądał podpisania potwierdzenia, że ponosi koszty udzielenia pożyczki. Powód podpisał oświadczenie, ponieważ zostało to przedstawione w ten sposób, iż jest to następny krok, by pożyczka została zrealizowana. Powód liczył na uzyskanie pożyczki w banku, dlatego zawarł umowę z trzymiesięcznym terminem płatności, jednak nie udało się jej spłacić umówionym terminie. Jeszcze przed podpisaniem umowy, kiedy dowiadawali się, jakie będą konsekwencje niespłacenia pożyczki w terminie, J. T. zapewniał, że nie będzie problemu z przedłużeniem terminu płatności, tylko będzie trzeba ponieść dodatkowe koszty. Kiedy udali się wraz z matką do T., by zapytać o możliwość przedłużenia terminu spłaty, powiedział, że jest możliwość wydłużenia terminu płatności do stycznia, w ten sposób, że stara umowa zostaje zamknięta, wszystkie kwoty wpłacone na poczet poprzedniej umowy tracą i zostaje otwarta nowa umowa. Nowa umowa opiewała na kwotę 77.000 zł, od której trzeba było zapłacić zadatek do jednego miesiąca w kwocie 7.700 zł. Z uzyskanego kredytu zostało spłacone 19.300 zł. Termin płatności został uzgodniony na styczeń 2009 roku.

Pewnego dnia, kolega przekazał powodowi informację, że w internecie jest wystawione do sprzedaży jego mieszkanie, wtedy powód zorientował się, że Centrum (...), jeszcze przed terminem płatności uzgodnionym na styczeń 2009 roku wystawiło mieszkanie do sprzedaży. Wtedy J. T. poinformował powoda, że może odkupić mieszkanie za cenę ponad 100.000zł. Stwierdził, że mieszkanie jest wystawione do sprzedaży, gdyby powód nie spłacił pożyczki. Powód złożył oświadczenie, że chce odkupić mieszkanie, za zaproponowaną cenę, bo potrzebował zaświadczenia, żeby przedstawić w banku, że taka jest cena zakupu. O tym, że mieszkanie zostało sprzedane dowiedział się z korespondencji otrzymanej od nowego właściciela albo z jakiegoś aktu. Powód nigdy nie widział pozwanego, aby przyszedł oglądać mieszkanie, nie rozmawiał osobiście ani telefonicznie z K. K. (1).

Z. M. rozmawiał w 2008 lub 2009 roku o sprzedaży mieszkania z J. K. (2). Wówczas pozwany nie sprawdzał stanu księgi wieczystej, tylko rozmawiał z nim o ofercie. Jednak zrezygnował z zakupu, bo cena była zawyżona, chyba około 150.000 zł. Mieszkanie udostępniła matka powoda, ponieważ powód w tym czasie w pracy. W tamtym czasie Ł. K. usiłował odkupić mieszkanie w ramach kredytu, którego nie udało im się załatwić, dlatego spółka podjęła decyzję o sprzedaży mieszkania na wolnym rynku. Gdyby wcześniej udało im się zebrać środki mieli zapewnienie, że mogą być stroną tej transakcji. W momencie, kiedy takich możliwości nie było, a oboje tj. Ł. i A. K. deklarowali, że wyjeżdżają za granicę, spółka taką ofertę przekazywała oficjalnie i dlatego sprzedaż została zaproponowana Z. M.. Podczas wizyty pozwanego A. K. oprowadzała po pomieszczeniach, tłumaczyła, pokazywała wszystko i deklarowała, że w sytuacji zakupu przez niego tego mieszkania potrzebują około miesiąca na wyprowadzenie się. Oprócz pozwanego było jeszcze kilku oferentów zainteresowanych mieszkaniem. J. K. (2) miał wiedzę o zakresie działania spółki Centrum (...). Prowadził własną działalność w tym samym budynku co Centrum (...) i w części zakres działalności był podobny. W kilku przypadkach był pośrednikiem pomiędzy klientem, a Centrum (...).

23.10.2009r. Centrum (...) Sp. z o.o. w R. ustanowiło hipotekę kaucyjną na rzecz K. S. (obecnie K.) do wysokości 110.000zł dla zabezpieczenia wierzytelności K. S. w łącznej kwocie 85.667 zł wynikających z posiadanych przez nią weksli wystawionych przez spółkę. K. K. (1) nabyła weksel zupełny wystawiony przez spółkę Centrum (...), a spółka w odpowiednim terminie tego papieru wartościowego nie wykupiła, uzyskała nakaz zapłaty i wszczęła egzekucję komorniczą. W związku z tym J. T. zaproponował przeniesienie własności mieszkania spółki Centrum (...) na rzecz K. S., w zamian za zwolnienie z długu.

Dnia 31.03.2010r. Centrum (...) sp. z o.o. w R. reprezentowane przez J. T. jako prezesa jednoosobowego Zarządu zawarło z K. S. umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zamian za zwolnienie z długu w wysokości 85.667zł, zabezpieczonego hipoteką, dotyczącą nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego w W. Ś.. Umowę w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządził notariusz A. G., prowadzący kancelarię w R.. Na mocy tej umowy Centrum (...) przeniosło na K. S. własność mieszkania w zamian za zwolnienie z długu w trybie art. 453 k.c. J. T. zobowiązał się do wydania nieruchomości w terminie do 14.04.2010r., zaś hipoteka

wygasła na skutek konfuzji. Spółka nie wywiązała się z obowiązku wydania mieszkania w określonym terminie, ze względu na to, że było ono zajmowane nadal przez powoda i jego rodzinę.

