

Sygn. akt: I C 644/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 26 czerwca 2018r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Małgorzata Świst

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 czerwca 2018r

sprawy z powództwa M. M. (1)

przeciwko T. B. (1), (...) Spółka Jawna z siedzibą w G., B. P., Z. R., A. S. (1), A. S. (2), W. N.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powódki kosztami procesu;
3. koszty opłaty od pozwu, od uiszczenia której powódka została zwolniona przejmują na rachunek Skarbu Państwa – Sadu Rejonowego w Gdyni.

Sygnatura akt: I C 644/15

UZASADNIENIE

Powódka M. M. (1) wniosła pozew przeciwko (...) spółce jawnej z siedzibą w G., B. P., A. S. (1), A. S. (2), Z. R., T. B. (1) i W. N. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) poprzez wpisanie w dziale II. tej księgi wieczystej jako współwłaścicieli: M. M. (1) w udziale 9.600/115.200 części, T. B. (1) w udziale 9.600/230.400 części, W. N. w udziale 9.600/230.400 części, (...) spółce jawnej z siedzibą w G. w udziale 38.400/115.200 w miejsce udziału w wysokości 57. (...) .00 wpisanego na rzecz tej spółki.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pierwotnie właścicielem przedmiotowej nieruchomości był J. M. (1). Umową sprzedaży z dnia 9 sierpnia 1954 roku udział w wysokości 1/2 części przedmiotowej nieruchomości nabyli W. i A. małżonkowie M.. Państwo M. mieli dwójkę dzieci: Z. M., który zmienił nazwisko na J. M. (2) i W. M.. W. M. otrzymał w drodze darowizny 1/4 część nieruchomości na podstawie aktu notarialnego z dnia 30 stycznia 1991 roku. Spadek po Z. M. w całości nabyła powódka. Z wniosku powódki prowadzone było również postępowanie spadkowe po zmarłym ojcu jej męża W. M., które zakończyło się wydaniem postanowienia z dnia 15 listopada 2011 roku, na mocy którego Z. M. nabył udział w wysokości 1/3 spadku. Postanowienie uprawomocniło się z dniem 25 stycznia 2012 roku. Z powyższego wynika, że powódka nabyła udział w wysokości 1/12 nieruchomości tj. 9.600/115.200. Taki sam udział przysługiwał również drugiej spadkodawczyni G. M. (1), która zmarła w dniu 2 lutego 1998 roku, a spadek po niej nabyli T. B. (1) i W. N. po 1/2 części spadku. Każdemu z nich przysuguje udział w nieruchomości w wysokości 9.600/230.400. Ponadto udział w wysokości 1/12 nieruchomości nabył W. M., który otrzymał również na podstawie umowy darowizny udział w wysokości 1/4. W sumie zatem udział W. M. wynosił 4/12, czyli 38.400/115.200. Spadek po zmarłym W. M. nabyły z kolei K. M. (1) i B. M. (1), zaś spadek po K. M. (1) nabyła B. M. (1), której tym samym przysługiwał udział w wysokości 38. (...) . B. M. (1) sprzedała swój udział B. B. (1). Zdaniem powódki B. M. (1) sprzedała jednak udział wyższy niż ten który jej faktycznie przysługiwał, gdyż w umowie wskazano, że sprzedała ona udział w wysokości 57.600/115.200. Następnie, B. B. (1) w drodze umowy sprzedaży z dnia 15 lipca 2010 roku sprzedała

swój udział na rzecz (...) spółce jawnej z siedzibą w G.. Zdaniem powódki, zważywszy na fakt, że B. M. (1) sprzedała udział w wysokości wyższej niż ten, który jej przysługiwał zachodzi konieczność uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i wpisania udziałów przysługujących następcom prawnym W. M. w prawidłowej wysokości.

(pozew k. 2-5)

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) spółka jawna z siedzibą w G. wniosła o oddalenie powództwa. Pozwany powołał się na ochronę jaka przysługuje mu na podstawie art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i podniósł, że chroni go rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jak wskazał pozwany nabył od B. B. (2) udział w przedmiotowej nieruchomości w wysokości 57.600/115.200 w drodze umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym w drodze rozporządzenia odpłatnego. Pozwany nabył udział od osoby, która według treści księgi wieczystej była uprawniona, bowiem ujawniony na rzecz B. B. (2) udział wynosił 57.600/115.200. Pozwany nie wiedział ani nie mógł się z łatwością dowiedzieć, że stan księgi wieczystej w zakresie wielkości udziałów w prawie własności jest niezgodny ze stanem rzeczywistym. Treść księgi wieczystej wskazuje, że nie dokonano w niej żadnej wzmianki ani innego rodzaju adnotacji z której wynikałoby, że udział w prawie własności wpisany w rzecz B. B. (2) miałby być niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Nabycie udziału przez B. B. (2) od B. M. (1) także nastąpiło w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. B. B. (2) nabyła udział na mocy odpłatnej umowy zawartej z B. M. (1), a w księdze wieczystej nie było żadnej wzmianki ani innej adnotacji podważających zgodność wpisu udziału z rzeczywistym stanem prawnym. Pozwany wskazał także, iż skoro staraniem powódki dopiero w 2011 roku doszło do stwierdzenia praw jej męża Z. M. do spadku po ojcu, na którym to prawie powódka opiera swoje żądanie i podważa wysokość udziału przysługującego pozwanemu, to w dacie nabycia udziału pozwany nie mógł dowiedzieć się o stanie prawnym o jakim twierdzi powódka, czyli o prawie jej męża do nieruchomości. Nadto, pozwany wskazał, iż udział B. M. (1) w nieruchomości w wysokości 1/4 części, jak również udział w takiej samej wysokości przysługujący jej matce K. M. (1) został ujawniony w księdze wieczystej wskutek jej uzgodnienia wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 grudnia 2000 roku. Z uwagi na normę art. 365 § 1 kpc wskazany wyrok powinien wiązać sąd w niniejszej sprawie co do okoliczności, że K. M. (1) i B. M. (1) przysługiwało po 1/4 udziału we własności nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 272-277)

Pozwani B. P., A. S. (2) i Z. R., wnieśli o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2016r. k. 365)

Pismem z dnia 2 października 2017r. powódka zmieniła powództwo, domagając się ostatecznie uzgodnienia wyżej wskazanej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie nieujawnionych udziałów M. M. (1) w wysokości 1/12, T. B. (1) i W. N. w udziałach po 1/24 każdy w miejsce udziałów przysługujących (...) spółce jawnej i wpisanie poprawnych udziałów przysługujących tej spółce w wysokości 46.300/115.200.

(pismo procesowe powódki z dnia 2 października 2017r. k. 737)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pierwotnie współwłaścicielami nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni byli: J. M. (1) – w udziale 1/2 części oraz W. M. (syn W. i K.) i A. M. (1) – w udziale 1/2 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Następnie, W. M. i A. M. (1) przysługiwały udziały w wysokości po 1/4 części.

