

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział IV Cywilny

W składzie następującym:

Przewodniczący SSO Agnieszka Derejczyk

Protokolant: sekretarz sądowy Edyta Głodek

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2013 roku na rozprawie w W.

sprawy z **powództwa G. W.**

**przeciwko A. J., R. J., A. L.**

**przy udziale interwenienta po stronie powódki w osobie P. B.**

**o unieważnienie aktu notarialnego**

1. Powództwo oddala.
2. Zasądza od G. W. na rzecz A. J. kwotę 7200 zł. (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
3. Zasądza od G. W. na rzecz R. J. kwotę 7200 zł. (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
4. Zasądza od P. B. na rzecz A. J. kwotę 7200 zł. (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
5. Nie uiszczone koszty sądowe przejmują na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt IV C 903/11

## UZASADNIENIE

Pozwem z 11 lipca 2011 r. powódka G. W. wniosła o stwierdzenie, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) zawarta pomiędzy A. L. a A. i R. małżonkami J. w dniu 11 maja 2010 r. przed notariuszem H. Ś. w K. za numerem repertorium A nr (...) jest bezwzględnie nieważna i o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Interwenient uboczny P. B., który przystąpił do udziału w sprawie po stronie powódki przyłączył się do żądania pozwu.

Pismem z dnia 10 kwietnia 2012 r. powódka zmodyfikowała żądanie pozwu i wniosła o ustalenie, iż umowa sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., dla której w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie prowadzona jest księga wieczysta nr (...), która to umowa została zawarta między pozwanymi A. L. oraz A. i R. J. w dniu 11 maja 2010 r. w K. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem H. Ś. jest bezwzględnie bezskuteczna lub ewentualnie o ustalenie, iż umowa ta jest bezwzględnie nieważna.

Na podstawie z kopii aktu notarialnego k.8-10, opisu i mapy k.11, postanowienia k.12, decyzji k.13, postanowienia k.16, 18, 19, kopii aktów stanu cywilnego k. 20-23, 93-96, kopii aktu notarialnego k.97-99, 101, 105, odpisu postanowienia k.128, kopii wniosku k.140-142, kopii apelacji k.144-147, kopii wniosku k.148-149, kopii postanowienia k.150, odpisu z księgi wieczystej k.166-168, kopii wyroku k.173, uzasadnienia k.174-179, odpisu z księgi wieczystej k.193-198, odpisu postanowień k.218-219, kopii wniosków k.219-225, odpisu postanowienia k. 251, kopii postanowienia k 267, częściowo zeznań świadka J. L. k 312-313 i M. B. k 313, zeznań stron k 329-332 Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...) była własnością N. L. i W. L.. Przez wiele lat zarządzał nią (...) w P.. Powódka G. W. zamieszkuje w tej nieruchomości od 1957 r. Powódka A. J. mieszkała tam od 1966 r. do 1985 r. Potem powódka bywała tam, ponieważ w domu tym mieszkała jej matka i brat.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 19 grudnia 2006 r. w sprawie I Ns 182/06 spadek po N. L. nabył z mocy ustawy w całości wnuk A. L..

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Pruszkowie z dnia 11 czerwca 2007 r. w sprawie I Ns 731/05 syn S. L. w całości na mocy ustawy.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Będzinie z dnia 16 kwietnia 2009 r. w sprawie I Ns 147/09 spadek po zmarłym S. L. nabył syn A. L. w całości na podstawie ustawy.

