

Sygn. akt **V Ca 1188/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Joanna Machoń (spr.)</b>
Sędziowie:	SO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska SR del. Dorota Walczyk
Protokolant:	stażysta protokolant sądowy Magdalena Zych

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. W.**

przeciwko **R. J. i A. J. (1)**

**o uzgodnienie treści księgi wieczystej**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 18 grudnia 2013 r., sygn. akt II C 695/10

1. oddala apelację;

2. zasądza od A. W. na rzecz R. J. i A. J. (1) solidarnie kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 1188/14

## UZASADNIENIE

Powód A. W. w pozwie z dnia 24 września 2010 r. skierowanym przeciwko pozwanym R. J. i A. J. (1) wnosił o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie wykreślenia z działu II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) ujawnionych jako właściciele R. i A. małżonków J. i ujawnienia na jego rzecz prawa własności tej nieruchomości. Ponadto powód domagał się zasądzenia od pozwanych kosztów postępowania sądowego.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa oraz domagali się zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z 18 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy powództwo oddalił i nie obciążył powoda kosztami zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych

i rozważań prawnych Sądu Rejonowego:

Sąd Rejonowy dla (...), II Wydział Cywilny w sprawie o sygn. II Co 1828/07 objął nadzór nad egzekucją z nieruchomości położoną w W. przy ul. (...), posiadającą urzędzoną księgę wieczystą o nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...), XIII Wydział Ksiąg Wieczystych. Właścicielami tej nieruchomości i jednocześnie dłużnikami egzekwowanymi byli J. i M. małżonkowie S.. Postępowanie egzekucyjne prowadzone było z wniosku wierzycieli C. K. i E. S..

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2004 r. Sąd Rejonowy (...), XIII Wydział Ksiąg Wieczystych odmówił ujawnienia wzmianki o toczącej się egzekucji komorniczej z wniosku wskazanych powyżej wierzycieli prowadzonej przeciwko J. i M. małżonkom S. w stosunku do przedmiotowej nieruchomości ze względu na wcześniejsze postępowanie komornicze prowadzone przez innego komornika w stosunku do tej samej nieruchomości.

W dniu 22 sierpnia 2006 r. opisana powyżej nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży została zbyta przez J. i M. małżonków S. na rzecz syna D. S..

Na podstawie postanowienia z dnia 4 kwietnia 2007 r. wydanego w sprawie o sygn. II Co 1828/06 przez Sąd Rejonowy (...), II Wydział Cywilny A. W. uzyskał przybicie nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) za cenę 458.000,00 zł. Następnie w dniu 18 czerwca 2007 r. we wskazanej powyżej sprawie zapadło postanowienie na mocy, którego powód uzyskał przysądzenie własności przedmiotowej nieruchomości. Orzeczenie to stało się prawomocne w dniu 7 grudnia 2009 r. z chwilą oddalenia zażaleń uczestników postępowania przez Sąd Okręgowy w Warszawie, V Wydział Cywilny – Odwoławczy.

Po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu powód złożył do Sądu Rejonowego (...), XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych wnioski o dokonanie wpisu na jego rzecz prawa własności do nieruchomości przy ul. (...) w W..

Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2010 r. nr (...) wniosek powoda został oddalony z tego względu, że prawo własności do tej nieruchomości ujawnione było na rzecz R. i A. małżonków J., którzy nabyli je na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej w dniu 27 maja 2009 r. na podstawie umowy sprzedaży nr Rep. A (...) zawartej przed notariuszem S. K.. Zbywcą tej nieruchomości był D. S., zaś z aktu notarialnego umowy sprzedaży wynikało, iż w działach III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wpisów nie ma. Okoliczności te poświadczał załączony do aktu odpis z księgi wieczystej nr (...), aktualny na chwilę dokonywanej czynności prawnej.

D. S. poznał pozwanych dopiero w związku z zakupem przez nich nieruchomości. Skontaktował ich brat pozwanego – A. J. (2), który był sąsiadem zbywcy nieruchomości.

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy dokonał w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci: postanowienia Sądu Rejonowego (...), XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 16 sierpnia 2010 r., postanowienia Sądu Rejonowego (...), II Wydział Cywilny wydanego w dniu 18 czerwca 2007 r. w sprawie o sygn. II Co 1828/06, wypisu z aktu notarialnego z dnia 27 maja 2009 r. zawierającego umowę sprzedaży, odpisu apelacji skierowanej przez powoda do Sądu Okręgowego w Warszawie od orzeczenia Sądu Rejonowego (...), XIII Wydziału Ksiąg Wieczystych, odpisu z księgi wieczystej nr (...) oraz na podstawie zeznań świadka D. S. oraz pozwanych co do okoliczności związanych z nawiązaniem kontaktu pomiędzy tymi osobami, rodzaju łączącej ich znajomości i daty jej powstania.