(okoliczności bezsporne)

Na mocy umowy darowizny zawartej w dniu 30 stycznia 1991r. przed notariuszem J. J. prowadzącą kancelarię notarialną w W. (rep. A 131/91) A. M. (1) darowała swojemu synowi W. M. (synowi W. i A.) udział wynoszący 1/4 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), zaś W. M. darowiznę przyjął.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o umowę darowizny z dnia 30 stycznia 1991r. k. 26 akt księgi wieczystej nr (...), zawiadomienie o wpisie z dnia 13 lutego 1991r. Państwowego Biura Notarialnego k. 352 tamże)

W dniu 13 lutego 1991r. W. M. (syn W. i A.) został wpisany w dziale II. księgi wieczystej nr (...) jako współwłaściciel nieruchomości w udziale wynoszącym $\frac{1}{4}$ części w miejsce A. M. (1).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 202 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1161/99)

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 1991r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1607/91 Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził, że spadek po J. M. (1), zmarłym w dniu 25 stycznia 1981r., na podstawie testamentu z dnia 24 grudnia 1980r., otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym w Gdyni w dniu 7 listopada 1991r. w sprawie I Ns 2040/91, nabył w całości W. M. z dobrodziejstwem inwentarza.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 30 grudnia 1991r. k. 153 akt księgi wieczystej nr (...))

W dniu 11 marca 1992r. Sąd Rejonowy w Gdyni wpisał w dziale II. księgi wieczystej nr (...) jako współwłaściciela nieruchomości w udziale wynoszącym łącznie $\frac{3}{4}$ części W. M. (syn W. i A.) w miejsce J. M. (1), któremu przysługiwał udział w wysokości $\frac{1}{2}$ części.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o zawiadomienie o wpisie z dnia 11 marca 1992r. k. 158 akt księgi wieczystej nr (...), odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 202 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1161/99)

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 1993r. wydanym w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej toczącej się pod sygnaturą I C 731/92 Sąd Wojewódzki w Gdańsku w drodze zarządzenia tymczasowego zabezpieczył roszczenie W. P. przez wpisanie w dziale III. księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gdyni ostrzeżenia o następującej treści: „w dniu 24 marca 1992r. zostało wszczęte postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”. Ostrzeżenie zostało wpisane w dziale III. księgi wieczystej w dniu 27 maja 1993r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o postanowienie Sądu Wojewódzkiego w Gdańsku z dnia 30 kwietnia 1993r. k. 164 akt księgi wieczystej nr (...), odpis z księgi wieczystej z dnia 10 sierpnia 1993r. k. 163 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1161/99)

W dniu 17 grudnia 1993r. H. M. złożył w Sądzie Rejonowym w Gdyni wniosek o wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się przed Sądem Rejonowym w Gdyni postępowaniu o zmianę postanowienia o stwierdzenia nabycia spadku po J. M. (1) wydanym przez Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 30 grudnia 1991r. w sprawie o sygnaturze I Ns 1607/91. Ostrzeżenie zostało wpisane w dziale III. księgi wieczystej w dniu 28 grudnia 1993r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wniosek o wpis do księgi wieczystej postanowienia o zabezpieczeniu spadku po J. M. (1) z dnia 6 kwietnia 1993r. k. 176 akt księgi wieczystej nr (...), odpis z księgi wieczystej z dnia 10 sierpnia 1993r. k. 163 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1161/99)

Postanowieniem z dnia 16 września 1998r. wydanym w sprawie o sygnaturze I Ns 1557/08 Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. stwierdził, że spadek po G. M. (2) z domu B., zmarłej w dniu 2 lutego 1998r – na podstawie testamentu notarialnego z dnia 21 lutego 1995r. otwartego i ogłoszonego przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. – nabyli T. B. (1) i W. N. po $\frac{1}{2}$ części spadku każde z nich.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. z dnia 16 września 1998r. akta księgi wieczystej nr (...))

Postanowieniem z dnia 23 lutego 1999r. wydanym w sprawie o sygnaturze I Ns 2373/98 Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. stwierdził, że spadek po W. M. (synu W. i A.) zmarłym w dniu 13 października 1994r. – na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 1 lipca 1993r. otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym dla Warszawy M. w W. w dniu 23 lutego 1999r. – nabyły K. M. (1) i B. M. (1) – po 1/2 części spadku każda z nich.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. z dnia 23 lutego 1999r. k. 228 akt księgi wieczystej nr (...))

W dniu 2 lutego 2000r. Sąd Rejonowy w Gdyni wpisał w dziale II. księgi wieczystej nr (...) jako współwłaścicieli nieruchomości K. M. (1) i B. M. (1) w udziałach wynoszących po 1/2 części w miejsce W. M..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o zawiadomienie o wpisie z dnia 2 lutego 2000r. k. 246 tom III akt księgi wieczystej nr (...) i k. 302 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1161/99)

Pismem z dnia 9 czerwca 2000r. M. M. (3) – jako pełnomocnik M. R., D. D., I. P., K. M. (2), M. S., H. M., B. K., E. K., K. K., M. M. (4), A. M. (2), J. M. (3), A. M. (3), K. M. (3) i B. C. – wniósł o wykreślenie z działu II. księgi wieczystej wpisu prawa własności na rzecz K. M. (1) i B. M. (1), podnosząc, że wpis został dokonany bezprawnie, mimo ostrzeżeń w dziale III. o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej oraz o toczącym się postępowaniu o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po J. M. (1), domagając się przywrócenia zapisu, który istniał jeszcze w dniu 15 listopada 1991r. (1/4 część dla W. M., syna W. i K., 1/2 część dla J. M. (1), 1/4 dla W. M., syna W. i A.) lub o wpisanie w dziale II. spadkobierców po J. M. (1) w 1/2 części.

Postanowieniem z dnia 11 marca 2005r. (DzKw 5678/00) Sąd Rejonowy w Gdyni umorzył postępowanie wywołane powyższym wnioskiem jako bezprzedmiotowe wobec dokonania wpisu w dniu 10 sierpnia 2001r. na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 grudnia 2000r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o pismo z dnia 9 czerwca 2000r. k. 254 tom II akt księgi wieczystej nr (...), postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 11 marca 2005r. k. 845 tom V akt księgi wieczystej nr (...))

