

Sygn. akt IX Ca 1157/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek (spr.),
Sędziowie:	SO Ewa Dobrzyńska-Murawka, SR del. do SO Joanna Dąbrowska-Żegalska,
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska,

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2019 r. w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z powództwa Z. M.

przeciwko M. B. (1), J. Ż. i Bankowi (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.,

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 14 lutego 2018 r., sygn. akt X C 3869/17,

I. oddala apelację;

II. przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie radcy prawnemu E. S. wynagrodzenie w kwocie 900 zł (dziewięćset złotych), powiększone o stawkę podatku VAT, tytułem pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu odwoławczym;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 1.350 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Ewa Dobrzyńska-Murawka Beata Grzybek Joanna Dąbrowska-Żegalska

Sygn. akt IX Ca 1157/18

UZASADNIENIE

Powód Z. M. wniósł o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej poprzez dokonanie w dziale IV księgi wieczystej KW Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie dla nieruchomości położonej w O., ul. (...), wpisu polegającego na wykreśleniu hipoteki umownej zwykłej 37.590 CHF wpisanej na rzecz Banku (...) Kasy Oszczędnościowej Banku (...)/O. z siedzibą w W. oraz wpisu polegającego na wykreśleniu hipoteki zwykłej i kaucyjnej 9.770 CHF wpisanej na rzecz Banku (...) Kasy Oszczędnościowej Banku (...)/O. z siedzibą w W., wpisanych w dniu

23.06.2004 r. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 7.05.2004 r. Umowa sprzedaży została uznana za nieważną wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 16 marca 2019 r. w sprawie I C 165/08. Dodał, że bank udzielając kredytu działał w złej wierze, gdyż pozwany M. B. (1) nie posiadał zdolności kredytowej.

Pozwany Bank (...) SA z siedzibą w O. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu wg norm przepisanych. Oświadczył, że treść ksiąg wieczystej odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu i brak jest podstaw do jej zmiany. Podniósł, że bank korzysta na podstawie art. 3, art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i domniemania rzeczywistości i wiarygodności wpisów.

Pozwany M. B. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Wskazał, że nie ma legitymacji biernej, albowiem wpis nie dotyczy jego.

Pozwany J. Ż. nie zajął stanowiska w sprawie.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2018 r., Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie XC 3869/17 oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanych koszty procesu i przyznał pełnomocnikowi wyznaczonemu dla powoda z urzędu wynagrodzenie.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 7 maja 2004 r. powód zawarł w formie aktu notarialnego z pozwanymi M. B. (1) i J. Ż. umowę sprzedaży nieruchomości położonej w O., ul. (...). Cena miała być zapłacona z kredytu zaciągniętego przez tych pozwanych w Bankiem (...) S.A.

M. B. (1) i J. Ż. zawarli umowę o kredyt mieszkaniowy Własny K. hipoteczny z Bankiem (...) S.A. w dniu 30 kwietnia 2004 r. w kwocie 37.590 CHF. Na zabezpieczenie kredytu pozwani ustanowili hipotekę zwykłą w kwocie 37.590 CHF na przedmiotowej nieruchomości oraz tytułem zabezpieczenia należności ubocznych – hipotekę kaucyjną do kwoty 9.7700 CHF.

W dniu 11 maja 2004 r. wpisano przejście własności nieruchomości na pozwanych M. B. (1) i J. Ż.. Wpisów hipotek dokonano w dniu 23 czerwca 2004 r. na podstawie wniosku tych pozwanych z dnia 10 maja 2004 r.

Dalej Sąd ten ustalił, że w dniu 8 czerwca 2007 r. został sporządzony akt notarialny na mocy którego powód działający na rzecz M. B. (1) i J. Ż. dokonał sprzedaży samemu sobie przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto ustalono, że wyrokiem z dnia 16 marca 2009 r. w sprawie I 165/08 Sąd Okręgowy w Olsztynie ustalił, że umowa z dnia 7 maja 2004 r. jest nieważna, zaś wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2008 r. w sprawie XC 278/07 Sąd Rejonowy w Olsztynie ustalił nieważność umowy z dnia 8 czerwca 2007 r. z dnia 8 czerwca 2007 r.

Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. służy obaleniu domniemania z art. 3 u.k.w.h. Ciężar dowodu spoczywał na powodzie. Przesłanką do uwzględnienia powództwa było wykazanie przez powoda, że jego prawo nie zostało wpisane do księgi lub jest wpisane błędnie lub jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia. Powód tych okoliczności nie wykazał. Zdaniem Sądu, z dokumentów przedstawionych przez powoda nie wynika, aby obciążenie nieruchomości wynikające z umowy kredytu hipotecznego zawartego przez pozwanych M. B. (1) i J. Ż. z pozwanym bankiem nie istniało. Wręcz przeciwnie, zawarcie umowy kredytu hipotecznego oraz zaciągnięcie zobowiązania był w sprawie bezsporne i nie było kwestionowane przez żadną ze stron. To, że umowa sprzedaży z dnia 7 maja 2004 r. została unieważniona przez Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 16 marca 2009 r. nie przesądza o tym, że zobowiązanie z umowy kredytu nie powstało. Zabezpieczenie zostało udzielone, zgodnie z istniejącym w księdze wieczystej stanem prawnym.

Zastosowanie ma art. 5 u.k.w.h. który wprowadza zasadę, zaś wyjątki zawarte w art. 6 tej ustawy nie wystąpiły. Zawarcie umowy kredytowej i obciążenie hipoteką jest rozporządzeniem odpłatnym. Brak jest podstaw do przyjęcia, że bank udzielając kredytu działał w złej wierze. Dla oceny dobrej i złej wiary istotny był dzień składania wniosku

o wpis hipoteki. Na ten moment brak było podstaw do przyjęcia, że umowa stanowiąca podstawę do przeniesienia własności zostanie w przyszłości unieważniona.

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd I instancji oddalił wniesione powództwo. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Zaś o wynagrodzeniu dla pełnomocnika powoda wyznaczonego z urzędu na podstawie dnia 7 maja 2004 r. § 11 pkt 6 w zw. z § 8 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku złożył pełnomocnik powoda zaskarżając go co do pkt 1 i 2.

W apelacji zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

- art. 233 § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego i dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego poprzez ustalenie, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej księgi wieczystej KW Nr (...) jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym,
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieustosunkowanie się w uzasadnieniu wyroku do dowodów na okoliczność zdolności kredytowej pozwanych M. B. (1) i J. Ż.,
- art. 225 k.p.c. poprzez odrzucenie wniosku powoda o otwarcie rozprawy na nowo,
- art. 207 § 6 i 217 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania powoda, a także :
- art. 58 kc poprzez ustalenie, że pomimo stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży, umowa kredytu przewidująca ustanowienie zabezpieczenia hipoteki na tej nieruchomości jest wiążąca dla powoda'
- art. 5 kc w związku z art. 70.1 prawa bankowego poprzez przyjęcie, że umowa kredytowa została zawarta w dobrej wierze,
- art. 6.1 u.k.w.h. poprzez przyjęcie, że wpis na rzecz banku objęty jest rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, wniósł o zmianę i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania , nadto o przyznanie wynagrodzenia pełnomocnikowi z urzędu.

Powód nadto zarzucił nieważność postępowania, z uwagi na to że był reprezentowany przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, który w sposób nienależyty, bez zachowania wymaganej staranności nie dopełnił podstawowych obowiązków reprezentacji przed Sądem, przez co powód został pozbawiony obrony swoich praw, naruszenie art. 232 kpc poprzez zaniechanie wyjaśnienia wszystkich zgodnie z prawdą obiektywną, art. 227 kpc i art. 233 kpc poprzez wydanie wyroku bez rozważenia w sposób wszechstronny twierdzeń przedstawionych przez powoda, niedopełnienie obowiązku dowodu z dokumentu przekazanej przez Bank na płycie CD.

W odpowiedzi pozwany Bank (...) S.A. wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania za drugą instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest niezasadna.

Rozpoczynając niniejsze rozważania od zarzutu niosącego za sobą najpoważniejsze konsekwencje procesowe wskazać należy na zgłoszony przez powoda „zarzut nieważności postępowania prowadzonego przed sądem I instancji wobec pozbawienia obrony prawa powoda na skutek tego, iż był reprezentowany przez pełnomocnika ustanowionego z

urzędu, który w sposób nienależyty, bez zachowania wymaganej staranności nie dopełnił podstawowych obowiązków reprezentacji przed Sądem”.

