

## UZASADNIENIE

Powódka J. B. (1) wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej

KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu wraz z zabudowaniami o nr 95 położonej w miejscowości J. gm. A. o pow. 2,20 ha z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, aby w dziale II księgi w miejsce wpisu H. P. dokonać wpisu prawa własności tej nieruchomości na rzecz J. B. (1).

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2015 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 3169/14 Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej H. P. kwotę 1.800 zł zwrotu kosztów procesu.

### **Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:**

W. B., ojciec powódki zmarł 18 maja 2014 roku, był bratem J. B. (2). Spadek po nim nabyła córka J. B. (1) w całości.

W. B. w dniu 9 stycznia 2002 roku udzielił, w formie aktu notarialnego, swojemu bratu J. B. (2) pełnomocnictwa do czynności

w imieniu W. B. przed sądami, bankami, organami administracji państwowej i innymi urzędami w jakimkolwiek charakterze, dokonywania wpłat i opłat oraz odbioru korespondencji i kwot pieniężnych należnych z jakiegokolwiek tytułu,

do występowania i podpisywania wniosków i oświadczeń oraz innych dokumentów,

do zbywania i nabywania nieruchomości i ruchomości, za cenę i na warunkach według uznania pełnomocnika oraz do dokonywania wszelkich innych czynności, które

przy wykonywaniu tego pełnomocnictwa okazały się konieczne - na rzecz J. B. (2). W. B. udzielił pełnomocnictwa bratu J. B. (2), ponieważ miał długi a J. B. (2) zobowiązał się w zamian prawa

do dysponowania nieruchomością, uregulować zadłużenia W. B..

J. B. (2) na podstawie niniejszego pełnomocnictwa, w dniu 18 stycznia 2002 roku zawarł w imieniu W. B. umowę darowizny nieruchomości oznaczonej numerem 150 o powierzchni 2,1844 ha na rzecz J. B. (2). Tym samym aktem notarialnym, J. B. (2) umową kupna - sprzedaży nabył od W. B. drugą działkę, oznaczoną numerem 95

o powierzchni 2,2255 ha. Na działce oznaczonej nr (...) J. B. (2) ustanowił na rzecz W. B. dożywotnią i nieodpłatną służebność mieszkania polegająca

na prawie korzystania z całego budynku gospodarczo - mieszkalnego oraz swobodnym poruszaniu się po całej nieruchomości. Służebność nie została wpisana do księgi wieczystej, na wniosek stron umowy.

Znajomość pozwanej z J. B. (2) datuje się od 2002 roku. Poznali się

na zabawie tanecznej. Pozwana była zainteresowana kupnem ziemi, traktowała to jako lokatę pieniędzy. Dowiedziała się od swojej znajomej, że J. B. (2) ma do sprzedania nieruchomości. Sprzedający poinformował pozwaną, że wcześniej ziemia należała do jego brata W.. Ponieważ W. B. zadłużył nieruchomości, darował tę nieruchomości J. B. (2) w zamian za spłacenie długów.

Pierwszą umowę kupna sprzedaży pozwana zawarła z J. B. (2) w 2002 roku. Wówczas pozwana kupiła działkę oznaczoną numerem (...). Pozwana przed zakupem nieruchomości obejrzała działkę, rozmawiała z W. B. i on wiedział, że pozwana kupuje nieruchomości. Pozwana ze strony W. oraz pozostałych członków rodziny nie odczuwała dezaprobaty z tytułu zakupu tej nieruchomości przez nią.

Od czasu wspólnej zabawy pozwana z J. B. (2) utrzymywała bliższe relacje do ok. 2003- 2004 roku tj. do czasu wyjazdu J. B. (2) do Niemiec

na pobyt stały. Pozwana i J. B. (2) nie mieszkali wspólnie. Od czasu wyjazdu do Niemiec, J. B. (2) przyjeżdżał do Polski sporadycznie. Wcześniej,

przed wyjazdem J. B. (2) także bywał rzadko w Polsce, ponieważ trudnił się sprowadzaniem samochodów do Polski i z tego powodu jeździł do Szwajcarii, Niemiec, Belgii, Holandii. Z powodu tej znajomości pozwana była gościem u siostry J. B. (3), raz na działce B., raz w mieszkaniu z okazji imienin. W latach 2003-2009 pozwana miała sporadyczny kontakt z J. B. (2).

Pozwana niedługo po zakupie ziemi odsprzedała nieruchomość, osobie trzeciej.

J. B. (2) w 2003 roku dowiedział się, że pozwana w związku ze sprzedażą ziemi posiadała gotówkę. Zaproponował pozwanej, żeby pożyczyła mu pieniądze a jako zabezpieczenie spłaty długu - będzie wpisana jako współwłaścicielka do 1/2 udziału

w nieruchomości oznaczonej numerem 95. J. B. (2) miał koncepcję, że jak się "dorobi" to odda pieniądze pozwanej, a wówczas pozwana kupi sobie inną nieruchomość.