Przedstawiony stan faktyczny był bezsporny i Sąd Rejonowy ustalił go na podstawie niekwestionowanych dowodów z kopii dokumentów załączonych do akt sprawy. Wymienione dokumenty Sąd Rejonowy uznał za autentyczne i wiarygodne, mając w szczególności na uwadze, że żadna ze stron postępowania ich nie kwestionowała.

Dowody w postaci zeznań przesłuchanych w sprawie świadków w osobach: S. K. oraz D. S. ostatecznie nie miały istotnego znaczenia dla wyniku postępowania w sprawie. W szczególności ani relacje tych osób ani pozostały, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, aby przed datą nabycia przez pozwanych nieruchomości od D. S. posiadali oni skądkolwiek pozytywną wiedzę co do faktu, iż w stosunku do przedmiotowej nieruchomości w czasie kiedy ją nabywali toczyło się postępowanie egzekucyjne.

W ocenie Sądu Rejonowego, roszczenie zawarte w pozwie w świetle okoliczności faktycznych ustalonych w sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, że skutki zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym określa art. 930 par. 1 k.p.c. Przewidziany tym przepisem mechanizm ochronny wierzyciela polega na tym, że przyjmuje się, iż rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Chwilę, z którą następuje zajęcie nieruchomości powodujące bezskuteczność rozporządzenia tą nieruchomością w rozumieniu art. 930 § 1 k.p.c. określa art. 925 k.p.c. Zgodnie z par. 1 tego ostatniego z przepisów w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jak też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów.

Z kolei w myśl art. 925 par. 2 k.p.c. w stosunku do każdego, kto wiedział o wszczęciu egzekucji, skutki zajęcia powstają z chwilą, gdy o wszczęciu egzekucji powziął wiadomość, chociażby wezwanie nie zostało jeszcze dłużnikowi wysłane ani wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze dokonany.

W doktrynie i orzecznictwie funkcjonuje zgodny pogląd, zgodnie z którym dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej (bądź złożenie wniosku do zbioru dokumentów) stanowi ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do wszystkich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu (tak np.: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 651/08, LEX nr 511997).

Z kolei sama tylko okoliczność, że wniosek komornika o ujawnienie wzmianki o wszczęciu egzekucji został oddalony przez sąd wieczystosądowy nie oznacza, że nie doszło do skutecznego zajęcia tego prawa w toku egzekucji zwłaszcza, że z uwagi na ograniczoną kognicję sąd ten w ogóle nie jest uprawniony do badania, kiedy i w jakich okolicznościach doszło w postępowaniu egzekucyjnym do zajęcia prawa.

Uwzględniając powyższe ustalenia Sąd Rejonowy wskazał, iż w świetle okoliczności faktycznych ustalonych w sprawie nie można uznać, aby doszło do skutecznego zajęcia nieruchomości wobec R. i A. małżonków J..

Nie ulegało bowiem wątpliwości, iż w dacie nabywania przez pozwanych prawa własności nieruchomości przy ul. (...) w W. w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla tej niej, działły III i IV wolne były od wpisów. O ile zajęcie wobec konkretnej osoby staje się skuteczne nie tylko z chwilą dokonania w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji, ale również wraz z powzięciem przez nią pozytywnej wiedzy o fakcie wszczęcia egzekucji (co było sygnalizowane powyżej), to jednak w rozpoznawanej sprawie okoliczności świadczące o posiadaniu przez pozwanych informacji na ten temat skądkolwiek powziętych nie zostały przez powoda udowodnione, mimo iż to na nim spoczywał inicjatywa dowodowa w tym zakresie, stosownie do art. 6 k.c.

Tym samym w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, skoro brak było przesłanek do uznania, że prawo własności nieruchomości zostało skutecznie zajęte w stosunku do pozwanych, jeszcze przed zawarciem przez nich umowy sprzedaży z dnia 27 maja 2009 r., a zatem w analizowanym przypadku, wyłączeniu ulegała zasada wynikająca z dyspozycji art. 930 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu Rejonowego najistotniejsze w rozpoznawanej sprawie z punktu widzenia treści roszczenia zawartego w pozwie było to, że pozwani nabyli własność nieruchomości od właściciela, który ujawniony był w dziale II księgi wieczystej.

