

Sygn. akt II Ca 346/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSO Arkadiusz Lisiecki (spr.) SSR del. Mirosława Makowska
Protokolant	stażysta Agnieszka Misterkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa H. K.

przeciwko A. S. , S. S. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 11 grudnia 2013 roku, sygn. akt I C 1801/12

oddala apelację i nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą na rzecz pozwanych.

Sygn. akt II Ca 346/14

UZASADNIENIE

Powódka H. K. w pozwie przeciwko pozwanym A. i S. małż. S. ostatecznie sprecyzowanym w piśmie procesowym z dnia 18.11.2013 r. wносиła o uzgodnienie wskazanych ksiąg wieczystych w ten sposób, aby w miejsce działki o numerze (...) wpisać działkę (...), zaś w miejsce działki (...) działkę o numerze (...); a nadto by w w/w księgach wieczystych w miejsce pozwanych jako współwłaścicieli całej nieruchomości wpisać ich w 2410/2774 części, Z. S. w 701/2774 części oraz J. i S. K. w 364/2774 częściach.

Pełnomocnik pozwanych wnosił o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami (...) o powierzchni 0,0701 ha oraz (...) o powierzchni 0,1637 ha położone są w miejscowości B., gminie C..

Dla działki (...) założona jest w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. księga wieczysta Kw nr (...), zaś dla działki o numerze (...) księga wieczysta Kw nr (...). Aktualnie jako właściciele przedmiotowych nieruchomości wpisani są na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej A. i S.

małżonkowie S.. W każdej z przedmiotowych ksiąg wieczystych poza wyżej wskazanymi nieruchomościami znajdują się jeszcze inne działki.

Pozwani A. i S. małżonkowie S. stali się właścicielami m.in. działki o numerze (...) na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 01 kwietnia 2011 r. z P. S. (ojcem pozwanego A. S.) przed notariuszem A. T..

Z kolei P. S. był właścicielem przedmiotowej nieruchomości od 18 czerwca 1984 r., kiedy została ona mu przekazana przez rodziców J. i H. małżonków S.. Księga wieczysta Kw nr (...) została założona na rzecz J. i H. małżonków S. w dniu 24 lutego 1976 r., a podstawą wpisu prawa własności na ich rzecz była akt własności ziemi wydany w dniu 24 września 1974 r. przez Naczelnika Powiatu w Ł..

Również działka o numerze (...) została nabyta przez pozwanych na mocy umowy

darowizny zawartej w dniu 01 kwietnia 2011 r. przed notariuszem A. T. z P. i W. małżonkami S. (rodzicami pozwanego A. S.). P. i W. małżonkowie S. zakupili przedmiotową nieruchomość na mocy umowy zawartej w dniu 05 listopada 2001 r. ze S. C..

Postanowieniem wydanym w dniu 12 lipca 2011 r. w sprawie sygn. akt I. Ns. 1254/07 przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb., J. oraz H. małżonkowie S. nabyli w drodze zasiedzenia na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej udział wynoszący 1709/2774 części w prawie własności działek oznaczonych numerami (...). Na mocy przedmiotowego orzeczenia udział w przedmiotowych nieruchomościach z dniem 30 czerwca 1981 r. nabyli J. oraz S. małżonkowie K. w 364/2774 częściach a także Z. S. w 701/2774 częściach.

Mając tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie jest uzasadnione.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa wytaczając powództwo o uzgodnienie treści wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oparła się na orzeczeniu wydanym w dniu 12 lipca 2011 r. w sprawie sygn. akt I. Ns. 1254/07 przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. Na jego mocy J. oraz H. małżonkowie S. nabyli w drodze zasiedzenia na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej udział wynoszący 1709/2774 części, a także J. oraz S. małżonkowie K. w 364/2774 częściach oraz Z. S. w 701/2774 częściach w prawie własności działek oznaczonych numerami (...). Przedmiotowe orzeczenie stwierdzało zasiedzenie na rzecz wyżej wskazanych osób z dniem 30 czerwca 1981 r.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż nie można mówić o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Wydane przez Sąd Rejonowy w sprawie I Ns 1254/07 rozstrzygnięcie ustalało stan faktyczny na dzień 30 czerwca 1981 r., tymczasem po tej dacie miał miejsce obrót oboma nieruchomościami. Pozwani stali się właścicielami przedmiotowych nieruchomości w 2011 r. Sąd Rejonowy miał na uwadze w jakich okolicznościach ich poprzednicy stali się właścicielami tychże dwóch spornych działek.

W tej sytuacji w ocenie Sądu Rejonowego uznał, że pozwanych chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych – art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nie budzi wątpliwości, iż powodowie nabywając nieruchomość w 2011 r. otrzymali ją od osób uprawnionych w świetle zapisów w obu księgach wieczystych.