W dniu 27 czerwca 2003 roku pozwana kupiła od J. B. (2) udział wynoszący 1/2 we własności nieruchomości oznaczonej numerem 95 za cenę 8000 zł. Przed zakupem ziemi pozwana widziała wypis z rejestru gruntów, mapę oraz akt notarialny będący aktem własności dla J. B. (2). Z tego aktu pozwana dowiedziała się o ustanowieniu służebności mieszkania dla W. B.. Z tym że notariusz udzielił informacji pozwanej, że skoro służebność nie jest wpisana do księgi wieczystej to ustanowiona służebność jej nie dotyczy. Pozwana płaciła podatki od nieruchomości, a część należącą do J. B. (2) wydzierżawiła od niego. Taka sytuacja trwała 6 lat. Pozwana nie korzystała z nieruchomości.

W 2009 roku J. B. (2) postawił pozwanej warunek, że albo kupi od niego drugą połowę nieruchomości albo on sprzeda osobie trzeciej, ponieważ potrzebne są jemu pieniądze. Przed zakupem drugiej części pozwana zasięgnęła porady prawnej i dowiedziała się, że korzystniej będzie jeżeli zakupi całą nieruchomość. Wówczas dowiedziała się, że W. B. ma na tej nieruchomości dożywotnią i nieodpłatną służebność mieszkania polegającą na prawie korzystania z całego budynku gospodarczo - mieszkalnego oraz swobodnym poruszaniu się po całej nieruchomości. I że prawo służebności W. B. musi respektować.

Ostatecznie pozwana, pozostały udział wynoszący 1/2, zakupiła od J. B. (2) umową notarialną w 2009 roku. Pozwana przystępując do aktu notarialnego miała wiedzę, iż jako właściciel nieruchomości figuruje J. B. (2), miała zaufanie do odbywającej się transakcji, ponieważ umowa zawierana była w formie aktu notarialnego w obecności notariusza. Nie była zadowolona jedynie z faktu podniesienia przez sprzedającego, w ostatniej chwili ceny za nieruchomość. Uznała jednak, że skoro

już wcześniej kupiła 1/2 udziału, to musi teraz kupić pozostałą część nieruchomości,

bo w innym wypadku tylko straci. Łącznie za całą nieruchomość zapłaciła 105 000 zł. Przed zakupem udziału w prawie współwłasności przedmiotowej nieruchomości pozwana nie była na przedmiotowej nieruchomości. Pojechała na działkę po dwóch latach od zakupu. Wówczas rozmawiała z W. B.. Prosił on pozwaną, aby nadal mógł korzystać z nieruchomości jak dotychczas. Pozwana wyraziła zgodę na prośbę W. B.. Działka była zaniedbana i pozwana nie miała chęci jeździć na działkę. O chorobie alkoholowej W. B. pozwana dowiedziała się ok. 3 lat temu i tym bardziej nie miała ochoty tam przebywać. Pozwana miała dobre relacje z W. B., podczas sporadycznych wizyt rozmawiała z nim o jego zdrowiu, o uprawie ziemi. W. B. nie okazywał niezadowolenia z tego powodu, że pozwana zakupiła przedmiotową nieruchomość. W 2013 roku skarżył się do pozwanej na swojego brata J., że go nie odwiedza i że wyjechał.

Sąd Rejonowy w Zgierzu w dniu 10 listopada 2010 roku w sprawie sygn. akt

I C 410/10 z powództwa W. B. przeciwko J. B. (2)

o stwierdzenie nieważności czynności prawnej wyrokiem zaocznym uznał za nieważną w całości czynność prawną polegającą na udzieleniu przez W. B.

na rzecz J. B. (2) pełnomocnictwa do dokonywania czynności w imieniu W. B. m.in. zbywania i nabywania nieruchomości za cenę

i na warunkach według uznania przez pełnomocnika oraz uznał za nieważną w całości czynność prawną – umowę sprzedaży z dnia 18 stycznia 2002 roku, na podstawie której własność nieruchomości zabudowanej położonej w

miejsowości J. oznaczoną nr 95 nabył J. B. (2) oraz umowę darowizny na podstawie której W. B. dokonał na rzecz J. B. (2) darowizny nieruchomości położonej w miejscowości J. oznaczonej numerem 150.

Pozwana o unieważnieniu tych czynności dowiedziała się po śmierci W. B..

Oceniając zgromadzone w sprawie dowodowy, Sąd Rejonowy wskazał, iż pominął zeznania powódki oraz świadków A. S. i J. K.. Podniósł, iż powódka, córka W. B. od najmłodszych lat nie utrzymywała żadnych kontaktów ze swoim ojcem. Całą wiedzę na temat ziemi po ojcu, którą przedstawiła podczas postępowania posiadała od rodziny - swojej kuzynki A. S. i babci J. K., matki m.in. W. B.. Szczegóły na temat transakcji przedmiotowej nieruchomości oraz postępowania sądowego w 2010 roku, poznała po pogrzebie swojego ojca, w wersji podanej przez A. S. i J. K.. Podobnie szczegóły dotyczące wzajemnych relacji pozwanej i J. B. (2), te jak zeznała dodatkowo, wyczytała w pozwie. Osobiście powódka wcześniej nie знаła pozwanej. Wszystko co wiedziała na temat pozwanej, jej udziału w "utracie" ziemi W. B. zna z przekazu wymienionych świadków.