28.08.2010r. K. K. (1) (poprzednio S.) ustanowiła na nieruchomości lokalowej opisanej w KW NR (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. Ś. hipotekę kaucyjną do sumy 85.000zł na rzecz Z. M., celem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z weksła wystawionego przez Z. J. K. (2) z dnia 12 sierpnia 2010r. o nominale 85.000zł, który został sprzedany Z. M. za kwotę 80.000zł, w którym wystawca zobowiązał się do wykupu weksła w dniu 12.11.2010r. Hipoteka ta nie została wpisana do księgi wieczystej. 27.04.2011r. K. K. (1) ustanowiła na prawie własności nieruchomości położonej w W. na os. (...) opisanej w księdze wieczystej (...) hipotekę do sumy 89.600zł. na rzecz G. H. celem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z weksła wystawionego przez K. K. (1) o nominale 89.600zł, którzy sprzedała za kwotę 80.000zł G. H., a który zobowiązała się wykupić 18.08.2011r.

29.09.2011r. J. K. (2) reprezentujący swoją żonę K. K. (1) zawarł ze Z. M. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego, dotyczącą nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w W. Ś.. Umowę w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządziła zastępca notariusza A. G. prowadzącego kancelarię w R. – asesor notarialny K. J.. Na mocy tej umowy Z. M. nabył nieruchomość za cenę 90.000zł, którą zobowiązał się zapłacić gotówką, bądź przelewem bankowym, na konto K. K. (1) w terminie do 3.10.2011r. kwotę 10.000zł i do 31.12.2011r. kwotę 80.000zł. J. K. (2) zobowiązał się do wydania nieruchomości w terminie do 28.10.2011r. oraz do wykreślenia hipoteki na rzecz G. H.. Pozwany nie wiedział kim jest G. H. i kiedy notariusz zapytała, czy jest świadomy obciążenia nieruchomości hipoteką na jej rzecz J. K. (2) zapewnił, że wniosek o wykreślenie hipoteki na rzecz tej osoby jest złożony i tylko konieczne jest dopełnienie formalności, dlatego uwierzył w to zapewnienie. Cena za mieszkanie wymienione w akcie notarialnym nie została zapłacona, bo mieszkanie do dnia dzisiejszego nie zostało wydane.

Pozwany przeprowadził postępowanie o eksmisję przeciwko Ł. K., złożył wniosek do komornika. Spółdzielnia domagała się od pozwanego czynszu. K. K. (1) nie egzekwowała od pozwanego zapłaty ceny sprzedaży. Zapłata miała nastąpić w momencie jeśli K. K. (1) dopełni swoich formalności tj. wyda mieszkanie i wykreśli hipotekę.

Wyrokiem z dnia 12.01.2011r. Sąd Okręgowy Ośrodek (...) w G. stwierdził nieważność umowy sprzedaży lokalu zawartej pomiędzy Ł. K. a Centrum (...) sp. z o.o. w R..

Sąd rejonowy ustalił, że jako właściciel lokalu położonego w W. przy(...) (...), opisanej w KW nr (...) wpisany jest Z. M..

Ustalił też, że J. T. został oskarżony o szereg czynów m. in o to, że w okresie od 31 maja 2008r. do 8 grudnia 2008r. w B. i Ż., w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, polegającej na przejęciu nieruchomości znajdującej się w W. osiedle (...) (...), objętą Księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w W. Ś., wprowadził w błąd Ł. K. i A. K. co do działalności Centrum (...) sp. z o.o. z/s w R., rzekomo ukierunkowanej na zrefinansowanie jej aktualnego zadłużenia, pod pretekstem udzielenia pożyczki prywatnej doprowadził do:

- zawarcia w dniu 21 lipca 2008r. przez Ł. K. pozornej przedwstępnej umowy sprzedaży tej nieruchomości przez Centrum (...) sp. z o.o. z/s w R. za kwotę 64.000 złotych, która to umowa została opatrzona datą zawarcia 22 lipca 2008 roku,

- zawarcia w dniu 21 lipca 2008r. przez Ł. K. pozornej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 50.000 złotych na rzecz Centrum (...) sp. z o.o. z/s w R. /Rep.A numer (...) Kancelaria Notarialna R. R. (1) w B./, w ramach której wypłacił Ł. K. tytułem pożyczki 43.000 złotych,

- zawarcia w dniu 13 grudnia 2008 roku z Ł. K. pozornej przedwstępnej umowy sprzedaży tej nieruchomości przez Centrum (...) sp. z o.o. z/s w R. za kwotę 77.000 złotych /Rep. A numer (...) Kancelaria Notarialna I. S. w G./, czym doprowadził Ł. K. i A. K. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o łącznej wartości nie mniejszej niż 150.000 złotych, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. i art. 304 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k.

Ustalono też, że Sąd Okręgowy w Gliwicach Ósrodek (...) w R. wyrokiem z dnia 28 stycznia 2015r. oddalił powództwo Ł. K. przeciwko Centrum (...) sp. z o.o. w R. i K. K. (1) oraz Z. M. o ustalenie nieważności umów przeniesienia własności lokalu mieszkalnego zwartej pomiędzy Centrum (...) sp. z o.o. w R. a K. S. oraz umowy zawartej pomiędzy K. K. (1) a Z. M.. W uzasadnieniu wskazano, że wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. nie zrealizuje interesu prawnego powoda – wykazania, że jest właścicielem spornej nieruchomości lokalowej powód może osiągnąć ochronę swoich praw w drodze innego powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z 1 czerwca 2016r. w sprawie VACa 831/12 oddalił apelację powoda i przychylił się do stanowiska Sądu Okręgowego.

W ustalonym stanie faktycznym sąd rejonowy wskazał na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Sąd rejonowy wskazał, że przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości. Przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesienie własności (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 152, z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98), która zależy od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., III CKN 205/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 50).