A. L. został wpisany jako właściciel do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...).

W maju 2009 r. na terenie przedmiotowej nieruchomości pojawiło się dwóch mężczyzn o podejrzanym wyglądzie, z których jeden podawał się za właściciela A. L. i zażądali zapłaty czynszu. Powódka i brat pozwanej rozmawiali z tymi mężczyznami, obejrżeli przedstawione przez nich dokumenty, wśród nich powódka zauważyła postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku na rzecz A. L.. Po wylegitymowaniu okazało się, iż mężczyzna podający się za A. L. nazywa się J. W.. Twierdził on, iż jest pełnomocnikiem A. L.. Po kolejnej wizycie J. W. i przedstawieniu przez niego żądania zapłaty czynszu za 6 miesięcy powódka skontaktowała się telefonicznie z pozwaną, ponieważ brat pozwanej w tym czasie wyjechał za granicę, oczekując, iż pozwana podejmie jakieś działania w imieniu brata. Wówczas w tej nieruchomości poza powódką i bratem pozwanej mieszkał jeszcze jeden lokator – D. O.. Pozwana rozmawiała telefonicznie z J. W.. Następnie pozwana po otrzymaniu adresu Z. L. od swojej matki skontaktowała się z nią i uzyskała informację, iż wyłącznym właścicielem jest A. L.. W dniu 12 października

2009 r. Z. L. złożyła wniosek do Sądu Rejonowego w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych o zablokowanie księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości podnosząc, iż został złożony wniosek o wznowienie postępowania i zabezpieczenie spadku, ponieważ obecny właściciel pominął pozostałych spadkobierców. Wniosek ten z powodu nieuzupełnienia braków formalnych został zwrócony.

W dniu 11 maja 2010 r. została zawarta umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości pomiędzy A. L. jako sprzedającym a A. i R. małżonkami J. jako kupującymi.

Pozwem z dnia 28 lutego 2011 r. A. i R. małżonkowie J. wnieśli o eksmisję G. W. i B. W. z lokalu nr (...) położonego w nieruchomości przy ul (...) w P.. Sprawa jest zawieszona.

Postanowieniem z dnia 5 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie w sprawie I Ns 920/11 oddalił wniosek G. W. o uchylenie lub zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po W. L..

Postanowieniem z dnia 22 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Zielonej Górze w sprawie I Ns 469/12 zmienił postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po N. L. ustalając, iż spadek nabyli H. L., H. K. i A. L. każde z nich po 1/3 spadku.

**Mając powyższe na uwadze Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art.5. ustawy o księgach wieczystych i hipotece 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). Art.6.1. stanowi zaś, iż rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze., a ust. 2, iż 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.

Oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. Zawarty w art. 6 zwrot "z łatwością mógł się dowiedzieć" daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego - wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc to, że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomości posiada.

Takie stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 8 listopada 2011 r. sygn. akt I ACa 883/11 stwierdzając, iż oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. Zawarty w art. 6 u.k.w.h. 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. Także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. IV CSK 285/10 uznał, że zawarty w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. zwrot "z łatwością mógł się dowiedzieć" daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomości posiada. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń. Także w wyroku z dnia 30 października 2002 r. V CKN 1342/00 Sąd Najwyższy stwierdził, iż :”Uregulowanie zawarte w art. 6 ust. 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece pozwala przypisać nabywcy nieruchomości złą wiarę jedynie w sytuacji, gdy mógł on dowiedzieć się o niezgodności stanu ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym "z łatwością", tzn. podejmując czynności mieszczące się w granicach staranności, jakiej każdy powinien dołożyć przy prowadzeniu własnych spraw.

W ocenie Sądu postępowanie dowodowe nie wykazało, aby pozwani działali w złej wierze nabywając przedmiotową nieruchomości od A. L.. Pozwani przed nabyciem nieruchomości sprawdzili wpis w księdze wieczystej, zgodnie z którym właścicielem nieruchomości był A. L.. Notariusz, przed którym przedmiotowa umowa została zawarta nie miał żadnych zastrzeżeń co do przedstawionych dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia aktu notarialnego. W ocenie Sądu nie są wiarygodne zeznania świadków J. L. i M. B. dotyczące przekazania A. J. aktów stanu cywilnego członków rodziny L.. Przede wszystkim są rozbieżności w zeznaniach świadków co do sposobu przekazania tych dokumentów, ponieważ J. L. twierdzi, iż zostały one wysłane , zaś M. B. zeznał, iż osobiście je przekazał cioci Z. (Z. L.) na prośbę pozwanej. Jednocześnie świadek nie pamięta czyje i ile aktów przekazał. Nie zostało także przedstawione ani pokwitowanie pocztowe nadania przesyłki ani pokwitowanie odręczne pozwanej. Trudno uwierzyć, aby M. B. lub inna osoba nie znając pozwanej przekazywała bez pokwitowania tak ważne dokumenty, nie wiedząc do czego