W. P. wytoczył przeciwko W. M. powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II. jako współwłaścicieli nieruchomości spadkobierców W. M. i J. M. (1). Pismem z dnia 31 marca 2000r. W. P. dokonał zmiany powództwa, żądając ujawnienia spadkobierców po B. M. (2) i jednocześnie wskazując, że treść działu II. księgi wieczystej zawiera błędne wpisy będące skutkiem nie rozróżnienia przez Sąd W. M. ojca i W. M. syna.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2000r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1161/99 Sąd Okręgowy w Gdańsku uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał wpisać w dziale II-gim tej księgi wieczystej w miejsce wpisanych właścicieli nieruchomości tj. K. M. (1) oraz B. M. (1) m.in.: K. M. (1) w 1/4 części oraz B. M. (1) w 1/4 części. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał m.in., że udział w wysokości 1/2 zbyty przez J. M. (1) na rzecz W. M. i jego żony A. M. (1) pozostaje poza zakresem uzgodnienia dokonanego w tym postępowaniu, gdyż nie jest przedmiotem postępowania, a J. M. (1) miał prawo zadysponować swoim udziałem w nieruchomości. Przedmiotem uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym był pozostały udział wynoszący 1/2 część, do której był w dalszym ciągle wadliwie wpisany J. M. (1). Była to część nieruchomości, która stanowiła własność B. M. (2), a po jej śmierci podlegała ogólnym regułom dziedziczenia.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: protokół rozprawy z dnia 29 listopada 1999r. k. 194-194v akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1161/99, pismo procesowe z dnia 31 marca 2000r. k. 220-222 tamże, wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 grudnia 2000r. k. 341-342 akt księgi wieczystej nr (...) i k. 481-481v, 488-489 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1161/99 wraz z uzasadnieniem k. 490-500 tamże)

Pismem z dnia 14 czerwca 2001r. W. P. wniósł o wpis prawa własności zgodnie z treścią wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 grudnia 2000r. w sprawie o sygnaturze I C 1161/99.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o pismo z dnia 14 czerwca 2001r. k. 348 tom II akt księgi wieczystej nr (...), pismo Prezesa Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 22 czerwca 2001r. do W. P. k.486 tamże)

Na mocy wyżej wskazanego wyroku z dnia 28 grudnia 2000r. Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 10 sierpnia 2001r. wpisał w dziale II. księgi wieczystej m.in. że K. M. (1) oraz B. M. (1) przysługują udziały w wysokości po 1/4 części w prawie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Powyższy wpis zaskarżył W. P., wnosząc o zmianę tego wpisu i ujawnienie, że K. M. (1) oraz B. M. (1) przysługują udziały w wysokości po 1/8 części, a także, że udział w wysokości 1/4 części przysługuje W. M..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o zawiadomienie o wpisie z dnia 10 sierpnia 2001r. k. 405 tom III akt księgi wieczystej nr (...), apelację W. P. z dnia 1 września 2001r. k. 484 tamże)

Postanowieniem z dnia 20 lutego 2004r. wydanym w sprawie o sygnaturze III Ca 731/03 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację W. P. od wpisu dokonanego przez Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 10 sierpnia 2001r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o protokół rozprawy apelacyjnej z dnia 20 lutego 2004r. k. 625 tom IV akt księgi wieczystej nr (...), postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 20 lutego 2004r. k. 627 tamże)

Postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2003r. wydanym w sprawie o sygnaturze I Ns 818/03 Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził, że spadek po K. M. (1), zmarłej w dniu 1 października 2002r. – na podstawie testamentu z dnia 24 stycznia 2002r. otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym w Gdyni sygn. akt VII Ns 1547/03 – nabyła B. M. (1) w całości spadku. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 20 września 2003r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 29 sierpnia 2003r. tom VI akt księgi wieczystej nr (...))

W dniu 19 kwietnia 2007r. przed notariuszem J. W. (1) prowadzącym kancelarię notarialną w S. B. M. (1) i B. B. (2) zawarły przedwstępną umowę sprzedaży (rep. A 2213/2007) udziałów w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni. W dniu 18 czerwca 2007r. B. B. (2) złożyła wniosek o ujawnienie w dziale III. księgi wieczystej nr (...) roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 części.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę przedwstępną sprzedaży z dnia 19 kwietnia 2007r. tom VI akt księgi wieczystej nr (...), wniosek B. B. (2) z dnia 18 czerwca 2007r. tamże)

Na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 5 grudnia 2007r. przed notariuszem H. W. (1) prowadzącą kancelarię notarialną w G. B. M. (1) sprzedała wszystkie swoje udziały w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni wynoszące łącznie 1/2 części – B. B. (2).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 5 grudnia 2007r. tom VI akt księgi wieczystej nr (...))

W dniu 18 lutego 2008r. jeden ze współwłaścicieli nieruchomości K. M. (4) złożyła do akt księgi wieczystej nr 400 oświadczenie, iż posiada udziały we wszystkich lokalach mieszkalnych wymienionych w akcie notarialnym – umowie z dnia 5 grudnia 2007r. zawartej pomiędzy B. M. (1) a B. B. (2) oraz że w księdze wieczystej ani żadnym dokumencie nie ma wyłączenia innych osób z korzystania z wymienionych lokali, a nadto lokale, w których ma udziały nie zostały wydzielone.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o oświadczenie z dnia 18 lutego 2008r. tom VI akt księgi wieczystej nr (...))

Pismem z dnia 5 marca 2008r. K. M. (4) zwróciła się do Prokuratury Rejonowej w Gdyni o wszczęcie postępowania w sprawie poświadczenia nieprawdy w akcie notarialnym – umowie z dnia 5 grudnia 2007r. zawartej pomiędzy B. M.

(1) a B. B. (2) oraz sprzedaży lokali, poza wiedzą pozostałych współwłaścicieli. Powyższy dokument został złożony do akt księgi wieczystej w dniu 7 marca 2008r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek o wszczęcie postępowania prokuratorskiego z dnia 5 marca 2008r. tom VI akt księgi wieczystej nr (...))

W dniu 19 maja 2008r. K. M. (4) wniosła o przyspieszenie rozpoznania wniosku z dnia 31 marca 2008r. o wykreślenie dożywotniego bezpłatnego użytkowania udziału na rzecz zmarłego brata W. P.. W piśmie wskazano, że Prokuratura Rejonowa w Gdyni wszczęła postępowanie w sprawie aktu notarialnego z dnia 5 grudnia 2007r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wniosek z dnia 19 maja 2008r. tom VI akt księgi wieczystej nr (...))

W dniu 10 sierpnia 2009r. Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gdyni K. M. (5) złożył wniosek o wpis w dziale III. księgi wieczystej nr (...) wzmianki o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 963/09 należącej do dłużnika B. B. (2) na podstawie wniosku wierzyciela B. M. (1) oraz tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 5 grudnia 2007r., rep. A 13547/2007, postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 2 lipca 2008r., sygn. akt VII Co 1813/08, aktu notarialnego z dnia 5 grudnia 2007r., rep. A 13547/2007, postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 26 maja 2009r., sygn. akt VII Co 1537/09.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek o wpis wzmianki o toczącej się egzekucji z udziału w nieruchomości z dnia 10 sierpnia 2009r. tom VI akt księgi wieczystej nr (...))

Na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 4 września 2009r. przed notariuszem J. W. (2) prowadzącym kancelarię notarialną w G. (rep. A 8579/2009) K. M. (4) sprzedała na rzecz A. B. i A. E. małżonków S. udział w wysokości 500/115.200 części w prawie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 4 września 2009r. k. 88-89 tom VIII akt księgi wieczystej nr (...))

Pismem z dnia 5 lutego 2010r. Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych zwrócił się do X Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Warszawie o sporządzenie i przesłanie wypisu aktu notarialnego – umowy darowizny z dnia 30 stycznia 1991r. rep. A 131/91.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo z dnia 5 lutego 2010r. k. 41 tom IX akt księgi wieczystej nr (...))

