

Sygn. akt V Ca 27/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Agnieszka Fronczak (spr.)**

Sędziowie **SO Ewa Talarezyk**

SR Agnieszka Wiśniewska

Protokolant **st. sekr. sąd. Małgorzata Andrychowicz**

po rozpoznaniu w dniu **25 kwietnia 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. O.

przeciwko J. B., S. B. (1), S. O., J. Ł. (1), A. G., M. B., A. C. (1), A. M., G. S., E. S., J. W., D. W., M. W. (1), M. Z., D. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

na skutek apelacji pozwanych J. i S. B. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w P.

z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 185/11

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 27/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 marca 2011r. skierowanym przeciwko J. B. i S. B. (1), H. O. domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. dla nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina (...), oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działki ewidencyjne o numerach (...) o powierzchni 2.956 m⁽²⁾, z rzeczywistym stanem prawnym poprzez odłączenie z nieruchomości opisanej w tej księdze wieczystej niezabudowanych działek ewidencyjnych numer (...) i urządzenie dla nich nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w dziale II nowoutworzonej księgi, w miejsce J. B. i S. B. (1), jako właścicieli: H. O. – w udziale 1/9, S. O. – w udziale 1/9, J. Ł. (1) – w udziale 1/9, A. G. – w udziale 1/9, M. W. (1) – w udziale 1/9, D. S. – w udziale 1/9, A. M. – w udziale 1/18, A. C. (1) – w udziale 1/18, J. W. – w udziale 1/27, D. W. – w udziale 1/27, M. B. – w udziale 1/27, E. S. – w udziale (...), G. S. – w udziale (...) i M. Z. – w udziale (...).

W uzasadnieniu pozwu zostało podniesione, iż umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości sporządzona w dniu 22 grudnia 1999r. jest bezskuteczna, nabywcy J. i S. małżonkowie B. nie byli chronieni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, ponieważ zbywczyni S. O. nie była ujawniona w księdze wieczystej jako jej właścicielka oraz nie była ona właścicielką tej nieruchomości wobec stwierdzenia prawomocnym wyrokiem z dnia 15 września 2004r., iż nieważne było pełnomocnictwo do zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz S. O..

Powódka wywodziła, że skoro zachodzi niezgodność wpisów dotyczących prawa własności działek ewidencyjnych (...) (części dawnej działki (...)) z rzeczywistym stanem prawnym, to wpis prawa własności na rzecz J. i S. B. (1) powinien zostać wykreślony, a w ich miejsce winni zostać wpisani następcy prawni W. W. (1), który zmarł w dniu 25 września 1999r.

Postanowieniem z dnia 8 lipca 2011r. Sąd Rejonowy w P. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych: S. O., J. Ł. (1), A. G., M. B., J. W., D. W., M. W. (1), M. Z., G. S., E. S., D. S., A. M. i A. C. (1).

S. O. i M. W. (1) wniosły o oddalenie powództwa.

W dniu 28 lipca 2011r. pozwani J. i S. B. (1) działający przez swego pełnomocnika wnieśli o odrzucenie pozwu.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2011r. Sąd Rejonowy odmówił odrzucenia pozwu, wobec czego J. i S. B. (1) wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2012r. Sąd Rejonowy w P. uzgodnił treść księgi wieczystej numer (...) z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, iż nakazał odłączyć z tej księgi wieczystej nieruchomości stanowiącą niezabudowane działki ewidencyjne o numerach (...) o powierzchni 92 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 1000 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 1756 m⁽²⁾ (łączna powierzchnia 2848 m⁽²⁾) położone we wsi K., w gminie (...), do nowej księgi wieczystej, w której jako współwłaściciele nakazał wpisać: H. O. – w udziale 1/9, S. O. – w udziale 1/9, J. Ł. (1) – w udziale 1/9, A. G. – w udziale 1/9, M. W. (1) – w udziale 1/9, D. S. – w udziale 1/9, A. M. – w udziale 1/18, A. C. (1) – w udziale 1/18, J. W. – w udziale 1/27, D. W. – w udziale 1/27, M. B. – w udziale 1/27, E. S. – w udziale 7026191/113035725, G. S. – w udziale 2866667/113035725 i M. Z. – w udziale 2666667/113035725 oraz obciążył J. B. i S. B. (1) kosztami procesu i kosztami sądowymi.