Sąd rejonowy przywołał art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Instytucja rękojmi wiary publicznej pozwala nabyć własność nieruchomości nawet od osoby nieuprawnionej, jeśli była ona wpisana jako właściciel w księdze wieczystej; instytucja ta stanowi więc wyjątek od zasady, że nie można nabyć więcej praw niż posiada zbywca. W myśl art. 6 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W przypadku nabycia nieruchomości w złej wierze od osoby nieuprawnionej, nabywca nie nabywa własności. Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości; mimo, że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy o przeniesienie własności nabędzie nieruchomość, jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości. Stosownie do art. 6 u.k.w.h., wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nabywcy co do przysługiwania zbywcy własności zostanie obalone przez dowód, że druga strona wiedziała, iż wpis zbywcy w księdze wieczystej jako właściciela jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, lub przez dowód, że druga strona z łatwością mogła się dowiedzieć o niezgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. W sytuacji szeregu odpłatnych czynności sprzedaży, kiedy nabywca figurujący jako właściciel w księdze wieczystej odsprzedaje dalej nieruchomość, pierwotny zbywca pozostaje właścicielem, jeśli każdy z kolejnych nabywców nabywał nieruchomość w złej wierze.

Odnosząc te rozważania do okoliczności sprawy sąd rejonowy wskazał, że z działu II księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości wynika, że właścicielem jest Z. M.. Powód twierdzi jednak, że nieruchomość w dalszym ciągu stanowi jego własność. Z tego powodu konieczne było ustalenie, czy Z. M. nabył skutecznie własność nieruchomości.

Odnosząc się do pierwszej umowy z z 21 lipca 2008 r. pomiędzy powodem a Centrum (...) sp. z o.o., sąd rejonowy wskazał, że w związku z wydaniem wyroku przez Sąd Okręgowy w Gliwicach w sprawie II C 198/11, w którym

stwierdzono nieważność tej umowy zbędne było ustalanie ponownie okoliczności jej zawarcia i jej ważności, ponieważ sąd w niniejszej sprawie jest związany prawomocnym wyrokiem ustalającym ten fakt.

Odnosząc się do kolejnym umów, sąd rejonowy wskazał, że mimo wynikającego z art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary, z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że wszyscy trzej kolejni nabywcy pozostawali w złej wierze a pierwsza z tych umów była nieważna.

Sąd rejonowy wskazał na pogląd orzecznictwa, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości była nieważna (wyrok SN z dnia 24 stycznia 2002r. III CKN 405/99, OSNC 2002/11/142). Wywiódł, że ustalenie nieważności umowy, na podstawie której spółka Centrum (...) sp. z o.o. została wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości, wykluczyło objęcie tego nabywcy ochroną wynikającą z przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i nast. u.k.w.h.).

Uzupełniająco dodał, że całość działań pożyczkodawcy podejmowanych w stosunku do powoda miała na celu wyłudzenie od niego własności nieruchomości. J. T. wykorzystał złą sytuację finansową powoda i jego matki oraz fakt, że dotychczasowe zadłużenie i sytuacja życiowa rodziny wykluczała możliwość uzyskania przez nich kredytu hipotecznego. Udzielił powodowi pożyczki na kwotę 50.000 zł, mając świadomość, że nie będzie on w stanie spłacić kwoty 64.000 zł, w ciągu trzech miesięcy. Nawet jeśli przyjąć, że powód otrzymał 50.000 zł wynikające z treści umowy, należy podkreślić, że jest to kwota nieodpowiadająca wartości rynkowej mieszkania, czego J. T. miał pełną świadomość. Poza tym do zawarcia umowy sprzedaży doszło w takich okolicznościach, że powód nie zdawał sobie z tego sprawy, że definitywnie wyzbył się własności mieszkania, lecz był przekonany, że jest to tylko zabezpieczenie, w czym miała utwierdzić go zawarta w zwykłej formie pisemnej w tym samym umowa przedwstępna sprzedaży mieszkania przez centrum (...) z powrotem na rzecz Ł. K..

Odnosząc się do kolejnych umów, sąd rejonowy zważył, że J. T. następnie zbył w imieniu Spółki Centrum (...) nieruchomość w zamian za zwolnienie z długu w wysokości 85.667 i była to również cena zaniżona. Poza tym w mieszkaniu byli lokatorzy i chciał się pozbyć tej nieruchomości. Powyższe w ocenie sądu rejonowego świadczy o tym, że ani na etapie zawierania umowy pożyczki oraz umowy sprzedaży nieruchomości, ani na etapie zawierania późniejszej umowy sprzedaży, wartość nieruchomości nie została rzetelnie ustalona.

Wskazał, że J. T., zdając sobie sprawę z tego, że okoliczności zawarcia umowy mogą budzić wątpliwości, przeniósł własność na inną osobę, w zamian za zwolnienie ze zobowiązania wekslowego. J. K. (2) próbował twierdzić, że K. S., jego obecna żona, tylko jednorazowo zakupiła papier wartościowy od Centrum (...) w postaci weksla własnego spółki, w którym spółka zobowiązała się do jego spłaty. Nie wnikając w możliwości finansowe K. S. i fakt czy posiadała ona 80.000zł, by zapłacić za weksel spółki i czy transakcja taka w ogóle miała miejsce, należy wskazać, że J. K. (2) pozostawał od jakiegoś czasu w stosunkach biznesowych z J. T.. Jak sam zeznał, skierował A. K. do J. T. w celu uzyskania pożyczki, był też z T. w mieszkaniu powoda. Zatem nie sposób przyjąć, że K. S., kupując mieszkanie była po prostu postronną klientką z ogłoszenia. Wystawienie mieszkania na sprzedaż w internecie było tylko kamuflażem mającym zatuszować fakt dokonania sprzedaży lokalu osobom, powiązanych z pierwszym nabywcą.