W dniu 9 marca 2010r. radca prawny B. L. na podstawie dalszego pełnomocnictwa z dnia 8 marca 2010r. udzielonego przez pełnomocnika B. B. (2) radcę prawnego M. K.- zwróciła się o wgląd do akt księgi wieczystej nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek o wgląd do akt księgi wieczystej z dnia 9 marca 2010r. k. 50 tom IX akt księgi wieczystej nr (...), pełnomocnictwo z dnia 5 marca 2010r. k. 51 tamże, pełnomocnictwo z dnia 8 marca 2010r. k. 52 tamże)

W dniach 3 marca 2010r., 16 marca 2010r. i 7 maja 2010r. K. M. (4) zwracała się o wgląd do akt księgi wieczystej nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek o wgląd do akt księgi wieczystej z dnia 3 marca 2010r. k. 49 tom IX akt księgi wieczystej nr (...), wniosek z dnia 16 marca 2010r. k. 54 tamże, wniosek z dnia 7 maja 2010r. k. 57 tamże)

W dniach 29 października 2009r. i 2 marca 2010r. A. S. (2) zwracał się o wgląd do akt księgi wieczystej nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wniosek o wgląd do akt księgi wieczystej z dnia 29 października 2009r. k. 102 tom VIII akt księgi wieczystej nr (...), wniosek z dnia 2 marca 2010r. k. 48 tom IX. tamże)

Pismem z dnia 24 listopada 2009r. I Wydział Cywilny Sądu Rejonowego w Gdyni zwrócił się do V Wydziału Ksiąg Wieczystych tego samego sądu o wypożyczenie akt księgi wieczystej nr (...) celem dołączenia do sprawy o sygnaturze I

C 911/09 toczącej się z powództwa A. S. (2) i A. S. (1) przeciwko B. P., Z. R., H. W. (2), M. W. (1), B. W., K. M. (4) i B. B. (2) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tego samego dnia Sąd zwrócił akta sądowi wieczystoksięgowemu. Po ponownym dołączeniu akt do sprawy cywilnej, w dniu 11 marca 2010r. Sąd wypożyczył akta Sądowi wieczystoksięgowemu na okres tygodnia.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo z dnia 24 listopada 2009r. k. 112 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 911/09, pismo z dnia 24 listopada 2009r. k. 116 tamże, pismo z dnia 11 marca 2010r. k. 181 tamże)

Pismem z dnia 5 lutego 2010r. udział w postępowaniu w charakterze powoda zgłosiła C. M..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu om pismo z dnia 5 lutego 2010r. k. 163 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 911/09)

Wyrokiem z dnia 5 stycznia 2010r. w sprawie I C 911/09 Sąd Rejonowy w Gdyni uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II. tej księgi:

a. w miejsce M. W. (2) ujawnionego jako współwłaściciel nieruchomości w udziale oznaczonym nr 41, wynoszącym (...) nakazał wpisać A. S. (2) i A. S. (1) na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej;

b. w miejsce H. W. (2) ujawnionej jako współwłaściciel nieruchomości w udziale oznaczonym nr 39, wynoszącym (...) nakazał wpisać A. S. (2) i A. S. (1) na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej;

c. w miejsce M. W. (3) ujawnionej jako współwłaściciel nieruchomości w udziale oznaczonym nr 42, wynoszącym (...) nakazał wpisać A. S. (2) i A. S. (1) na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej.

Przedmiotem postępowania był udział w prawie współwłasności wyżej wymienionej nieruchomości przysługujący B. W., który nabyła w drodze spadkobrania po W. W., który był z kolei spadkobiercą H. W. (3).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 5 stycznia 2010r. k. 154-155 wraz z uzasadnieniem k. 158-162 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 911/09)

Apelację od wyżej opisanego wyroku wywiodła C. M.. W apelacji powołała się na błędy w ustaleniach faktycznych polegające na nieprawidłowym ustaleniu wysokości udziałów współwłaścicieli nieruchomości, wynikające prawdopodobnie z pomylenia W. M. ojca i W. M. syna. Apelacja nie została doręczona pozostałym stronom. Postanowieniem z dnia 12 marca 2010r. Sąd Rejonowy w Gdyni odrzucił apelację jako spóźnioną. Wyrok uprawomocnił się w dniu 27 lutego 2010r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o apelację z dnia 24 lutego 2010r. k. 177-178 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 911/09, postanowienie z dnia 12 marca 2010r. k. 183-184 tamże)

Pismem z dnia 18 maja 2009r. Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny zwrócił się do V Wydziału Ksiąg Wieczystych akta księgi wieczystej nr (...) na okres 3 dni.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo z dnia 18 maja 2009r. k. 15 tom VIII akt księgi wieczystej nr (...))

Na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 20 września 2010r. przed notariusz W. R. prowadzącą kancelarię notarialną w G. (rep. A 5172/2010) K. M. (4) sprzedała na rzecz (...) Park (...), (...) spółki jawnej z siedzibą w G. udział w wysokości 7.900/115.200 części w prawie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 20 września 2010r. k. 88 akt księgi wieczystej nr (...))

W dniu 26 października 2010r. wnuczka W. C. M. złożyła wniosek o wgląd do księgi wieczystej nr (...), wskazując, że jest wnuczką byłego (...) i zamierza sprawdzić, czy nieruchomości w sposób prawidłowy i legalny przeszła w inne ręce, wskazując, że nie istnieje decyzja w sprawie nabycia spadku po dziadku.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wniosek o wgląd do księgi wieczystej z dnia 26 października 2010r. k. 90 tom VIII akt księgi wieczystej nr (...))

Na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 15 lipca 2010r. przed notariusz W. R. prowadzącą kancelarię notarialną w G. (rep. A 3354/2010) B. B. (2) sprzedała na rzecz (...) Park (...), (...) spółki jawnej z siedzibą w G. udział w wysokości 57.600/115.200 części w prawie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) za cenę 1.600.000 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 15 lipca 2010r. tom IX akt księgi wieczystej nr (...))

Przed zakupem udziału w prawie współwłasności przedmiotowej nieruchomości K. P. przeglądał księgę wieczystą prowadzoną dla tej nieruchomości, a także zlecił przejrzanie treści księgi wieczystej notariusz W. R.. Nadto, K. P. sprawdzał u komornika stan zadłużenia B. B. (2).

(dowód: przesłuchanie w charakterze pozwanego K. P. płyta CD k. 470)

Powódka, T. B. (1) i W. N. nie pojawiali się na przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: przesłuchanie pozwanego A. S. (2) płyta CD k. 470)

B. B. (2) wynajęła lokal użytkowy znajdujący się w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości jednemu z banków, a także władała kilkoma lokalami mieszkalnymi, m.in. lokalem nr (...).