mogą zostać wykorzystane. Nie są wiarygodne zeznania świadka J. L. co do rzekomego pełnomocnictwa udzielonego przez Z. L. A. J.. Nie został taki dokument przedłożony. Ani z zeznań świadka M. B. ani z zeznań powódki nie wynika, aby takie pełnomocnictwo zostało udzielone. Ani J. L. ani M. B. nie potrafią logicznie i precyzyjnie wyjaśnić jakie sprawy związane z przedmiotową nieruchomością miała załatwiać A. J. na prośbę Z. L.. Świadkowie zeznają o jakiś problemach i o tym, że z domem było coś nie tak, było coś „skrzywione”. M. B. zeznał, iż A. L. miał sprzedać nieruchomość panu W.. Z zeznań świadków i powódki wynika, iż pojawienie się pana W. podającego się za właściciela przedmiotowej nieruchomości spowodowało poczucie zagrożenia u powódki jako osoby mieszkającej w tym domu od lat i uruchomiło aktywność członków rodziny L. i ich krewnych zmierzającą do uniemożliwienia panu W. podejmowanie jakichkolwiek czynności dotyczących nieruchomości i jej mieszkańców. Stąd wniosek Z. L. o „zablokowanie księgi wieczystej”. We wniosku tym została zawarta informacja o pominięciu innych spadkobierców i wznowieniu sprawy spadkowej, ale data wniosku, data złożenia wniosków o wznowienie postępowań o stwierdzenie nabycia spadku po W. L. i N. L. oraz okoliczność pojawienia się na nieruchomości pana W. pozwala przyjąć, iż Z. L. pisząc o właścicielu, który pominał pozostałych spadkobierców miała na myśli J. W. a nie A. L.. Świadczy także o tym fakt, iż to Z. L. przekazała A. J. dane kontaktowe do A. L., jako jedynego właściciela nieruchomości. Ani powódka ani przesłuchani świadkowie nie potrafili wyjaśnić w jakim innym celu Z. L. miałyby umożliwiać A. J. kontakt do A. L.. O tym, iż istnieje postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku na rzecz A. L. powódka dowiedziała się w maju 2009 r., gdy takie postanowienie pokazał jej J. W.. Powódka od maja 2009 r. nie podjęła żadnych kroków zmierzających do podważenia tego postanowienia aż do czasu powzięcia informacji, iż nieruchomość została sprzedana pozwanym. Nie uczynili także tego ani członkowie rodziny L. ani ich krewni. Jak wynika z zeznań powódki i świadków nie poinformowała ona nikogo o tym, iż jest takie postanowienie. Powódka jedynie obawiała się, iż pan W. będzie podejmował czynności mogące doprowadzić do usunięcia z domu dotychczasowych lokatorów i w tym kierunku skierowała swoje działania – kontakt telefoniczny z pozwaną, rozmowy z J. L..

W związku z powyższym Sąd uznał, iż pozwani zawierając przedmiotową umowę nie działali w złej wierze i chroni ich rękojmią wiary ksiąg wieczystych i oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 kpc w zw. z art. 98 kpc obciążając kosztami powódkę jako stronę, która proces przegrała. O kosztach zastępstwa procesowego Sąd orzekł na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1248 z późn. zm.) i 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 (Dz. U. Nr 163 poz. 1349 z późn.zm.).