Sąd rejonowy zwrócił uwagę, że już w momencie zakupu mieszkania przez K. S. lokatorzy Ł. i A. K. nie płacili opłat na rzecz spółdzielni. K. K. (1) nie była obojętna mieszkaniem przed zakupem, tylko po jego nabyciu, wysłała list zawiadamiający, że jest jego właścicielką i domaga się zapłaty czynszu. Takie zachowanie w ocenie świadczy o tym, że K. S. nabywając mieszkanie za zaniżoną cenę, bez ustalenia stanu faktycznego, czy jest zamieszkiwane, na jakich warunkach oraz bez poczynienia jakichkolwiek ustaleń co do utrzymania ewentualnej umowy z lokatorami, nie nabyła go w dobrej wierze i nie chroni jej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. K. S. była osobą związaną relacjami biznesowymi i osobistymi z J. K. (2) i J. T., zatem doskonale wiedziała, że umowa pomiędzy Ł. K. a Centrum (...) jest nieważna i wpis w księdze wieczystej nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Dokonując oceny, czy pozwany skutecznie nabył nieruchomość, sąd rejonowy wskazał, że postępowanie dowodowe wykazało, że działania pozwanego przy nabyciu mieszkania podejmowane były w złej wierze, wobec czego nie mógł on skutecznie nabyć nieruchomości od osoby nieuprawnionej. Powód miał świadomość, że poprzedni właściciele

mieszkania nadal w nim mieszkają. Wprawdzie był oglądać lokal w 2008 lub 2009r. i zastał tam lokatorkę, która zapewniała, że wyprowadzi się z niego w momencie jego zakupu. Jednak nabył mieszkanie dopiero w 2011 roku. Ł. K. i jego matka w dalszym ciągu zajmują ten lokal. Pozwany nie zainteresował się, czy na skutek zakupu mieszkania przez K. K. (1) lokatorzy się wyprowadzili, czy też w dalszym ciągu mieszkają, a jeśli tak to, czy płacą czynsz właścicielce, czy wywiązują się z obowiązków wobec spółdzielni. Nie był zatem rzeczywistym nabywcą lokalu zainteresowanym zainwestowaniem swoich pieniędzy. Należy zauważyć, że w umowie wskazano, iż za mieszkanie miał zapłacić gotówką w ostatecznym terminie do 31.12.2011r. Do dziś nie zapłacił ceny za mieszkanie twierdząc, że to z tego powodu, że lokal nie został mu wydany przez K. K. (1). Zaś K. K. (1) przez kilka lat nawet nie rozpoczęła egzekucji tej kwoty. Oświadczenie w umowie o zapłacie gotówką było zatem pozorne. Jednak jak twierdzi sam pozwany pozywał K. o eksmisję, nie domagając się wydania lokalu przez K. K. (1). Nie wzbudziła jego niepokoju również hipoteka, która dalej ciąży na mieszkaniu na rzecz G. H., nie znanej mu osoby, która również nie została do chwili obecnej wykreślona, a do czego K. K. (1) zobowiązała się z uwagi na wygaśnięcie zobowiązania. Sąd rejonowy ocenił, że tak nie zachowuje się staranny nabywca nieruchomości. Z. M. nie tylko nie zachował należytej staranności, ustalając stan prawny nieruchomości, ale wręcz postąpił nadzwyczaj nieostrożnie. Przeprowadzone dowody świadczą o tym, że pozwany zdawał sobie sprawę z tego, iż K. K. (1) w sposób nieuczciwy przejęła nieruchomość od powoda. Sąd rejonowy uznał, że nie sposób przyjąć wersji wydarzeń prezentowanej przez pozwanego, że nabycie nastąpiło w zamian za weksel własny K. K. (1), którego był posiadaczem, a zapis w umowie jest omyłką. Pozwany jako zapobiegliwy nabywca powinien zainteresować się tak ważnym zapisem jak forma zapłaty. Przecież w akcie notarialnym był zapis o poddaniu się egzekucji więc K. K. (1) mogła bez trudu na tej podstawie wyegzekwować od niego cenę nabycia, mimo, iż sama miała wobec niego rzekome zobowiązanie wekslowe. Dalsze zachowanie K. K. (1) świadczy właśnie o tym, że nabycie mieszkania miało na celu ukrycie poprzednich niechronionych nabyć od nieuprawnionych. Gdyby lokal miał być inwestycją nastawioną na zyski z najmu pozwany powinien ustalić, na jakich warunkach poprzedni wynajmujący uregulowali stosunki z mieszkańcami i czy wywiązują się z płatności. Tak posiliłby racjonalny kupiec.

Sąd rejonowy ostatecznie uznał że pozwany, zawierając umowę sprzedaży nieruchomości, pozostawał w złej wierze, a zatem nie nabył własności nieruchomości. W dalszym ciągu własność przysługuje więc powodowi, mimo odmiennego stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej.

Z tych powodów na podstawie art. 10 w zw. z art. 5 i art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece powództwo zasługiwało na uwzględnienie i należało uzgodnić stan prawny nieruchomości w ten sposób, że nakazać wpisanie Ł. K. jako właściciela mieszkania położonego w W. przy os. (...) (...), objętego księgą wieczystą (...), z którym związany jest udział (...) we własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Sąd Rejonowy w W. Ś. nr (...), w miejsce obecnie wpisanego Z. M..