Pozbawienie strony lub uczestnika postępowania możliwości obrony swych praw stanowi naruszenie zasady równości stron. Co należy uznać za pozbawienie możliwości obrony swoich praw wypowiedział się Sąd Najwyższy. I tak w wyroku z dnia 10 maja 1974 r., II CR 155/74 (OSPiKA 1975, z. 3, poz. 66), stwierdził, że pozbawienie możliwości obrony swych praw przez stronę polega na tym, że strona na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części, jeżeli skutki tych wadliwości nie mogły być usunięte na następnych rozprawach przed wydaniem w danej instancji wyroku. W orzecznictwie wyrażono również pogląd, że „pozbawienie strony możliwości obrony swych praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części, nie zaś gdy mimo naruszenia przepisów procesowych strona podjęła czynności procesowe” (wyrok SN z dnia 7 października 2009 r., III CSK 35/09, LEX nr 572042). W niniejszej sprawie powód de facto upatruje przesłanki „pozbawienie strony możliwości obrony swych praw” w wadliwym „jego zdaniem, działaniu, czy raczej zaniechaniu jego pełnomocnika, nie zaś strony przeciwnej czy Sądu. Takie zarzuty nie wyczerpują wskazanej powyżej przesłanki. Nadto zauważyć należy, że powód w postępowaniu przed Sądem I instancji był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika. Przed Sądem I instancji, występował i uczestniczył osobiście w rozprawach pełnomocnik powoda wyznaczony z urzędu, powód choć nie uczestniczył w rozprawach to w aktach sprawy znajdują się notatki, z których wynika, iż na bieżąco zapoznawał się z aktami. Sąd II instancji nie dostrzega tym samym, aby powód miał być pozbawiony możliwości obrony swoich praw.

Co do zarzutu art. 207 § 6 kpc i art. 217 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania powoda zauważyć należy, że dowód z przesłuchania stron co do zasady stanowi jedynie dowód uzupełniający. Artykuł art. 299 kpc określa relację dowodu z przesłuchania stron do całokształtu materiału dowodowego zebranego w danej sprawie, traktując wypowiedź dowodową strony jedynie jako ewentualne – w zależności od okoliczności – uzupełnienie materiału dowodowego. Z tego przepisu wynikają konsekwencje zarówno co do momentu, w którym może zapaść decyzja sądu o przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania stron, jak i co do zakresu przedmiotowego tego dowodu. Ograniczenia te są konsekwencją założenia o nikłej wartości dowodowej wypowiedzi osoby bezpośrednio zainteresowanej wynikiem postępowania.

Dowód z przesłuchania stron może być dopuszczony jedynie wtedy, gdy materiał dowodowy został wyczerpany lub też w danej sprawie w ogóle brak środków dowodowych, a fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy nie zostały wyjaśnione. Jeśli zatem zebrany w sprawie materiał w pełni wyjaśnił stan faktyczny, nie ma podstaw do zarządzenia dowodu z przesłuchania stron. Sąd może się o tym przekonać dopiero po przeprowadzeniu postępowania dowodowego; dowód z przesłuchania stron z reguły powinien być ostatnim z dopuszczonych w danej sprawie środków dowodowych. Jedynie wtedy, gdy brak innych środków dowodowych w sprawie, postępowanie dowodowe może rozpocząć się od przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron. Wypowiedź strony zatem ma dotyczyć jedynie elementów niewyjaśnionych, fragmentów stanu faktycznego, a nie jego całości.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, który okazał się wystarczający. Niezależnie od tego, podjął próbę przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron. Na rozprawie w dniu 20 grudnia 2017 r. na której obecny był pełnomocnik powoda, wezwał strony na dzień 14 lutego 2018 r. do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania, pod rygorem pominięcia dowodu z ich zeznań. Pomimo nieodebrania wezwania przez powoda wysłanego na adres zamieszkania powoda (podwójnie awizowanego), powód nie stawiał się na rozprawie, nie nadesłał usprawiedliwienia. Dodać w tym miejscu należy, że o terminie wiedział choćby z tego, że w dniu 12 lutego 2018 r. zapoznawał się z aktami sprawy (k.308). Tym samym wystąpiły przesłanki do pominięcia przez Sąd I instancji tego dowodu.

Za niezasadny należy uznać także zarzut naruszenia art. 225 kpc. Zauważyć trzeba, że w artykule tym, jest mowa o uprawnieniu, a nie o obowiązku Sądu. Otworzenie rozprawy następuje, gdy istotne okoliczności ujawniły się

po zamknięciu rozprawy (art. 316 § 2 kpc), może to być np. wynikiem narady sędziowskiej (art. 324 kpc) lub postępowania dowodowego (art. 224 § 2 kpc).

Z pewnością nie jest to spóźnienie się strony na termin rozprawy.

Niezależnie od powyższego, zarzut naruszenia czy to art. 225 kpc czy art. 299 kpc w związku z art. art. 207 § 6 kpc i art. 217 § 1 k.p.c., nawet jeśli wystąpiłyby, to musiałyby mieć wpływ na rozstrzygnięcie. Taka sytuacja tu nie zachodzi.