W ramach ustalenia podstawy faktycznej rozstrzyganej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, że w dniu 13 kwietnia 1999r. W. W. (1) złożył przed notariuszem B. P. oświadczenie o udzieleniu M. W. (1) pełnomocnictwa do zbycia w dowolnej formie prawnej (darowizny, sprzedaży) nieruchomości o powierzchni 3,48 ha obejmującej działki (...), położonej w K. w gminie (...) na rzecz jego córki S. O. (Rep. A numer (...)).

W dniu 26 kwietnia 1999r. M. W. (1) w imieniu W. W. (1), legitymując się wyżej opisanym pełnomocnictwem, przed notariuszem J. P. (Rep. A numer (...)) darowała S. O. niezabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 3000 m⁽²⁾, położoną we wsi K., gmina (...).

W dniu 22 grudnia 1999r., przed notariuszem J. P. została zawarta umowa sprzedaży (Rep. (...)), mocą której S. O. zbyła na rzecz J. B., który dokonał nabycia do majątku wspólnego swojego i S. B. (1), nieruchomości stanowiącą działkę ewidencyjną o numerze (...). W dniu sprzedaży w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla tej działki był wpisany W. W. (1). Nadto w przedmiotowej księdze wieczystej został zarejestrowany wniosek wieczystoksięgowy zawarty w akcie notarialnym z dnia 26 kwietnia 1999r. o wpisanie S. O. jako właścicielki rzeczonyj nieruchomości. Notariusz poinformował J. B., iż nabycie przez niego przedmiotowej nieruchomości nie korzysta z rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych (§ 5 aktu).

Na podstawie wniosku zawartego w akcie notarialnym z dnia 22 grudnia 1999r. J. i S. B. (1) zostali wpisani jako właściciele w dziale II nowoutworzonej księgi wieczystej numer (...).

Zostało ustalone, że działka ewidencyjna numer (...) o powierzchni 3000 m⁽²⁾ została podzielona na cztery działki: (...). Działka numer (...) została zbyta przez J. i S. B. (1) na rzecz Gminy (...) i odłączona do innej księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy wskazał, że nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) obejmuje obecnie cztery działki ewidencyjne: (...) o powierzchni „2776 m²” – (obecnie 2848 m² – k. 212) i (...) o powierzchni 180 m².

Sąd Rejonowy wskazał, że wyrokiem z dnia 15 września 2004r. w sprawie sygn. akt I C 2152/99 Sąd Okręgowy w Warszawie (...) ustalił nieważność pełnomocnictwa notarialnego do zbycia nieruchomości z dnia 13 kwietnia 1999r. sporządzonego przed Notariuszem B. P. za nr Rep. (...) oraz umowy darowizny sporządzonej na podstawie tego pełnomocnictwa w dniu 26 kwietnia 1999r. przed Notariuszem J. P. za nr Rep.(...)

Zostało wykazane, że spadek po W. W. (1) zmarłym w dniu 25 września 1999r., w tym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne, na podstawie ustawy nabyły jego dzieci: J. S. (1), A. G., W. M., D. S., M. W. (1), J. Ł. (2), S. O., H. O. i K. W. – po 1/9 części każde z nich.

Spadek po J. S. (2) zmarłej w dniu 22 października 2001r. nabyli: E. S. w 7026191/12559525 częściach, G. S. w 2866667/12559525 częściach i M. Z. w 2666667/12559525 częściach.