O kosztach Sąd rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając je od pozwanego jako strony przegrywającej sprawę. Na koszty złożyły się: opłata od pozwu 5000zł i koszty adwokackie 5400zł (§ 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany. Zaskarżył go w całości, wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa. Ewentualnie wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Zarzucił:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że jako nabywca mieszkania pozwany miał działać w złej wierze gdy w rzeczywistości działał w dobrej wierze i domniemanie dobrej wiary nie zostało obalone, a jedynie przyjęto że jego zła wiara miała wynikać z tego, co czynili małżonkowie K. oraz J. T.. Pozwany podniósł, że z działaniami małżonków K. nie miał nic wspólnego, a czynności dotycząca nabycia mieszkania w związku z zabezpieczeniem jego roszczeń zdziałał u notariusza w dobrej wierze.

- obrazę prawa procesowego, a to art. 233kpc poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym, zeznań A. K., Ł. K. oraz pozwanego, gdzie bez jakiegokolwiek dania racji przyjęto na podstawie bliżej nieokreślonych twierdzeń, że pozwany działał w złej wierze, gdy działał w dobrej wierze i nie miał świadomości prowadzenia przez

małżonków K. „ciemnych interesów”, gdyż nikt go o tym nie informował. W ocenie pozwanego prawidłowa ocena jego zeznań powinna była doprowadzić do oddalenia powództwa.

- obrazę art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, art. 6 tej ustawy w zw. z art. 7 kc przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, które polegało na przyjęciu, że pozwanego należy wykreślić jako właściciela z księgi wieczystej, podczas gdy postępowanie dowodowe wykazało, że działał on w dobrej wierze.

- obrazę prawa materialnego a to art. 60 kc w zw. z art. 65 kc poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że strony umowy notarialnej oświadczyły swoją wolę dla pozorów przy zbyciu nieruchomości, gdy w rzeczywistości wolą stron było przeprowadzenie zbycia nieruchomości, co miało być dla pozwanego zabezpieczeniem jego roszczeń, a dodatkowo wszystkie działania podjął jako nabywca w dobrej wierze. ‘

W uzasadnieniu na poparcie złożonych zarzutów pozwany wskazał, że dokonał nabycia w dobrej wierze, bowiem nabycie nastąpiło u notariusza, który zapewniał go że wszystko jest w porządku. Odnośnie hipoteki wpisanej na rzecz G. H. pozwany wskazał, że istnienie tego wpisu nie może skutkować przyjęciem złej wiary. W ocenie pozwanego w sprawie nie ma też innych okoliczności mogących tym skutkować. Wszystkie elementy umowy były realne. Także kwestie dotyczące wizji lokalu nie mogły skutkować przyjęciem złej wiary po jego stronie. Podniósł, że sąd rejonowy przyjął istnienie po jego stronie złej wiary na podstawie działań innych osób, a to małżonków K. i J. T., które nie mogą być przenoszone na niego. Podniósł, że płaci czynsz za to mieszkanie, co sąd rejonowy całkowicie pomija. Podniósł, że nie było podstaw do uzgodnienia treści księgi wieczystej, bo pozwany nabył ją zgodnie z prawem, a nadto działał w dobrej wierze. Zarzucił, że powód powinien skierować roszczenia odszkodowawcze do małżonków K., gdyż pozwany nigdy zawodowo nie trudnił się handlem nieruchomościami, a do sprawy został „zaproszony” na gdyż chciał zabezpieczyć swe interesy rozliczeniowe. Pozwany tłumaczył że w jego ocenie nabył mieszkanie w dobrej wierze, gdyż był przekonany, że zbywcy przysługiwała własność zgodnie z treścią księgi wieczystej. Przytoczył treść art. 6 ust.2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wywodząc że nie miał pojęcia o różnych działaniach małżonków K. oraz J. T., działaniach przestępczych czy niezgodnych z kodeksem cywilnym. Podniósł, że kwestia zamieszkania lokatorów nie ma żadnego znaczenia dla obalenia dobrej wiary, gdyż wiele nieruchomości w Polsce jest zbywane z lokatorami. Podniósł, że także jego rozliczenia nie mogą mieć wpływu na zaistnienie złej wiary, bo znaczenie ma moment nabycia nieruchomości, a nie to co dzieje się po czasie. Wówczas zaś nie było zastrzeżeń do własności K. K. (1), a także kwestii hipoteki na rzecz G. H., bo o tej hipotece dowiedział się podczas sporządzania aktu notarialnego i był zapewniony przez zbywcę, że będzie ona wykreślona w krótkim czasie. Zaniechania małżonków K. go nie obciążają. Zarzucił wadliwe przyjęcie przez sąd rejonowy, że współpracował w pp. K., podczas gdy jest przez nich pokrzywdzony. Odnosząc się do weksla wywodził, że gdyby kwestie go dotyczące były tak „przeprowadzone jak wskazuje to sąd rejonowy, to K. K. (1) doprowadziłyby do egzekucji swoich należności, ale K. K. (1) wie doskonale, że gdyby podjęła takie działania”, to on „uruchomiłby weksel”. W ocenie pozwanego to że opłaca czynsz za mieszkanie stanowi argument zaprzeczający wnioskowi sądu. Wskazał, że zawarcie umowy pomiędzy stronami winno być tak interpretowane, jak strony oświadczają swoją wolę. Osoby nabywające odpłatnie nieruchomość od nieuprawnionego, chronione są przez działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych, co warunkowane jest koniecznością zapewnienia ochrony bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami.