Co do zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 § 2 kpc również i on nie zasługuje na uwzględnienie.

Podkreślenia wymaga, że skuteczne podniesienie w/w zarzutu może być usprawiedliwione tylko w wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 12 września 2018 r., III AUa 804/18). Na gruncie niniejszej sprawy takie okoliczności nie wystąpiły. Uzasadnienie Sądu I instancji pozwala na jednoznaczne ustalenie jakimi motywami kierował się Sąd Rejonowy, w tym w szczególności ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Brak jest również podstaw do przyjęcia, że Sąd I instancji naruszył swoim postępowaniem normy wynikające z treści art. 233 § 1 kpc.

Przeciwnie, wbrew podnoszonym zarzutom, stwierdzić należy, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo oraz dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe i orzekł na podstawie wszystkich zaoferowanych przez strony dowodów, mających znaczenie dla sprawy, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej temu Sądowi, z mocy art. 233 § 1 k.p.c., swobody osądu.

W szczególności uznać należy, że Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, na podstawie których wyciągnął właściwe wnioski, dające podstawę do rozstrzygnięcia wynikającego z wyroku z dnia 14 lutego 2018 r. Ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Zauważyć należy, że zgodnie z zasadą wynikającą z treści art. 233 § 1 kpc, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności.

Po analizie zebranego materiału dowodowego i uzasadnienia zaskarżonego postanowienia należy stwierdzić, że nie zachodzi w sprawie niniejszej sytuacja, którą można byłoby uznać za przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów. Mając na względzie powyższe ocenić należy, że wywody skarżącego podnoszone w apelacji są tylko polemiką z prawidłową oceną dowodów przeprowadzoną przez Sąd Rejonowy.

Jak bowiem wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie, jeżeli sąd w zakresie dokonanych wyborów środków dowodowych uzasadni to w sposób zgodny z intencją art. 233 § 1 kpc, to nie dopuszcza się błędnych ustaleń czy naruszeń wskazanego przepisu.

Dodać tu należy, że to, iż fakt, że powód, z tych samych faktów wywodzi inne wnioski i czyni własne, korzystne dla siebie ustalenia, nie może stanowić podstawy skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne; nie jest tu bowiem wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych

(por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002, II CKN 572/99; Wyrok SN z dnia 20 stycznia 2005, I UK 137/04).

Odnosząc powyżej przedstawione rozważania do zarzutów apelacji powoda wskazać trzeba, że ocena dowodów przez Sąd Rejonowy została dokonana w sposób wszechstronny i wielowątkowy.

I tak, brak było podstaw do uznania zasadności powództwa na podstawie art. 10. 1. Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym 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. Wykazanie tego spoczywało na powodzie. Powód jednak, choć to na nim spoczywał ciężar dowodzenia (art. 6 kc), temu nie sprostał.

Zgodnie z art. 5 tej ustawy, 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 wieczystej nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

Działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od obowiązującej przy nabyciu pochodnym zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada (*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*). Funkcją rękojmi jest więc zapobieganie negatywnym dla nabywców w dobrej wierze skutkom czynności prawnych zdziałanych z nieuprawnionym zbywcą figurującym jako właściciel w księdze wieczystej wbrew rzeczywistemu stanowi rzeczy. W braku tej regulacji, umowa zawarta z osobą ujawnioną w księdze wieczystej jako uprawnioną, której w rzeczywistości nie służy prawo do nieruchomości, byłaby bezskuteczna. W niniejszej sprawie poza wszelką wątpliwością, w dacie wpisania hipotek (23 czerwca 2004 r. dokonano wpisu, zaś wnioski o wpis złożono w dniu 10 maja 2004 r.) tytułem zabezpieczenia udzielonego pozwanym M. B. (1) i J. G. kredytu na zakup od powoda nieruchomości, wymienieni byli wpisani jako współwłaściciele nieruchomości (wpis ich prawa własności nastąpił w dniu 11 maja 2004 r.). W tej dacie umowa sprzedaży z dnia 7 maja 2004 r. była ważna. Także ważna była i nadal jest umowa o udzielenie kredytu, zabezpieczona hipoteką. Okoliczność uznania za nieważną umowy sprzedaży z dnia 7 maja 2004 r, nie wpływa na ważność umowy kredytowej. Unieważnienie umowy sprzedaży miało jedynie ten skutek, że pozwanych M. B. (2) i J. G. należy uznać za osoby nieuprawnione. Jednakże rękojmia chroni nabywcę prawa rzeczowego, jakim jest hipoteka (w niniejszej sprawie jest to pozwany bank (...) S.A.) przed konsekwencjami dokonania czynności prawnej z osobą nieuprawnioną, tj. osobą, której nie przysługuje kompetencja do rozporządzenia prawem rzeczowym ujawnionym w księdze wieczystej. Z rękojmi można skorzystać, gdy taką osobę - w charakterze uprawnionego - wpisano do księgi wieczystej