(dowód: przesłuchanie w charakterze pozwanego K. P. płyta CD k. 470)

W dniu 17 stycznia 2006r. D. K. i K. P. zawarli umowę spółki jawnej, zawiązując spółkę pod firmą (...), (...) spółka jawna z siedzibą w G. na czas nieograniczony. Zgodnie z umową spółki przedmiotem działalności pozwanej spółki było: prowadzenie placówek gastronomicznych pozostałych ((...).30.B), działalność stadionów i pozostałych obiektów sportowych ((...).61.Z), działalność związana ze sportem, pozostała ((...).62.Z). W późniejszym czasie przedmiotem działalności spółki był także wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi ((...).20.Z), restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne ((...).10.A), działalność obiektów sportowych ((...).11.Z), pozostała działalność związana ze sportem ((...).19.Z).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę spółki jawnej z dnia 17 stycznia 2006r. k. 281 i 688 , odpis pełny z KRS k. 282-283)

Postanowieniem z dnia 15 listopada 2011r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt XVI Ns 968/11 Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W. stwierdził, że spadek po W. M. (synu W. i K.), zmarłym w dniu 19 sierpnia 1989r., nabyli jego żona G. M. (1) oraz synowie J. M. (2) i W. M. po 1/3 części każde z nich.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w W. z dnia 15 listopada 2011r. k. 14)

Aktualnie, w dziale II. księgi wieczystej nr (...) jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości są ujawnieni: (...) spółka jawna z siedzibą w G. – w udziale 65.500/115.200 części, B. P. – w udziale 8.530/115.200 części, Z. R. – w udziale 900/115.200 części, a także A. S. (2) i A. S. (1) – w udziale 40.270/115.200 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

(okoliczności bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni, aktach Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 911/09 oraz aktach Sądu Okręgowemu w Gdańsku o sygnaturze I C 1161/99, a także dowodu z przesłuchania pozwanych B. P., A. S. (2), Z. R., współnika pozwanej spółki (...) oraz dowodu z przesłuchania powódki M. M. (1).

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych powyżej dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci: orzeczeń wydanych w licznych postępowaniach sądowych, zawiadomień o dokonanych wpisach w księdze wieczystej, odpisów z księgi wieczystej, aktów notarialnych, odpisu z KRS pozwanego mają charakter dokumentów urzędowych, które korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc. Nadto, za w pełni wiarygodne należało uznać także wymienione powyżej dokumenty prywatne, w postaci pism procesowych składanych w toku wymienionych powyżej postępowań sądowych, pełnomocnictw udzielanych prawnikom etc., albowiem autentyczność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony, zaś treść i forma powyższych dokumentów nie budzi także żadnych wątpliwości Sądu. Przedmiotowe dokumenty nie noszą bowiem żadnych śladów podrobienia, przerobienia ani innej ingerencji w ich treść.

Przechodząc natomiast do oceny osobowego materiału dowodowego Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania zeznań pozwanych B. P., A. S. (2) i Z. R.. Zdaniem Sądu wymienione osoby zeznawały szczerze i zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą. Wymienieni pozwani zbieżnie zeznali, że przed zainicjowaniem niniejszego postępowania nie widzieli powódki ani nie mieli wiedzy o jej roszczeniach. Nadto, A. S. (2) nigdy nie widział powódki oraz T. B. (1) i W. N. na tej nieruchomości. Natomiast, wymienione osoby nie miały wiedzy na temat okoliczności związanych z zakupem udziałów w prawie współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną (...) spółkę jawną z siedzibą w G., w tym wiedzy tego pozwanego co do prawa nabytego od B. B. (2) oraz dochowania przez niego należytej staranności przed zakupem tego udziału.

Nie ma także podstaw do kwestionowania wiarygodności zeznań współnika pozwanej spółki jawnej (...). W ocenie Sądu zeznania pozwanego są szczerze, spójne, niesprzeczne z innymi dowodami zebranymi w przedmiotowym postępowaniu, w szczególności z dowodami z dokumentów. Nadto, zeznania te nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania.

Zważyć również należy, iż zeznania powódki M. M. (1) w zakresie dotyczącym przebiegu postępowań sądowych, treści wydanych w nich orzeczeń, nie budzą żadnych wątpliwości i korelują z treścią dokumentów, z których Sąd przeprowadził w niniejszej sprawie dowód. Natomiast w części odnoszącej się do istnienia rzekomo złej wiary pozwanej spółki przy zakupie spornych udziałów od B. B. (2) zeznania powódki stanowią wyłącznie spekulacje i nie znajdują potwierdzenia w żadnych innych dowodach zebranych w toku niniejszego postępowania.

Sąd pominął natomiast dowód z zeznań pozostałych pozwanych A. S. (1), T. B. (2) i W. N., gdyż mimo prawidłowego doręczenia wezwania, pozwani nie stawili się na rozprawie i w żaden sposób nie usprawiedliwili swojej nieobecności.

Ostatecznie, w niniejszej sprawie powódka domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) poprzez wpisanie w dziale II. tej księgi wieczystej jako współwłaścicieli: M. M. (1) w udziale w wysokości 1/12 części, T. B. (1) i W. N. w udziałach po 1/24 każdy w miejsce udziałów przysługujących (...) spółce jawnej, a także wpisanie poprawnych udziałów przysługujących tej spółce w wysokości 46.300/115.200. Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1007), 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.

W świetle zebranego materiału dowodowego należało uznać, że udział przysługujący B. M. (1), który następnie był przedmiotem kolejnych czynności rozporządzających, został w dziale II. księgi wieczystej wpisany w sposób niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Biorąc pod uwagę treść takich dokumentów jak: umowa darowizny z dnia 20 stycznia 1991r., postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. z dnia 15 listopada 2011r. w sprawie stwierdzenia nabycia spadku po W. M. (synu W. i K.), postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. z dnia 23 lutego 1999r. w sprawie stwierdzenia nabycia spadku po W. M. (synu W. i A.), postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. z dnia 16 września 1998r. w sprawie stwierdzenia nabycia spadku po G. M. (1) czy postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie nabycia spadku po K. M. (1), należało uznać, że B. M. (1) winien przysługiwać udział w wysokości 1/3 części w prawie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, a nie w udziale w wysokości 1/2 części.

W świetle zarzutów podniesionych przez pozwaną spółkę w odpowiedzi na pozew kluczową kwestią dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było ustalenie, czy nabycie spornego udziału w wysokości 57.600/115.200 części przez pozwaną spółkę odbyło się w warunkach rękopmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwany wywodził w toku niniejszego postępowania, że ww. udział nabył od osoby, która według treści księgi wieczystej była uprawniona do rozporządzenia udziałem w takiej właśnie wielkości. Jak argumentowała pozwana w okolicznościach niniejszego przypadku pozwana nie wiedziała ani nie mogła się z łatwością dowiedzieć, że stan księgi wieczystej w zakresie wielkości udziałów w prawie własności jest niezgodny ze stanem rzeczywistym, albowiem w księdze wieczystej nie dokonano ostrzeżenia ani też żadnej wzmianki, z której wynikałoby, że udział w prawie współwłasności wpisany rzecz B. B. (2) jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Ponadto, jak zauważyła pozwana spółka również nabycie udziału przez B. B. (2) od B. M. (1) nastąpiło w warunkach rękopmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. B. B. (2) bowiem nabyła przedmiotowy udział na mocy odpłatnej umowy zawartej z B. M. (1), która była ujawniona jako współwłaściciel w księdze wieczystej w udziale 1/2 części. Jak zauważył pozwany w księdze wieczystej nie było ostrzeżenia, że udział przysługujący B. M. (1) jest wpisany niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Jak stanowi przepis 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 (rękopmi wiary publicznej ksiąg wieczystych). Zgodnie natomiast z treścią art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rękopmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Z kolei według art. 6 ust. 2 powołanej ustawy 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.