Wskazał dalej, że sąd rejonowy krytykuje w uzasadnieniu jego postawę nie biorąc pod uwagę okoliczności, że nie jest on prawnikiem i miał nieczęsty kontakt z nabywaniem nieruchomości, zaś małżonkowie K. to osoby niezwykle przebiegłe i sprytne. Zarzucił, że Sąd nie wskazał okoliczności faktycznych, które w momencie nabycia nieruchomości miałyby świadczyć o jego złej wierze. Zwrócił uwagę, że jego rozliczenia z K. K. (1) nie mogą mieć wpływu na kwestie nabycia przez niego mieszkania w dobrej wierze w 2011r. zarzucił, że sąd bierze pod uwagę okoliczności mające miejsce kilka lat po nabyciu mieszkania oraz okoliczności dotyczące Ł. K., które nie mogą rzutować na dobrą wiarę pozwanego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie odniosła skutku.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są prawidłowe, wymagają jedynie doprecyzowania co do zawartej przez pozwanego z K. K. (1) umowy sprzedaży z dnia 29.09.2011r. (rep. A 5885/2011 not. A. G.). Umowa ta została zawarta przed asesorem notarialnym K. J., zastępcą notariusza A. G.. W umowie tej wskazano, że Z. M. kupuje ww. lokal za cenę w kwocie 90.000 zł i zobowiązuje się zapłacić cenę sprzedaży na rzecz sprzedającego w dwóch ratach – 10 000zł w terminie do 3.10.2011r., a 80.000 zł do 31.12.2011r. , uzgodniono uiszczenie ceny gotówką lub przelewem na konto K. K. (1).

W kolejnym punkcie umowy J. K. (2) działając imieniem K. K. (1) zobowiązał się wyda lokal nabywcy do 28 października 2011r. i co do tego poddał się egzekucji, zobowiązał się też imieniem mocodawczyni do faktycznego wydania lokalu na rzecz kupującego, że K. K. (1) będzie ponosić wszelkie bieżące opłaty związane z eksploatacją mieszkania i w podanym powyżej terminie dopełni formalności związanych z wymeldowaniem wszystkich osób w nim zameldowanych. Z. M. zawarł natomiast w akcie notarialnym oświadczenie, że stan techniczny i prawny lokalu mieszkalnego, nieruchomości gruntowej oraz części wspólnych jest mu znany. Oświadczył też w §6 że znane są mu wszelkie okoliczności faktyczne i prawne związane z ujawnioną w dziale IV księgi wieczystej hipoteką zabezpieczającą roszczenia G. H., zaś J. K. (2) oświadczył że K. K. (1) zobowiązuje się do dopełnienia wszelkich formalności faktycznych i prawnych, których skutkiem będzie prawomocne wykreślenie hipoteki zabezpieczonej na lokalu mieszkalnym , którego dotyczył opisywany akt notarialny.

Tym samym w akcie notarialnym nie zawarto postanowienia że zapłata ceny miała nastąpić w momencie jeśli K. K. (1) dopełni swoich formalności tj. wyda mieszkanie i wykreśli hipotekę. W treści aktu notarialnego umowy sprzedaży brak było jakichkolwiek postanowień odnoszących się do wierzytelności pozwanego z weksla wobec K. K. (1) czy J. K. (2).

Ponadto w oparciu o akta księgi wieczystej ustalić należało że Z. M. jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży wiedział o tym, że hipoteka w księdze wieczystej (...) na jego rzecz nie została wpisana, bowiem doręczono mu dwa postanowienia o oddaleniu wniosków K. K. (1) o wpisanie tej hipoteki, z tym że przyczyną pierwszego oddalenia było zaniechanie złożenia przez K. K. (1) dokumentu wykazującego zmianę jej nazwiska z panińskiego (...) na (...) (k. 55 i 58 oraz 86 akt ww. księgi wieczystej).

W akcie notarialnym rep. A (...) not. M. R. zawierającego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zapisano, że wystawcą weksla na rzecz remitenta Z. M. był J. K. (2), a nie K. K. (1), a jego wystawienie miało miejsce 12 sierpnia 2010r.

Z powyższym uzupełnieniem Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia Sądu Rejonowego.

Z zeznań pozwanego złożonych na rozprawie odwoławczej wynika, że nieruchomość lokalową pozwany widział tylko raz po 2008r., a oprowadzała go po niej” właścicielka”- co następnie pozwany sprostował na określenie lokatorka. Nie miało to miejsca bezpośrednio przed zakupem. Przed samym zakupem wskazano pozwanemu, że nieruchomość jest „ wolna” co zrozumiał on jako że jest własnością K. K. (1). Wiedział on, że w mieszkaniu są lokatorzy i jest hipoteka. Pozwany zeznawał, że o tym, że akt notarialny ustanowienia hipoteki przez K. K. (1) na jego rzecz był nieskuteczny dowiedział się przypadkowo. Dowiedział się też od J. K. (2), że jest hipoteka na rzecz Pani H. oraz że nie może być dwóch hipotek na jednej nieruchomości. Pozwany wcześniej zakupił mieszkanie z jednej z dwóch firm, które znajdowały się przy (...) 56 w R., gdy J. K. (2) reprezentował jedną z tych firm i współpracował w firmą (...). Pozwany odnośnie zobowiązania zabezpieczonego wekslem wskazał, że nie pamięta, jakie to zobowiązanie, gdyż miało to miejsce 15 lat wcześniej. Wskazał też, że nie pamięta, czy nadal ma weksel. Zeznał, że mieszkanie miało zabezpieczać weksel. Zeznał też, że nie wie co z tym mieszkaniem by się stało, gdyby weksel został spłacony. Zeznawał, że notariuszem przy umowie był A. G., a pani J. była tylko jego asystentką. Zeznał też, że o tym, że pan K. jest osobą nierzetelną, wiedział już przed zawarciem transakcji. Nie zapoznawał się z księgą wieczystą nieruchomości przed zawarciem umowy. Nie był też w mieszkaniu przed transakcją, gdyż J. K. (2) powiedział mu, że nic się tam nie zmieniło.