Sąd wskazał, iż przepis art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1983 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., Nr 707, tekst jednolity ze zm.) wskazuje, że 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).

Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. W świetle art. 6 par. 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, a więc tego który wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, bądź z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Zawarty we wskazanym powyżej przepisie w jego par. 2 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. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości o rzeczywistym stanie prawnym, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 roku, IV CSK 285/10, LEX nr 784968 oraz Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 8 listopada 2011 roku, I Aca 883/11, LEX nr 113349). Same podejrzania nie wystarczą, a trzeba mieć pozytywną wiedzę, kto jest właścicielem, bądź mieć obiektywną i łatwą możliwość uzyskania tej wiedzy (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 lipca 2010 roku, IV CSK 90/10, LEX nr 603427).

Uwzględniając powyższe ustalenia, Sąd Rejonowy wskazał, że przesłanki przepisów art. 5 oraz 6 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece są w niniejszej sprawie spełnione, gdyż czynność prawna w postaci umowy sprzedaży z dnia 27 maja 2009 r. miała charakter odpłatny i została dokonana między zbywcą (tj. D. S.), który był osobą wpisaną jako właściciel do księgi wieczystej, a nabywającymi nieruchomości (tj. pozwanymi), którzy działali w dobrej wierze.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że dla oceny dobrej wiary nabywcy decyduje chwila zawierania umowy nabycia nieruchomości, a zatem badaniu podlega świadomość w tej właśnie chwili i ten moment jest decydujący dla oceny, czy występowały ewentualne wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości oraz czy w tym czasie mogły być z łatwością usunięte (tak: Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 333/07, LEX nr 445297).

W świetle okoliczności ustalonych w sprawie nie wynika, aby w dniu 27 maja 2009 r. pozwani posiadali pozytywną wiedzę co do tego, że treść księgi wieczystej była niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Materiał dowodowy zebrany w sprawie nie pozwalał również na ustalenie, że małżonkowie J. mogli z łatwością dowiedzieć się o takim fakcie. Było to niemożliwe chociażby już z tej tylko przyczyny, że w dacie zakupu nieruchomości przez pozwanych postanowienie o przysądzeniu własności tej nieruchomości na rzecz powoda nie było prawomocne, a więc skutek praworzeczowy w postaci przeniesienia prawa własności na A. W. wówczas jeszcze nie nastąpił.

Z przyczyn wskazanych powyżej Sąd Rejonowy postanowił jak w sentencji orzeczenia.

Z uwagi na wyrażoną treścią art. 102 k.p.c. zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu wynikającej z art. 98 k.p.c., Sąd Rejonowy uwzględniając zaistnienie szczególnych okoliczności, które spowodowały wystąpienie przez A. W. z niniejszym powództwem, charakter dochodzonego roszczenia i jego znaczenie dla powoda oraz sytuacji życiowej, w której się znalazł z przyczyny przez siebie niezawinionej – odstąpił od obciążenia powoda kosztami postępowania sądowego.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wywiódł powód, zaskarżając go w całości.

Orzeczeniu zarzucił:

I. Naruszenie prawa materialnego w postaci:

1. art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego błędne zastosowanie, w sytuacji gdy rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ma zastosowania, gdy nabycie własności nieruchomości następuje w toku postępowania egzekucyjnego;

2. art. 6 ust. 1 i 2 o nabywca jest bowiem osobą trzecią (właścicielem rzeczy), a egzekucja skierowana do tej rzeczy narusza jego prawa (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 68 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 651/08) poprzez jego błędne zastosowanie, a to ze względu na fakt, iż wyłączenie działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadku nabycia własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym oznacza, iż skuteczność nabycia nie może podlegać ocenie według kryteriów przewidzianych w art. 6-9 u.k.w.h.

II. naruszenie prawa procesowego w postaci:

1. art. 999 § 1 k.p.c. poprzez jego pominięcie, w sytuacji gdy nabycie nieruchomości w drodze licytacji skuteczne jest w stosunku do każdej osoby będącej aktualnym właścicielem nieruchomości.

Wniósł o :

1) zmianę wyroku przez uznanie powództwa w całości i orzeczenie o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego, według norm przepisanych,

względnie

2) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z pozostawieniem do rozstrzygnięcia kwestii kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podzielił w całości i – na podstawie art. 382 k.p.c. – przyjął za własne ustalenia Sądu Rejonowego odnośnie stanu faktycznego i jego oceny prawnej. W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy znajdują umocowanie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, który został przez ten Sąd właściwie przeanalizowany. Ponadto, Sąd Okręgowy podzielił również – jako prawidłowe – wnioski, jakie z tych ustaleń faktycznych zostały wywiedzione przez Sąd Rejonowy.

Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego stwierdzić należy, iż Sąd Rejonowy trafnie przyjął, iż w okolicznościach niniejszej sprawy zastosowanie znalazła zasada wyrażona w art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W toku przedmiotowego procesu nie było przedmiotem sporu, iż w dacie nabycia przez pozwanych nieruchomości objętej pozwem ( 27 maja 2009 r. ) w księdze wieczystej (...) działki III i IV wolne były od wpisów. Wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego doprowadziły również Sąd Rejonowy do wniosku, iż małżonkowie J. dowiedzieli się o prowadzeniu egzekucji skierowanej do nieruchomości dopiero na skutek wydania przez Sąd wieczystoksięgowy postanowienia z dnia 16 sierpnia 2010 r. (...), oddalającego wniosek powoda o ujawnienie jego prawa wynikającego z prawomocnego postanowienia o przysądzenia własności.

W świetle powyższych, niekwestionowanych ustaleń uprawnione były zatem twierdzenia Sądu, iż nabywając nieruchomość od ujawnionego w księdze wieczystej właściciela pozwani działali w dobrej wierze, w konsekwencji zaistniały również podstawy do przyjęcia, iż pozwani w toku niniejszego postępowania podnieśli skuteczne zarzuty powołując się ochronę wynikającą z uregulowanej w art. 5 u.k.w.h. rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W realiach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy uznał, iż świetle art. 6 u.k.w.h. do obalenia domniemania dobrej wiary nabywcy wystarcza możliwość zarzucenia mu braku zwykłej staranności przy ocenie czy rzeczywiście zbywca wpisany jako właściciel w księdze wieczystej jest właścicielem nieruchomości, a ocena ta powinna uwzględniać okoliczności mogące świadczyć o nieważności lub bezskuteczności umowy na podstawie której zbywca nabył nieruchomość bądź też mogące powodować jakiegokolwiek wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości.

Tymczasem jak ustalił Sąd meriti w toku niniejszego procesu powód nie podjął choćby próby podważenia dowodów przedstawionych przez pozwanych na okoliczność, iż w dniu 27 maja 2009 r. pozwani nie posiadali wiedzy co do tego, że treść księgi wieczystej była niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym wskutek zajęcia nieruchomości przez egzekwującego wierzyciela. Trafnie zatem Sąd Rejonowy uznał, iż dla rozstrzygnięcia sporu niezbędnym było ustalenie czy w przedmiotowym stanie faktycznym wystąpiły skutki o jakich mowa w art. 925 i następnych k.p.c.

Skutki zajęcia nieruchomości mogą bowiem wystąpić względem różnych osób w różnym czasie (art. 925 k.p.c.). Zajęcie jest skuteczne wobec konkretnej osoby wraz z powzięciem przez nią wiadomości o wszczęciu egzekucji lub z chwilą dokonania w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. W odniesieniu natomiast do dłużnika ustawa wyraźnie stanowi (art. 925 § 1 pkt 1 k.p.c.), że zajęcie wobec niego jest dokonane z chwilą doręczenia mu wezwania do zapłaty długu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2008 r., V CSK 426/07, niepubl., z dnia 4 kwietnia 2008 r., I CSK 3/08, OSNC-ZD 2009, nr A, poz. 6 i z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 651/08, "Palestra" 2009, nr 9-10, s. 259).

W myśl zaś art. 930 § 1 k.p.c. rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i nabywcy. Podkreślenia jednak wymaga, iż taka sytuacja ma jednak miejsce w przypadku gdy nastąpiło zajęcie nieruchomości wobec dłużnika jak i nabywcy (art. 925 k.p.c.). Zgodnie zaś ze stanowiskiem wyrażonym w wyroku SN z 6 maja 2009 r. w sprawie II CSK 651/08 dokonanie wpisu o wszczęciu egzekucji w księdze wieczystej (złożenie wniosku do zbioru dokumentów) stanowi ostateczny termin zajęcia nieruchomości w stosunku do wszystkich, jeśli wcześniej nie uzyskali wiedzy o tym zdarzeniu.