Po wszechstronnym rozważeniu całego, bardzo obszernego materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że zarzut pozwanego o skuteczności nabycia udziału wynoszącego 1/2 części od poprzedniczki prawnej B. B. (2) i działaniu w warunkach rękopmi wiary publicznej ksiąg wieczystych zasługuje na uwzględnienie. Jak wskazano powyżej rękopmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych oraz dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Tymczasem, nie ulega wątpliwości, że czynność prawna dokonana pomiędzy B. B. (2) a pozwanym miała odpłatny charakter, co jednoznacznie wynika z treści aktu notarialnego - umowy sprzedaży z dnia 15 lipca 2010r. (rep. A 3354/2010). Zatem, jako czynność odpłatna, podlega ochronie przewidzianej w art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nie wykazano także w żaden sposób, aby rozporządzenie było nieważne z przyczyn określonych w art. 58 kc czy też z powodu zaistnienia wad oświadczenia woli powodujących bezwzględną nieważność czynności prawnej. Zwrócić należy uwagę, że zgodnie ze stanowiskiem judykatury przesłankę pozytywną rękopmi wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi dokonanie czynności prawnej z osobą uprawnioną, czyli wpisana do księgi jako właściciel, użytkownik wieczysty lub uprawniony z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego, który to wpis jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r., II CSK 82/11, L.). Bezspornie, w dacie dokonania powyższej czynności prawnej zbywca B. B. (2) była ujawniona w dziale

II. księgi wieczystej nr (...) jako współwłaściciel nieruchomości w udziale wynoszącym 57.600/115.200 tj. 1/2 części. P., poprzedniczka prawna pozwanego dokonała nabycia udziału w tej samej wielkości od osoby ujawnionej w księdze wieczystej. Strona powodowa zarzucała natomiast pozwanej spółce, że w świetle treści dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej wspólnicy spółki jawnej winni z łatwością dowiedzieć się o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a może nawet wiedzieli o tej niezgodności od K. M. (4), od której również pozwana spółka nabyła udział w przedmiotowej nieruchomości. Zwrócić należy uwagę, że wedle ogólnej zasady prawa cywilnego wyrażonej w przepisie art. 7 kc jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Powyższe domniemanie dobrej wiary funkcjonuje także w obszarze prawnym rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie przeczy temu przyjęcie przez ustawodawcę formuły negatywnej przesłanki złej wiary jako wyłączającej ochronę nabywcy. Wypada bowiem stwierdzić, że według równoległe obowiązujących norm prawnych rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ust. 1 in fine (...)), a zarazem domniemywa się istnienie dobrej wiary nabywcy (por. E. Gniewek, Księgi wieczyste. Art. 1-582 KWU [w:] E. Gniewek, Księgi wieczyste. Art. 1-582 KWU. Art. 626¹-626¹³ KPC. Komentarz, Warszawa 2018). Powyższe domniemanie ma charakter usuwalnego domniemania prawnego. Ciężar dowodu złej wiary obciąża każdego, kto kwestionuje dobrą wiarę nabywcy i skuteczność nabycia prawa w trybie rękojmi. Z powyższych względów obowiązek obalenia powyższego domniemania spoczywał na stronie powodowej. Jak wskazuje się w orzecznictwie przy ocenie istnienia dobrej lub złej wiary co do przekonania, czy treść księgi wieczystej jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym, nie jest konieczne w każdym przypadku stawianie wymagania badania akt księgi wieczystej. Od przeciętnego nabywcy wymaga się, aby przed nabyciem nieruchomości upewnił się co do jej stanu prawnego badając treść księgi wieczystej. Wgląd do księgi wieczystej jest zatem konieczny. Nie jest natomiast konieczny wgląd do akt księgi wieczystej, gdy nabywca nie ma żadnych wątpliwości co do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Nie można nakładać na nabywcę obowiązku dochowania szczególnej staranności dla stwierdzenia, że stan ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Sformułowanie przepisu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oznacza, że nie zawsze możliwość uzyskania przez nabywcę informacji o sprzeczności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym będzie prowadziła do przypisania mu złej wiary. Należy przyjąć, że nabywca, który powziął wątpliwości i podejrzenia, co do prawdziwości danych ujawnionych w księdze wieczystej, ma obowiązek podjąć czynności zmierzające do wyeliminowania tych wątpliwości mieszczące się w granicach przeciętnej staranności (por. wyrok SN z dnia 23 listopada 2005r., II CK 242/05, L.). Dalej, jak wskazuje judykatura, 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 kc. Zawarty w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 ze zm.) 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 (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 8 listopada 2011r., I ACa 883/11, L.). Doktryna przytacza przykłady pożądaných czynności spoczywających na nabywcy, a czyniących zadość obowiązkowi zachowania staranności. Przede wszystkim, „zwraca się uwagę na oczekiwane (pożądane) sprawdzenie przez nabywcę stanu posiadania nieruchomości. Zapewne z łatwością da się ustalić rzeczywisty stan posiadania nieruchomości oraz objaśnić (choćby w kontakcie z posiadaczem), dlaczego nieruchomością włada inna osoba niż jej zbywca. Niekiedy z łatwością można stwierdzić brak legitymacji zbywcy do rozporządzenia nieruchomością na podstawie zapoznania się z treścią księgi wieczystej. Na uwadze mamy treść wpisów, a nie wzmianek wyłączających rękojmię (w trybie art. 8 KWU). Można tu wskazać chociażby ujawnienie w księdze wieczystej ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub prawem użytkowania wieczystego. W ślad za trafnymi spostrzeżeniami doktryny trzeba zaś – w opozycji do panującego orzecznictwa – wykluczyć obarczenie nabywcy nieadekwatną do obowiązującego stanu prawnego (prawa materialnego i procedury) powinnością zasięgnięcia informacji (opinii) organów administracji publicznej (por. E. Gniewek, Księgi wieczyste. Art. 1-582 KWU [w:] E. Gniewek, Księgi wieczyste. Art. 1-582 KWU. Art. 626¹-626¹³ KPC. Komentarz, Warszawa 2018). Należy również

pamiętać, że w przypadku wpisów deklaracyjnych chwilą miarodajną dla oceny dobrej wiary jest chwila zawarcia umowy będącej źródłem nabycia prawa, ustanowienia bądź przeniesienia prawa (por. E. Gniewek, Księgi wieczyste...)