Spadek po K. W. zmarłym w dniu 23 marca 2003r. nabyli: J. W., M. B., M. W. (2) i D. W. – po 1/4 części każde.

Spadek po M. W. (2) zmarłym w dniu 30 sierpnia 2009r. nabyło rodzeństwo: D. W., J. W. i M. B. – po 1/3 części każdy.

Spadek po W. M. zmarłej w dniu 24 września 2008r. nabyli: M. M. i A. C. (2) – po 1/2 części każda.

Sąd Rejonowy stwierdził, że współwłaścicielami nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina (...), oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działki ewidencyjne o numerach (...) „i (...)” na skutek opisanego wyżej dziedziczenia są: H. O. – w udziale 1/9, S. O. – w udziale 1/9, J. Ł. (1) – w udziale 1/9, A. G. – w udziale 1/9, M. W. (1) – w udziale 1/9, D. S. – w udziale 1/9, A. M. – w udziale 1/18, A. C. (1) – w udziale 1/18, J. W. – w udziale 1/27, D. W. – w udziale 1/27, M. B. – w udziale 1/27, E. S. – w udziale 7026191/113035725, G. S. – w udziale 2866667/113035725 i M. Z. – w udziale 2666667/113035725.

Ustalając stan faktyczny tej sprawy Sąd Rejonowy wyjaśnił, że pominął materiał dowodowy w postaci postanowienia z dnia 17 lipca 2006r. wraz z uzasadnieniem (k. 85-89 akt I C 22/09) wydanego przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie V Ca 1144/06, gdyż Sąd Rejonowy miał na względzie, że orzeczenie to dotyczy wpisanego w dniu 7 października 2005r. do księgi wieczystej (...) ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i przedstawia pogląd prawny obejmujący rozważania na temat wpisu ostrzeżenia na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 626¹³ § 1 kpc. Pomijając ten materiał Sąd Rejonowy uznał, iż po pierwsze rzucone ostrzeżenie o niezgodności jako wpisane po zawarciu umowy z dnia 22 grudnia 1999r. nie ma wpływu na ocenę, czy J. B. i S. B. (1) chroniła rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, a nadto pogląd wyrażony w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 17 lipca 2006r. nie wiąże Sądu w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy stanął też na stanowisku, iż oparcie przez J. i S. B. (1) oraz S. O. i M. W. (1) przekonania o słuszności swych racji na wskazanym orzeczeniu Sądu Okręgowego, stanowi przejaw nadinterpretacji poglądu w uzasadnieniu tego orzeczenia wyrażonego, bowiem Sąd ten przedstawił swój pogląd dla potrzeb wyjaśnienia różnicy pomiędzy przesłankami z art. 10 uokwih oraz z art. 626¹³ § 1 kpc wpisania w księdze wieczystej ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnej ujawnionego z rzeczywistym.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że oddalił wniosek o przesłuchanie stron na okoliczność tego, w jakich okolicznościach pozwani nabyli przedmiotową nieruchomość, gdyż zgodnie z art. 299 kpc uznał, iż fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały wyjaśnione, bowiem okoliczności zawarcia umowy w dniu 22 grudnia 1999r., w tym fakt, iż w dniu tym W. W. (2) był wpisany w dziale II księgi wieczystej (...) jako właściciel, wynikają z treści aktu notarialnego Rep. (...), który nie był kwestionowany jako dowód.

W świetle tak kształtujących się okoliczności faktycznych sprawy, Sąd Rejonowy uznał przedmiotowe powództwo za zasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U.2001.124.1361 ze zm.) 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.

Zdaniem Sądu I instancji H. O. zasadnie żądała ujawnienia, w miejsce J. i S. B. (1), siebie i innych następców prawych W. W. (1) jako współwłaścicieli nieruchomości składającej się z działek (...).

Sąd Rejonowy uznał bowiem, że zachodzi niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej (...), w zakresie opisanych składowych nieruchomości, z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem J. i S. B. (1) nie nabyli skutecznie własności działki (...), która została następnie podzielona na działki (...).