Art. 6 przedmiotowej ustawy przewiduje wyłączenie ochrony o której mowa w powyższym przepisie, jednak ciężar udowodnienia tych przesłanek spoczywa stosownie do treści art. 6 k.c. na powodzie. Tymczasem na tę okoliczność

strona powodowa żadnych dowodów nie przedstawiła, a jak już Sąd Rejonowy wyżej wskazał brak było podstaw w tym zakresie do prowadzenia jakiegokolwiek postępowania dowodowego.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pełnomocnik powódki zaskarżając go w całości.

Orzeczeniu temu zarzucił: 1. naruszenie art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że pozwanych w chwili dokonania czynności przeniesienia własności nieruchomości chroniła rękojmia wiary ksiąg wieczystych; 2. naruszenie art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez niezastosowanie, polegające na przyjęciu ochrony wynikającej z rękojmi ksiąg wieczystych na rzecz pozwanych w sytuacji gdy pozostawali oni w złej wierze; 3. naruszenie art. 233 § 1 kpc przez błędną ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, w szczególności akt sprawy I Ns 1254/07 Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb., w następstwie błędne stwierdzenie, że strona powodowa nie wykazała, iż pozwani pozostawali w złej wierze dokonując czynności przeniesienia własności.

Wskazując na powyższe wnosił o: zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie żądania pozwu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje: apelacja nie jest uzasadniona.

Nie ma racji pełnomocnik powódki, kiedy w apelacji zarzuca Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisu art. 5 u.k.w.h. poprzez błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy zauważa, że skutek jaki wywiera rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w zakresie ochrony nabywcy nieruchomości, jest daleko idący. Jak stwierdził bowiem Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 28.05.1992 r., w sprawie III AZP 4/92 (OSNCP 12/92, poz. 211), jeżeli obrót nieruchomości poprzedzony został wydaniem decyzji administracyjnej lub przeniesienie własności nastąpiło w drodze decyzji administracyjnej, a decyzja dotknięta jest wadą wymienioną w art. 156 § 1 k.p.a., zbycie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, chronionej rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, stanowi przeszkodę do stwierdzenia nieważności decyzji. Dzieje się tak dlatego, że w wyniku rękojmi cofnięcie, zniesienie, czy odwrócenie skutków prawnych wydanej decyzji nie może już nastąpić w drodze postępowania administracyjnego, gdyż decyzja wywołała nieodwracalny skutek prawny.

Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych są przepisami iuris cogentis.

Poczynione przez Sąd Rejonowy prawidłowo ustalenia faktyczne wskazują, że na działkę numer (...) była wydana decyzja administracyjna w dniu 24.09.1974 r., przez naczelnika Powiatu w Ł.. Decyzja ta była podstawą założenia dla tej nieruchomości księgi wieczystej (...), w której to jako właścicieli wpisano J. i H. małż. S.. Kolejnym właścicielem tej nieruchomości był P. S., który otrzymał ją od swych rodziców J. i H. S. na podstawie umowy o przekazaniu własności gospodarstwa rolnego za świadczenia emerytalne w dniu 18.06.1984 r., natomiast pozwani otrzymali tę nieruchomość na podstawie umowy darowizny z dnia 01.04.2011r.

Dla nieruchomości oznaczonej numerem (...) jest założona księga wieczysta (...). Z kolei działka ta została zakupiona przez pozwanych od S. C. w dniu 01.04.2011 r.

Zatem trafnie zauważa Sąd I instancji, że treść księgi wieczystej rozstrzyga zawsze na korzyść nabywcy tzn., że działa wyłącznie w jego interesie.

Nie ma racji również apelujący kiedy zarzuca naruszenie przepisu art. 6 ust 2 u.k.w.h. przez jego niezastosowanie.

W świetle przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy w sprawie dowodów nie można przypisać pozwany, że nabyli nieruchomość w złej wierze.

W sprawie nie zostały przeprowadzone dowody (art. 6 k.c.), które dawałyby podstawy do przyjęcia, że treść w/w ksiąg wieczystych jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Rejonowy wbrew wywodom apelacji nie przeprowadzał dowodu z akt sprawy I Ns 1254/07 tego Sądu (ograniczył się jedynie do przywołania treści rozstrzygnięcia jakie w tej sprawie zapadło). Z lektury akt sprawy wynika, że pełnomocnik powódki nie wniósł do protokołu stosownie do treści art. 162 k.p.c. zastrzeżenia o ile jakiegokolwiek uchybienia zostały przez Sąd Rejonowy popełnione.

Zarzut wobec tego naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może być uwzględniony.

Skoro zaskarżony wyrok jest prawidłowy, to apelacja nie mogła odnieść zamierzonego przez skarżącego skutku. Dlatego i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił jak w sentencji.

O kosztach procesu za instancje odwoławczą orzeczono z mocy art. 102 k.p.c.