W ocenie Sądu powódka nie zdołała obalić domniemania dobrej wiary pozwanego nabywcy tj. wykazać, że osoby sprawujące funkcje organów pozwanej spółki jawnej wiedziały lub z łatwością mogły się dowiedzieć o istniejącej niezgodności pomiędzy stanem ujawnionym w dziale II. księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Przede wszystkim, należy wskazać, że w księdze wieczystej nie było żadnych ostrzeżeń o niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej w zakresie udziału, będącego przedmiotem transakcji a stanem rzeczywistym. Ponadto, również wcześniej wpisane ostrzeżenia były już w tym czasie wykreślone z księgi wieczystej. Ostatnie ostrzeżenie o nieujawnieniu przez W. W. udziału w wyniku spadkobrania po H. W. (3) zostało wykreślone w dniu 28 lutego 2001r, co wynika z akt księgi wieczystej. Ponadto, mimo podnoszonych w tym zakresie twierdzeń, strona powodowa nie zdołała wykazać, że w chwili zawarcia umowy sprzedaży tj. w dniu 15 lipca 2010r. strona pozwana miała wiedzę o niezgodności wpisu. Powódka podnosiła, że pozwany wiedzę o takiej niezgodności uzyskał od K. M. (4), od której nabył udział w tej samej nieruchomości w wysokości 7.900/115.200 części na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 20 września 2010r. (rep. A 5172/2010), niemniej okoliczność ta nie została w żaden sposób udowodniona. Powódka nie wniosowała o dopuszczenie dowodu z zeznań K. M. (4). Ponadto, należy zauważyć, że umowa sprzedaży udziałów przysługujących K. M. (4) została zawarta już po nabyciu udziałów od B. B. (2). Tymczasem, zgodnie z przytoczonymi powyżej poglądami chwilą miarodajną dla oceny dobrej wiary nabywcy jest chwila zawarcia umowy (czyli 15 lipca 2010r.). Bez znaczenia zatem pozostają zdarzenia, które miały miejsce już po dokonaniu sprzedaży. Jednocześnie, zdaniem Sądu, pozwany wykazał w niniejszym postępowaniu, że dochował należytej staranności dokonując nabycia udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Jak bowiem wynika z zeznań K. P. – współnika pozwanej spółki jawnej – przed dokonaniem transakcji przejrzał księgę wieczystą, a także zlecił sprawdzenie wpisów w księdze wieczystej notariusz W. R., przed którą umowa sprzedaży została zawarta. Zgodnie z treścią powołanych powyżej judykatów nabywca nie miał obowiązku prowadzenia żadnego postępowania i weryfikowania zgodności wpisów ujawnionych w księdze wieczystej. Nie miał także obowiązku przeglądania akt księgi wieczystej. Na marginesie należy zauważyć, że zawodowemu pełnomocnikowi strony powodowej kompletowanie dokumentów świadczących o niezgodności wpisu zajęło kilka miesięcy, co wynika z dat składanych wniosków dowodowych oraz kolejności dołączania poszczególnych akt. Trudno zatem wymagać takiego działania od nabywcy. Dalej, jak wynika z zeznań A. S. (2) zarówno powódka jak i T. B. (1) i W. N. nie byli posiadaczami spornej nieruchomości i pozwany nigdy nie spotkał ich na tej nieruchomości. Ponadto, pozostali pozwani po raz pierwszy o powódce dowiedzieli się wskutek wszczęcia niniejszego postępowania. Skoro zatem wymienione osoby nie były posiadaczami spornej nieruchomości, to pozwany nie miał możliwości weryfikacji zgodności stanu prawnego na podstawie kontaktu z tymi osobami. Mało tego, zbywca B. B. (2) – jak wynika z zeznań pozwanych – władała zarówno lokalem użytkowym, zawierając umowę najmu z bankiem, jak też niektórymi lokalami mieszkalnymi. Bez wątplenia zatem, nawet po dokonaniu oględzin nieruchomości oraz spotkaniu z posiadaczami nieruchomości pozwany nie byłby w stanie ustalić, że istnieje niezgodność pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej a stanem rzeczywistym. Jednocześnie należy zauważyć, że niezgodność nie wynikała z wpisów widniejących w księdze wieczystej, lecz aby stwierdzić, że wpisy ujawnione w dziale II. są niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym konieczna była szczegółowa i czasochłonna analiza akt księgi wieczystej, które obejmowały dziesięć tomów i to przy udziale specjalisty dysponującego fachową wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami i zasad prowadzenia ksiąg wieczystych. Dla osoby dysponującej przeciętną wiedzą prawniczą dostrzeżenie takiej niezgodności na podstawie akt księgi wieczystej mogłoby być zbyt dużym wyzwaniem. Bez wątplenia w stosunku do pozwanej spółki nie można stosować podwyższonych wymogów staranności. Zgodnie bowiem z umową spółki przedmiotem działalności pozwanej spółki było: prowadzenie placówek gastronomicznych pozostałych ((...).30.B), działalność stadionów i pozostałych obiektów sportowych ((...).61.Z), działalność związana ze sportem, pozostała ((...).62.Z). Zmiany dotyczące przedmiotu działalności pozwanej spółki jawnej w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi zostały do KRS wpisane dopiero w dniu 13 grudnia 2011r., a więc niewątpliwie po dokonaniu spornej transakcji. Stąd nie sposób uznać, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży udziałów pozwana była profesjonalistą w branży nieruchomości. Obarczenie nabywcy, nie będącego profesjonalistą na rynku nieruchomości, obowiązkiem szczegółowej analizy akt księgi wieczystej przekraczałoby ramy przeciętnej staranności, jaka wymagana jest w świetle przepisów o rękojmi publicznej ksiąg wieczystych. Nie bez