Analiza przeprowadzonego postępowania dowodowego, uzupełnionego w postępowaniu odwoławczym wskazuje, że dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów oraz poczynione przez ten sąd ustalenia są prawidłowe - po opisanym sprostowaniu i uzupełnieniu. Tym samym zarzuty naruszenia art. 233§1kpc są chybione, tym bardziej że pozwany nie kwestionuje w apelacji samych ustaleń i dokonanej oceny materiału dowodowego lecz rozważania Sądu co do tego że nabywając lokal był w złej wierze, do czego Sąd doszedł na podstawie wnioskowania o zaistniałych sytuacjach i okolicznościach.

Nadmienić należy, że rację ma skarżący że oceniając istnienie dobrej albo złej wiary nabywcy należy brać pod uwagę moment nabycia nieruchomości. Takie też okoliczności przede wszystkim – istniejące już w dacie zawarcia umowy - sąd rejonowy uwzględnił. Nie było zaś podstaw do uwzględnienia w tym zakresie okoliczności, że pozwany obecnie opłaca czynsz za lokal, którego dotyczy postępowanie, bo nie jest to okoliczność istniejąca w dacie zawarcia umowy.

Ten zatem argument apelacji nie jest zasadny.

Prawidłowo sąd rejonowy wskazał, że w zakresie stwierdzenia nieważności umowy zawartej pomiędzy Ł. K. a Centrum (...) w R. z dnia 21 lipca 2008r. (rep. A 3602/2008 not. R. R. w B.) jest związany prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodek (...) w R. z dnia 12 stycznia 2011r., sygn. akt II C 232/10. Nie podlegała zatem ona ponownej ocenie w niniejszej sprawie. Przeprowadzone przez sąd rejonowy dowody z zeznań świadka A. K. czy przesłuchania powoda nie stanowiły tym samym podstawy ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie oceny ww. umowy.

Pozwany nie zakwestionował w apelacji ustalenia co do złej wiary K. K. (1), podnosząc wielokrotnie w apelacji okoliczności jednoznacznie wskazujące na jego przekonanie o działaniu ww. oraz jej męża w złej wierze.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia sądu rejonowego w tym zakresie. Z akt postępowania wynika, że K. K. (1) pozostawała w bliskich relacjach osobistych z J. K. (2) w czasie zawierania umowy z Centrum (...) sp. z o.o. w R., dziewięć dni po zawarciu tej umowy zawarła związek małżeński z J. K. (2). Jego bliska współpraca „biznesowa” z J. T. była w sprawie bezsporna. Nadto z wcześniej zawartej umowy ustanowienia hipoteki na nieruchomości na rzecz K. S.(K.) oraz także z dołączonego do akt protokołu przesłuchania (k. 132) wynika jej bezpośrednia współpraca z J. T., z ww. protokołu wynika, że była ona kierownikiem d.s. administracji w firmie (...), Centrum (...) sp. z o.o. w R.. Powołane okoliczności jednoznacznie wskazują, że była ona zorientowana co do działalności prowadzonej przez J. T. i J. K. (2), a zatem także rodzaju relacji łączącej ich z powodem i jego sytuacji prawnej. Niewątpliwie zatem była w złej wierze nabywając lokal mieszkalny, którego dotyczyło postępowanie. Wniosek sądu rejonowego w tym zakresie jest zatem w pełni prawidłowy.

W tym stanie sprawy rozstrzygnięcie o przedmiocie postępowania sprowadzać się musiało do oceny dobrej czy złej wiary pozwanego przy zawieraniu umowy z 29.09.2011r.. Od tego bowiem zależało, czy zawierając umowę pozwany był chroniony przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zgodnie z art. 6 ust.1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

W wyroku z dnia 24 marca 2017r., I CSK 351/16 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że dokonując wykładni zawartego w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. określenia „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć”, należy mieć na względzie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyjątkiem od zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada. Ustalając zatem zakres jej działania trzeba pamiętać, że skorzystanie przez nabywcę z dobrodziejstwa rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozbawia prawa osobę, której prawo to w rzeczywistości przysługiwało, chociaż nie była ona ujawniona w księdze wieczystej. Niedopuszczalna jest zatem wykładnia prowadząca do zbyt szerokiego ujmowania dobrej wiary nabywcy. Wskazał ponadto, że przewidziane w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. określenie „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć” oznacza, że nie zawsze możliwość uzyskania przez nabywcę informacji o niezgodności stanu prawnego nieruchomości

ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym jej stanem prawnym będzie uzasadniała przypisanie mu złej wiary. W wypadku, gdy zrealizowanie tej możliwości wymagałoby od nabywcy szczególnej staranności, podejmowania żmudnych czynności, nie ma podstaw do przypisania nabywcy, który zaniechał tego rodzaju czynności, złej wiary. Jednakże w razie powzięcia wątpliwości i podejrzeń co do prawdziwości danych wynikających z księgi wieczystej, nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do wyeliminowania ich w granicach przeciętnej staranności. Nie jest natomiast możliwe - ze względu na okoliczność, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyjątkiem od zasady *nemo plus iuris* - obniżanie progu wymaganej staranności. Sąd okręgowy w pełni podziela przytoczony pogląd Sądu Najwyższego.