Sąd wskazał, że zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet* S. O. nie mogła przenieść własności przedmiotowej nieruchomości na J. i S. B. (1), bowiem wobec nieważności pełnomocnictwa z dnia 13 kwietnia 1999r. i umowy darowizny z dnia 26 kwietnia 1999r. nie nabyła własności tej nieruchomości od W. W. (1).

Sąd Rejonowy miał na uwadze, że przywołana zasada nie jest absolutna, bowiem, gdy chodzi o nieruchomości, wyłącza jej działanie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, uregulowana w art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. 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).

Sąd Rejonowy podkreślił, że z przytoczonego przepisu wynika, że rękojmia działa w warunkach niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Według Sądu ujawniony w księdze wieczystej jest stan prawny wynikający z treści wpisanych praw. Nie jest więc ujawnieniem prawa zaznaczenie wzmianki o wniosku lub ostrzeżenia o niezgodności. Ujawnienie następuje z chwilą wpisu w księdze wieczystej (patrz: S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Wydanie 3, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2004, str. 43).

Sąd Rejonowy wskazał, że w pełni podziela przytoczony pogląd doktryny i stoi na stanowisku, iż pogląd odmienny wyrażony twierdzeniem, iż stanem ujawnionym w księdze jest także stan prawny wynikający z wniosku ujawnionego acz nie rozpoznanego, nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Rejonowy podniósł, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych tworzy wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*, a zatem niedopuszczalna jest interpretacja art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r., która rozszerza działanie tego wyjątku w wypadku, gdy nabycie własności nieruchomości następuje w warunkach niepewności co do tego, czy osoba zbywająca nieruchomość jest jej właścicielem. Taka niepewność zdaniem Sądu zachodzi, gdy wniosek o dokonanie wpisu w dziale II księgi nie został rozpoznany – wpis nie następuje automatycznie, lecz stanowi przedmiot orzeczenia, które podlega zaskarżeniu, nie ma zatem pewności w chwili złożenia wniosku, iż wpis zgodny z wnioskiem zostanie dokonany.

W ocenie Sądu Rejonowego nie pozwala na tę rozszerzoną interpretację art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia tego postępowania. Sąd Rejonowy podniósł bowiem, iż moc wsteczna wpisu jest warunkowana dokonaniem wpisu, jeżeli zatem wniosek o wpisanie prawa własności ujawniony został w księdze wieczystej, lecz nie został jeszcze rozpoznany, to nie można twierdzić, iż stan prawny wynikający z wniosku został ujawniony w księdze z chwilą złożenia tego wniosku; twierdzenie to stanie się zasadne po dokonaniu wpisu.

Odnosząc powyższe rozważania do realiów niniejszej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, iż J. i S. B. (1) nie nabyli własności działki (...), bowiem nie korzystali z dobrodziejstwa rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Niespornym

jest (wynika jednoznacznie z brzmienia § 1 umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości) fakt, iż w dniu 20 grudnia 1999r. dokonująca sprzedaży S. O. nie była ujawniona w księdze wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako jej właściciel; w tym czasie nadal jako właściciel tejże nieruchomości był ujawniony W. W. (1), o czym notariusz informował strony zawierające umowę sprzedaży. Jeżeli zatem S. O. nie mogła przenieść prawa własności, które jej nie przysługiwało i kupujący nie byli chronieni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, to zdaniem Sądu do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości nie doszło i stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nie jest zgodny ze stanem rzeczywistym.

Sąd Rejonowy uznał, że rzeczywisty stan prawny przedmiotowej nieruchomości to stan wynikający z dziedziczenia po W. W. (1) i po jego zstępnych.