W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, iż rękojmia nie chroni nabywcy własności nieruchomości, jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości była nieważna (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, OSNC 2002/11/142 i z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 189/10, Lex nr 1108520). Odnosi się to wyłącznie do nabywcy nieruchomości, czyli w przedmiotowej sprawie M. B. (1) i J. G., nie zaś do banku, jako uprawnionego z hipoteki.

Rękojmia działa na korzyść osoby obdarzającej rejestr zaufaniem, gdy występuje niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Osoba ta może wtedy nabyć własność nieruchomości lub inne prawo rzeczowe dotyczące nieruchomości (np. użytkowanie, hipotekę).

Rękojmia jest niewątpliwie instrumentem chroniącym pewność obrotu prawnego nieruchomościami, ale nie działa jednak w sposób absolutny - nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.); można więc stwierdzić, że waży ona interes pokrzywdzonego czynnością prawną faktycznego właściciela nieruchomości nieujawnionego w księdze wieczystej oraz nabywcy działającego w zaufaniu do treści publicznego rejestru nieruchomości, jaką jest księga wieczysta.

Stosownie do art. 6 ust. 2 u.k.w.h., 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. Powód odnosił złą wiarę banku do

jego oceny zdolności kredytowej pozwanych, co oczywiście jest nieprawidłowe, albowiem złą czy dobrą wiarę należy odnosić do stanu prawnego nieruchomości. W orzecznictwie i nauce prawa wskazuje się, że sformułowanie "z łatwością mógł się dowiedzieć" nie oznacza wymagania zachowania staranności minimalnej, lecz staranności przeciętnej, oczekiwanej od osoby należycie dbającej o własne interesy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00, OSP 2003, Nr 11, poz. 142). Wprawdzie księgi wieczyste stanowią urzędowe rejestry nieruchomości prowadzone w celu ustalenia ich stanu prawnego, stąd ich treść stanowi najbardziej wiarygodny dowód stanu prawnego danej nieruchomości, ale z punktu widzenia bezwzględnego skutku rękojmi dla faktycznego właściciela nieruchomości nie jest dopuszczalne zbyt szerokie przyjmowanie istnienia dobrej wiary po stronie nabywcy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00, OSP 2003, Nr 11, poz. 142). "Łatwość dowiedzenia się" o określonym stanie rzeczy nie jest pojęciem statycznym, lecz oceną prawną wypadkowej konkretnych okoliczności towarzyszących dokonywanej czynności prawnej, składających się na ustalony przez sąd stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia sprawy. Dowiedzenie się oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń. (wyrok SN z 26 stycznia 2011 r. (IV CSK 28/10). Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie stwierdzający nieważność umowy sprzedaży z dnia 7 maja 2004 r. zapadł dopiero w dniu 16 marca 2009 r. Bank nie wiedział o pozorności umowy, a tym samym o nieważności umowy sprzedaży. O jej pozorności wiedzieli tylko powód oraz pozwani M. B. (1) i J. G..

Nie zachodzi także druga przesłanka z art. 6 u.k.w.h. Zarówno umowa kredytowa, jak i zabezpieczenie jej hipotekami były czynnościami odpłatnymi.

Odnośnie zarzutu z art. 5 k.c. to zarzut ten jest także niezasadny. Zasadność wpisów do księgi wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz w procesach o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest niedopuszczalne. Przez sam fakt ujawnienia stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej nie dochodzi do wykonywania prawa podmiotowego, a zatem nie ma podstaw do obrony przed jego nadużywaniem.

W przedmiocie wniosków dowodowych zgłoszonych w apelacji, sąd je oddalił, jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Zaś o wynagrodzeniu dla pełnomocnika powoda wyznaczonego z urzędu na podstawie dnia 7 maja 2004 r. § 11 pkt 6 w zw. z § 8 pkt 6 i § 16 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu. Sąd nie znalazł podstaw do podwyższenia tej stawki, sprawa przed sądem odwoławczym odbyła się na jednej rozprawie, czynność na tym etapie postępowania ograniczyła się do sporządzenia apelacji i jej popierania na posiedzeniu.

Ewa Dobrzyńska- Murawka Beata Grzybek Joanna Dąbrowska-Żegalska