Przenosząc go na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że pozwany z łatwością mógł się dowiedzieć o tym, że treść księgi wieczystej (...) nie jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Jak sam zeznał, wiedział o wieloletniej współpracy J. T., właściciela firmy Centrum (...) sp. z o.o. w R. oraz J. K. (2). Wiedział też o nierzetelności tego ostatniego jeszcze przed zawarciem transakcji. Wiedział ponadto, że lokal którego ma dotyczyć transakcja zajmowany jest przez „właścicieli” czy, jak sam w skrócie myślowym określił to zeznając przed Sądem odwoławczym (byłych jego właścicieli). Był kilka lat wcześniej w lokalu, wiedział że sytuacja w nim się nie zmieniła. Z łatwością zatem mógł udać się do tego mieszkania, aby porozmawiać z osobami je zajmującymi na temat jego stanu prawnego. Powinna była go do tego skłonić staranność o własne interesy. W dacie zawierania umowy (29.09.2011r.) był już wydany wyrok z dnia 12.01.2011r. w sprawie o sygn.akt II C 232/10 Sądu Okręgowego w Gliwicach. Powód Ł. K. oraz jego matka, A. K. posiadali wiedzę o tym wyroku. Zatem już poprzez wizytę w ww. mieszkaniu pozwany uzyskałby jednoznaczną wiedzę co do tego, jaka jest sytuacja tego lokalu i że odbiega ona od stanu ujawnionego w księdze wieczystej. Nadmienić należy, że tym czasie wpisana w księdze wieczystej jako właścicielka lokalu K. K. (1) była żoną J. K. (2), co do którego pozwany posiadał znaczną ilość informacji pozwalających mu na staranną ocenę jej wiedzy i postawy. Wiedząc o związku małżonków K. z Centrum (...) sp. z o.o. w R. pozwany nie mógł nie uwzględnić tej okoliczności przy ocenie zawieranej transakcji. Zresztą wśród okoliczności, o których wiedział była też ta, że K. K. (1) na jego rzecz ustanowiła hipotekę na nieruchomości, a do oddalenia wniosku i braku powstania hipoteki doszło na skutek jej zaniechania dostarczenia dokumentu USC, co jednoznacznie wskazuje na zaistnienie co najmniej zaniechania, a nawet świadome działanie. Mimo niezabezpieczenia praw pozwanego, obciążyla tą samą nieruchomość hipoteką na rzecz innej osoby. Pozwany dowiedział się o tych okolicznościach w sposób oficjalny – poprzez doręczenie mu odpisu postanowienia sądowego, które mógł zaskarżyć oraz podczas zapoznawania się z treścią księgi wieczystej przed podpisaniem umowy notarialnej z 29.09.2011r. „a nie przypadkiem, jak zeznawał. Wskazane okoliczności winny były skłonić pozwanego do refleksji o złej wierze zbawczyni K. K. (1). Niewątpliwie z łatwością mógł uzyskać pewną wiedzę o stanie prawnym nieruchomości podejmując proste działanie - a to wizytę w mieszkaniu i rozmowę z osobami je zajmującymi.

Działania takie podjąłby każdy postronny, staranny nabywca przed decyzją o nabyciu nieruchomości zajmowanej przez osoby trzecie.

Wskazane okoliczności są wystarczające do uznania, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroniła pozwanego przy zawieraniu umowy z 29.09.2011r.

Nie można też pominąć, że treść zawartej umowy i treść wypowiedzi pozwanego co do tego jaką umowę zawarł i w jakim celu pozostają tak rozbieżne, że już sama ta okoliczność budzi wątpliwość co do dobrej wiary pozwanego. Także wskazuje ona zatem na to, że pozwanemu takiej dobrej wiary przypisać nie można.

Wskazane okoliczności i opisany stan sprawy czyni całkowicie nietrafnymi zarzuty naruszenia przez sąd rejonowy art. 60 i 65 kc, dotyczącymi składania oświadczeń woli i wykładni oświadczeń woli. Zważyć przy tym należy, że umowa zawarta była w formie aktu notarialnego, a zatem z udziałem profesjonalisty, którego obowiązkiem było odzwierciedlenie w jej treści przedstawionej przez strony woli co do składanych ich oświadczeń.

Wyjaśnienia pozwanego co do charakteru i daty powstania jego wierzytelności wobec J. K. (2) oraz co do tego, czy jest w posiadaniu weksla także nie mogą wpłynąć na uznanie że pozwany był w dobrej wierze zawierając umowę, choć okoliczności te w kontekście już wymienionych mają znaczenie drugorzędne. Nie może też umknąć że ewentualnym

wierzycielem pozwanego był (jest) J. K. (2), a nie K. K. (1), która była zbywcą nieruchomości. Nawet laikowi na rynku nieruchomości, za jakiego uważa się pozwany ta okoliczność nie powinna umknąć.

Z tych przyczyn zarzuty apelacji sprowadzające się do kwestionowania przyjęcia przez Sąd złej wiary pozwanego nie mogły być uznane za zasadne.

W konsekwencji nie doszło w zaskarżonym wyroku do naruszenia przepisów prawa materialnego, a to art. 10, 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Skoro bowiem Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że pozwanego nie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, to zasadnie zastosował w sprawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Z opisanych przyczyn apelację jako niezasadną oddalono – na podstawie art. 385kpc. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3kpc w zw. z art. 391§1kpc. Obciążono nimi w całości pozwanego, zasądzając od niego koszty zastępstwa prawnego powoda w postępowaniu odwoławczym w wysokości 2700zł – ustalonej na podstawie §10 ust.1 pkt 1 w zw. z §2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie(Dz. U. z 2018 poz. 1800 ze zm.).

Jednocześnie na podstawie art. 350§3kpc sprostowano oznaczenie powoda w sentencji zaskarżonego postanowienia poprzez wpisanie jego numeru PESEL.

Z tych powodów orzeczono jak w sentencji.

SSO Anna Hajda SSO Gabriela Sobczyk SSO Artur Żymelka