I tak, Sąd Rejonowy przyjął, że na skutek ciągu dziedziczenia współwłaścicielami nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina (...), oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działki ewidencyjne o numerach (...) „i (...)” są: H. O. – w udziale 1/9, S. O. – w udziale 1/9, J. Ł. (1) – w udziale 1/9, A. G. – w udziale 1/9, M. W. (1) – w udziale 1/9, D. S. – w udziale 1/9, A. M. – w udziale 1/18, A. C. (1) – w udziale 1/18, J. W. – w udziale 1/27, D. W. – w udziale 1/27, M. B. – w udziale 1/27, E. S. – w udziale 7026191/113035725, G. S. – w udziale 2866667/113035725 i M. Z. – w udziale 2666667/113035725.

Ten stan prawny, jako rzeczywisty, podlega zdaniem Sądu ujawnieniu w księdze wieczystej.

Przy czym – jak zauważył Sąd Rejonowy - skoro księga wieczysta (...) ujawnia stan prawny również działki (...), co do której nie zachodzą podstawy do stwierdzenia niezgodności stanu prawnego ujawnionego z rzeczywistym, uzgodnienie stanu prawnego w zakresie nieruchomości stanowiącej działki (...) musi nastąpić przez odłączenie tejże nieruchomości do nowej księgi wieczystej, w której dziale II jako współwłaściciele ujawnić należy ww. następców prawnych W. W. (1) we wskazanych udziałach – o czym orzekł Sąd Rejonowy w punkcie 1. swego wyroku.

O kosztach procesu i kosztach sądowych Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wnieśli pozwani – J. i S. B. (1), zaskarżając ten wyrok w całości i zarzucając mu: naruszenie prawa materialnego art. 10, 5, 6 i 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez błędną interpretację, naruszenie prawa procesowego przez nieuwzględnienie wniosku skarżących pozwanych o dopuszczenie dowodu z ich przesłuchania w charakterze strony, niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności w sprawie i sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z rzeczywistym stanem prawnym.

Wskazując na powyższe apelujący wnosili o zmianę wyroku i oddalenie powództwa z zasądzeniem kosztów na ich rzecz, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje;

Apelacja pozwanych J. i S. B. (1) nie zasługiwała na uwzględnienie, gdyż zarzuty w niej podniesione są pozbawione podstaw prawnych.

W ocenie Sądu odwoławczego kwestionowane orzeczenie odpowiada prawu i opiera się na trafnych ustaleniach stanu faktycznego sprawy jak i słusznej ocenie prawnej żądania pozwu oraz przeciwstawianych mu zarzutów merytorycznych oponentów roszczenia objętego pozwem w tym postępowaniu, co Sąd Okręgowy w pełni akceptuje i przyjmuje za własne.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu apelacją uchybień, co powoduje, że ów środek zaskarżenia nie może wywołać zamierzonych skutków.

Sąd Rejonowy - w pełni trafnie w ocenie Sądu Okręgowego - przyjął, w odniesieniu do właściwej analizy ujawnionych okoliczności i materiałów niniejszej sprawy oraz przy trafnym zastosowaniu odpowiednich przepisów prawa, że treść księgi wieczystej nr (...) w odniesieniu do stanu prawnego części z objętych nią działek ewidencyjnych, tj. działki (...), nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, gdyż wpisani jako właściciele również i tych działek gruntu J. i S. B. (2), nie nabyli prawa własności.

Na marginesie Sąd Okręgowy zauważa, że za oczywistą omyłką Sądu I instancji, bez ostatecznych konsekwencji, należy uznać wskazanie w dwóch fragmentach uzasadnienia pisemnego Sądu Rejonowego, że prawo własności następców prawnych W. W. (1) dotyczyło też działki nr (...).

Sąd Rejonowy słusznie także przyjął i stwierdził, że J. i S. B. (1) nie chroniła w tym przypadku rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), gdyż S. O. – zbywczyni spornej działki – nie była w dacie zawierania umowy sprzedaży wpisana w księdze wieczystej, którą objęta była ta działka, jako jej właścicielka.