znaczenia jest również okoliczność, że w dacie zawarcia przedmiotowej umowy nie dało się ustalić niezgodności z uwagi na brak w aktach księgi wieczystej choćby postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po W. M. (synu W. i K.), które zapadło dopiero w 2011r. Dodatkowo należy wskazać, że w aktach księgi wieczystej znajdowały się odpisy dwóch prawomocnych orzeczeń wydanych w sprawcach o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w tym w szczególności odpis wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 grudnia 2000r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 1161/99 o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni z rzeczywistym stanem prawnym. Wyrokiem tym Sąd Okręgowy w Gdańsku nakazał wpisać w dziale II-gim tej księgi wieczystej w miejsce wpisanych właścicieli nieruchomości tj. K. M. (1) oraz B. M. (1) m.in.: K. M. (1) w 1/4 części oraz B. M. (1) w 1/4 części. Taki stan prawny nieruchomości został następnie ujawniony w księdze wieczystej w dniu 10 sierpnia 2001r. Powyższy wpis zaskarżył W. P., wnosząc o zmianę tego wpisu i ujawnienie, że K. M. (1) oraz B. M. (1) przysługują udziały w wysokości po 1/8 części, a także, że udział w wysokości 1/4 części przysługuje W. M.. Jednak Sąd Okręgowy w Gdańsku nie podzielił stanowiska W. P. i postanowieniem z dnia 20 lutego 2004r. wydanym w sprawie o sygnaturze III Ca 731/03 oddalił apelację od wpisu dokonanego przez Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 10 sierpnia 2001r. Opisy powyższych orzeczeń również znajdują się w aktach księgi wieczystej. Zważywszy na powyższe należało uznać, że nawet gdyby nabywcę obarczyć obowiązkiem analizy akt księgi wieczystej, to należałoby uznać, że w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany miał prawo działać w zaufaniu do orzeczeń wydanych przez Sąd Okręgowy w Gdańsku. Pozwany miał prawo przypuszczać, że w uprzednio prowadzonych postępowaniach o uzgodnienie treści księgi wieczystej zostały wyjaśnione wszelkie wątpliwości co do stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Zwrócić przy tym należy uwagę, że zarzuty co do niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie wielkości udziałów przysługujących W. M. seniorowi i W. M. juniorowi były podnoszone przez W. P. zarówno w postępowaniu w sprawie I C 1161/09, jak również w postępowaniu wieczystoksięgowym i z różnych powodów nie zostały uwzględnione przez Sąd. Działając w zaufaniu do treści powyższych orzeczeń nabywca miał prawo uznać, że nie zachodzi żadna niezgodność w powyższym zakresie. W ocenie Sądu, źródłem wątpliwości u nabywcy co do zgodności stanu prawnego nie mogły być także okoliczności związane ze sprawą o sygn. akt I C 911/09. Podkreślić bowiem należy, iż wyrok z dnia 5 stycznia 2010r. wydany w tej sprawie nie dotyczył udziału pierwotnie należącego do W. M. i A. M. (1), lecz udziału przysługującego B. W., który nabyła w drodze spadkobrania po W. W., który był z kolei spadkobiercą H. W. (3). Udział ten pierwotnie należał do J. M. (1). Co prawda, apelację od tego wyroku wywiodła C. M., podnosząc kwestię nieprawidłowego ustalenia wysokości udziałów przysługujących W. M. ojcu i W. M. synowi, niemniej apelacja została odrzucona. W związku z tym odpis apelacji nie był doręczany pozostałym stronom postępowania, w tym A. S. (2). Co prawda w tym czasie współwłaścicielką nieruchomości była już B. B. (2), niemniej ewentualna wiedza tej osoby o niezgodności nie jest tożsama z taką wiedzą po stronie pozwanego. Dalej, należy zauważyć, że w dacie sprzedaży udziału przez B. M. (1) tj. w dniu 19 kwietnia 2007r. w księdze wieczystej widniało ostrzeżenie o niezgodności, lecz dotyczyło ono nieujawnienia przez W. W. udziału w wyniku spadkobrania po H. W. (3), który to udział nie przysługiwał nigdy poprzednikom prawnym pozwanego. Bez wątpienia, zatem dokonując nabycia udziału w prawie współwłasności pozwany mógł, działając w zaufaniu do dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, w szczególności do wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 grudnia 2000r., z którego wynikało, że udziały spadkobierców W. M. łącznie wynoszą 1/2. Pozwany nie miał żadnej obiektywnej podstawy, aby nabrać wątpliwości, że wpisy ujawnione w dziale II. księgi wieczystej są obarczone jakąkolwiek niezgodnością. Podkreślić należy, iż wniosek powódki o wgląd w akta księgi wieczystej został złożony dopiero w dniu 5 grudnia 2011r., a więc niewątpliwie po dokonaniu transakcji przez pozwanego. Bez znaczenia dla oceny dobrej wiary pozwanej pozostaje również wniosek złożony przez wnuczkę W. C. M. o wgląd do księgi wieczystej nr (...), w którym wskazała, że zamierza sprawdzić, czy nieruchomość w sposób prawidłowy i legalny przeszła w inne ręce, i podała, że nie istnieje decyzja w sprawie nabycia spadku po dziadku. Wniosek ten został złożony już po nabyciu udziałów przez pozwanego w dniu 26 października 2010r., a nadto nie wynika z niego, aby powódka rościła sobie jakiegokolwiek prawa do nieruchomości.

Niezależnie od powyższego Sąd w pełni podziela argumentację pozwanego, iż powódka nie wykazała w odpowiedniej formie swojego prawa do przedmiotowej nieruchomości za pomocą ciągu dokumentów. W dacie śmierci J. M. (2) tj. w dniu 16 sierpnia 2008r. wyłączną jurysdykcję sądów polskich w zakresie postępowania spadkowego co do wchodzących do spadku praw rzeczowych do nieruchomości na terenie Polski wywodziło z art. 1102 kpc

(por. postanowienie SN z dnia 6 marca 1970r., I CR 3/70, LEX). Aktualnie, fakt ten wynika z bezpośrednio przepisu art. 1110² kpc, zgodnie z którym jurysdykcja krajowa w sprawach rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym jest wyłączna w zakresie, w którym rozstrzygnięcie dotyczy praw rzeczowych na nieruchomości lub posiadania nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej. Przedłożone przez powódkę potwierdzenie wydania jej upoważnienia administratora spadku i testamentu sporządzone przez Sąd Najwyższy w Wiktorii powinno być traktowane jako orzeczenie sądu zagranicznego w rozumieniu art. 1145 kpc. Zgodnie z przepisem art. 1146 § 1 pkt 2 kpc orzeczeniu temu jednak należy odmówić uznania, gdyż zachodzi wyłączna jurysdykcję sądów polskich. Jednak nawet gdyby uznać, iż nie ma miejsca wyłączna jurysdykcja sądów polskich to powódka nie dopełniła wymogów z art. 1147 kpc, gdyż nie przedłożyła urzędowego odpisu orzeczenia sądu zagranicznego, a wyłącznie jego kserokopię, bez wykazania prawomocności orzeczenia i uwierzytelnionego tłumaczenia.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności Sąd uznał, że nabywając sporny udział pozwany działał w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i nabycie jest skuteczne. Z tego względu, na mocy art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece a contrario oddalił powództwo.

Nadto, na mocy art. 102 kpc Sąd odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu. Nie ulega wątpliwości, że przepis art. 102 kpc urzeczywistnia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Zważyć jednak należy, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych” oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015r. I ACa 2058/14 LEX nr 1820933 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 kpc jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstępienie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 kpc. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. Nadto, należy zwrócić uwagę, że zastosowanie przepisu art. 102 kpc nie wymaga osobnego wniosku od strony przegrywającej. Powinno ono być ocenione w całokształcie okoliczności konkretnego przypadku, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego do kręgu tych okoliczności zalicza się między innymi ciężką sytuację strony przegrywającej (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1972r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138).

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy istniały uzasadnione okoliczności do skorzystania z dobrodziejstwa określonego w art. 102 k.p.c. i odstąpienia od obciążania powódki kosztami procesu z uwagi na jej sytuację materialną. Zważyć należy, iż powódka jest osobą starszą (67 lat), prowadzi sama gospodarstwo domowe, nie posiada żadnych nieruchomości czy oszczędności, utrzymuje się z emerytury w wysokości 1545 dolarów australijskich. Powyższe okoliczności legły także u podstaw zwolnienia powódki od kosztów sądowych w niniejszej sprawie. Zważywszy zatem na trudną sytuację materialną powódki Sąd odstąpił od obciążania jej kosztami postępowania w niniejszym postępowaniu, o czym – na mocy art. 102 kpc – orzekł w pkt II wyroku.

Na podstawie przepisu art. 113 ustawy z dnia 18 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, koszty opłaty od pozwu, od uiszczenia, której powódka była zwolniona Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni z uwagi na brak podstaw do obciążenia tym obowiązkiem którejkolwiek ze stron.