W realiach niniejszej sprawy w stosunku do pozwanych zajęcie stało się skuteczne dopiero z chwilą powzięcia przez nich wiadomości o zajęciu (art. 925 § 2 k.p.c.), czyli w dacie doręczenia im postanowienia sądu wieczystoksięgowego z 16 sierpnia 2010r., co z kolei nastąpiło po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz powoda. To zaś implikuje wniosek, iż pozwani nabyli rzecz niezajętą, zatem zasada przewidziana w art. 930 k.p.c. nie ma w omawianym stanie faktycznym zastosowania. W świetle przytoczonych przepisów prawa nie może budzić wątpliwości, iż chwila zajęcia nieruchomości i skutki z tego wynikające wobec dłużnika i osób trzecich będą często przypadają w różnych momentach. Jeśli zajęcie nieruchomości wobec nabywcy, na moment rozporządzenia nieruchomością, nie nastąpiło, to w ocenie Sądu Okręgowego, jak w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, nabywca może skutecznie powołać się na działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - art. 5 i następne ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Przepis art. 930 § 1 k.p.c. nie wyłącza działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Podobny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 22 września 2005 r. w sprawie I ACa 124/05, który Sąd Okręgowy w pełni podziela.

Zdaniem Sądu Okręgowego przytoczyć należy także stanowisko zawarta w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2013 r. V CSK 359/12, zgodnie z którym przewidziany w art. 930 § 1 k.p.c. materialnoprawny skutek dokonanego po zajęciu rozporządzenia rzeczą, wyrażający się bezskutecznością względną czynności prawnej, oznacza tyle, że umowa przeniesienia własności zajętej nieruchomości między zbywcą (dłużnikiem) a osobą trzecią jest ważna, ale bezskuteczna w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję. Egzekucja toczy się więc nadal przeciwko dłużnikowi, który uważany jest za właściciela mimo skutecznego przeniesienia własności na nabywcę. Nabywca natomiast, który wiedzę o zajęciu powziął po nabyciu nieruchomości i dla którego przedmiotem nabycia była tym samym nieruchomość niezajęta, powinien poszukiwać ochrony przed toczącym się postępowaniem egzekucyjnym za pomocą środków właściwych dla jego sytuacji prawnej. Właściwym środkiem jest tu powództwo z art. 841 k.p.c. nabywca jest bowiem osobą trzecią (właścicielem rzeczy), a egzekucja skierowana do tej rzeczy narusza jego prawa

(por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2007 r., III CZP 93/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 68 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 651/08).

Z powyższego wynika zatem, że nabywca nieruchomości skutecznie wobec niego nie zajętej może powoływać się w toku postępowania egzekucyjnego na swój tytuł prawny do nieruchomości, może również, w trakcie innych postępowań podnosić oparty na tej podstawie zarzut, wywodząc nabycie nieruchomości w dobrej wierze, na mocy ważnej i skutecznej czynności prawnej.

Odnosząc się zaś do zarzutów obrazy przepisów postępowania, w ocenie Sądu Okręgowego nie można zgodzić się ze skarżącym, iż w przedmiotowej sprawie możliwe jest rozważanie wystąpienia skutków określonych w art. 999 § 1 k. p. c. w oderwaniu od treści przepisów art. 925 i 930 k.p.c.

Co do samej zasady zaaprobować należy stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z dnia 13 czerwca 2013 r. w sprawie V CSK 666/12, wedle którego według art. 999 § 1 zd. 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność nieruchomości na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia prawa nabywcy w księdze wieczystej. Postanowienie to ma charakter kształtujący. Powoduje nabycie własności przez nabywcę i utratę własności przez dotychczasowego właściciela. Nabycie prawa własności nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego jest nabyciem pierwotnym, w takim zaś przypadku z punktu widzenia skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem.

Jednakże nie można jednocześnie tracić z pola widzenia, iż zawarta w art. 999 k.p.c. norma ustawowa, określająca skutki przysądzenia własności nieruchomości, jest częścią spójnej regulacji postępowania egzekucyjnego, zatem skuteczność działania tejże normy w stosunku do osób trzecich uzależniona jest od skutecznego wobec nich zajęcia nieruchomości. Skoro zatem pozwani wykazali w toku procesu, iż skutecznie nabyli niezajętą wobec nich nieruchomość, powołując się przy tym na ochronę wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych brak było podstaw do przyjęcia, iż spełnione zostały przesłanki uzgodnienia treści księgi wieczystej i ujawnienia w dziale II księgi powoda w miejsce pozwanych.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, nie znajdując podstaw do uwzględnienia apelacji Sąd Okręgowy orzekł o jej oddaleniu, działając na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądził od powoda na rzecz pozwanych zwrot kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Na koszty te złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika pozwanych obliczone na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 7 pkt 8 i § 12 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).