Zarzuty apelacji w większości koncentrują się na podważeniu prawidłowości stanowiska Sądu Rejonowego w tym przedmiocie, co ma mieć konsekwencje w wynikających z tego – wadliwego zdaniem strony skarżącej – poglądu dalszych uchybieniach przepisom prawa procesowego i materialnego.

Sąd Okręgowy w składzie tu orzekającym nie podziela argumentów podniesionych w apelacji, prezentując takie samo stanowisko co Sąd I instancji, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ukwh) chroni tylko tego nabywcę nieruchomości, którego kontrahentem jest osoba wpisana do księgi wieczystej w chwili dokonywania czynności prawnej mającej przenosić własność.

Wpis do księgi nie jest tożsamy z wnioskiem o wpis i wymogu wpisania zbywcy w dziale drugim księgi wieczystej jako właściciela nieruchomości, jako przesłanki nabycia własności na podstawie rękojmi, nie można zastąpić przez rozszerzającą interpretację tej szczególnej normy prawnej i stosowanie w tym przypadku przepisu art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Zbywca ma być wpisany do księgi wieczystej w dacie dokonywania czynności przenoszącej własność, bo tylko o takiej osobie można powiedzieć, że jest w danym momencie „osobą uprawnioną według treści księgi”.

Sąd Okręgowy uznaje rację tych głosów doktryny i orzecznictwa, które – wyrażając powyższe stanowisko – akcentują brak możliwości rozszerzającej wykładni normy art. 5 ukwh, która przecież wyłącza zasadę *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na drugiego więcej praw, niż sam posiada), ale tylko dlatego, że chroni dobrą wiarę nabywcy opartą na aktualnym wpisie własności, który stwarza domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej **jest wpisane** zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ukwh).

Zdaniem Sądu odwoławczego nie jest też w żaden sposób wiążące dla rozstrzygnięcia w tej sprawie stanowisko zajęte przez tutejszy Sąd Okręgowy w uzasadnieniu postanowienia wydanego w sprawie V Ca 1144/06, dotyczącej całkowicie odmiennego zagadnienia, niż będącego tu przedmiotem rozstrzygnięcia.

Skoro tak, to jeszcze raz należy podkreślić, że apelujący w warunkach tej sprawy z ochrony rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie mogą skorzystać.

W takim stanie rzeczy kwestia kwalifikacji wiary (dobrej lub złej) pozwanych jako nabywców danej działki gruntu pozostaje obojętna dla rozstrzygnięcia tej sprawy gdyż nie wpływa na ocenę skuteczności umowy sprzedaży (argument *a contrario* z art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Dlatego bezzasadne jest zarzucanie w apelacji, jakoby Sąd Rejonowy nie wyjaśnił wszystkich istotnych okoliczności związanych z zawieraniem przez pozwanych umowy sprzedaży, czy też że zaniechał prowadzenia postępowania dowodowego w tym kierunku.

Istotne dla orzekania o żądaniu pozwu okoliczności zostały wyjaśnione i prawidłowo ustalone przez Sąd Rejonowy.

Materiał dowodowy, jakim dysponował Sąd Rejonowy, pozwalał na nie pozostawiające żadnych wątpliwości przyjęcie, że S. O. – ze względu na skutek ex tunc orzeczenia sądowego ustalającego nieważność pełnomocnictwa i zdziałanej na jego podstawie umowy darowizny na jej rzecz m.in. działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) – nie stała się właścicielką spornej działki, więc nie mogła skutecznie przenieść tego prawa na rzecz małżonków B..

Słusznie Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania apelujących pozwanych w charakterze strony na okoliczności nabycia spornej nieruchomości, gdyż wnioskodawcy dowód dotyczył kwestii, w tym zagadnienie ewentualnej dobrej wiary nabywców, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w tej sprawie.

Dlatego też i mając to wszystko na względzie Sąd Okręgowy – działając na podstawie art. 385 kpc – oddalił apelację pozwanych.