Zeznania świadków A. S. i J. K. były w ocenie Sądu

I instancji, tendencyjne. Wynikały z chęci odzyskania przez pozostałych członków rodziny B. ziemi. A. S. jest córką zmarłego B. B. (3), który w 2010 roku wystąpił z powództwem o unieważnienie czynności prawnych - pełnomocnictwa oraz darowizny i sprzedaży nieruchomości należącej do W. B. na rzecz J. B. (2). Świadek ten powtarzała usłyszane od rodziny określenia pod adresem pozwanej, "konkubina", "kochanka". A. S. nie widywała pozwanej, ani samej ani w towarzystwie (...) i na podstawie zasłyszanych opinii osób bezpośrednio zainteresowanych odebraniem ziemi o wzajemnych relacjach pomiędzy nimi formułowała wnioski o wspólnym działaniu i w porozumieniu, a przede wszystkim w celu pokrzywdzenia wuja W.. Pytana o szczegóły w zasadzie nie znała odpowiedzi na temat, jaki charakter miała znajomość pozwanej i jej wuja J., w jakim okresie czasu, czy po przeniesieniu własności nieruchomości, czy wcześniej.

Odnosząc się do zeznań świadka J. K., Sąd Rejonowy wskazał, iż świadek zeznała, że płaciła zawsze podatki za nieruchomości, a pieniądze na podatek otrzymywała od W. B.. Zeznający w sprawie byli zgodni co do faktu, że W. nie miał środków finansowych, że pomagała mu w utrzymaniu właśnie matka J. K. i jego brat. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na fakt, iż zeznania J. K. skupiały się głównie wokół osoby J. B. (2), nie wnosząc nic w zakresie ustaleń, co do znajomości faktów, w dacie zakupu nieruchomości przez pozwaną. Na marginesie Sąd Rejonowy podniósł, iż świadek z uwagi na swój wiek (90 lat) zeznając czytała z przygotowanej wcześniej kartki.

### **W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

W postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym następuje ustalenie aktualnego stanu prawnego, następnie stwierdzenie czy stan ten odbiega od tego jaki jest ujawniony w treści księgi wieczystej oraz ocena, czy w przypadku zaistnienia rozbieżności w tym zakresie, sformułowane przez powoda żądanie umożliwia doprowadzenie do zgodności stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej objętej pozwem z rzeczywistym stanem prawnym.

W pierwszej kolejności Sąd wskazał, iż na skutek orzeczenia Sądu Rejonowego w Z. z dnia 10 listopada 2010 roku, w którym Sąd uchylił czynność prawną polegającą na udzieleniu przez W. B. pełnomocnictwa dla J. B. (2) oraz umowę darowizny działki nr (...) i sprzedaży działki (...) na rzecz J. B. (2), właścicielem tych nieruchomości był W. B., a po jego śmierci własność przeszła na spadkobierczynię – J. B. (1) – powódkę w niniejszej sprawie.

W myśl art. 6 ust. 1 u.k.w.h. rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

Mając powyższe na uwadze, wobec rozbieżności pomiędzy stanem prawnym

a wpisem w księdze wieczystej, rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie sprowadziło się do ustalenia, czy pozwana w dacie sporządzania umowy kupna sprzedaży działki nr (...) działała w dobrej wierze, czy znane pozwanej były okoliczności wyłączające jej dobrą wiarę.

Ciężar wykazania tego faktu zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał na powódce.

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. Rozważając powyższą kwestię Sąd I instancji miał na uwadze, stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r. IV CSK 285/10, zgodnie z którym "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. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości o rzeczywistym stanie prawnym, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń.

Jak zeznała pozwana, przed zakupem nieruchomości zapoznała się z odpisem księgi wieczystej, mapą geodezyjną oraz wypisem z rejestru gruntów działki nr (...). Jako właściciel nieruchomości w dokumentach ujawniony był J. B. (2). Dodatkowo pozwana czuła się pewnie, ponieważ umowę sporządzał notariusz. Do faktów powszechnie znanych należy okoliczność, że dla osób, które przystępują do zawarcia umowy, sporządzenie jej przez notariusza jest gwarancją skutecznie dokonanej czynności.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż zakup przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną miał miejsce najpierw w 2003 roku (1/2 udziału), a następnie w 2009 roku (pozostałe 1/2 udziału)  
tj. odpowiednio 7 i 1 rok przed uchycieniem przez Sąd czynności prawnych W. B..

Pozwana w 2002 roku, przez zakupem działki sąsiedniej, nr 150 była na gruncie i rozmawiała z W. B., który nie sprzeciwiał się zakupowi tej nieruchomości przez pozwaną. Przy kolejnym zakupie 1/2 udziału w 2003 roku nie była na nieruchomości, ponieważ miała być dopisana jako współwłaściciel w 1/2 części, aby zabezpieczyć pożyczkę, której udzieliła J. B. (2). Tym bardziej, że nie wykluczona była możliwość, iż J. B. (2) zwróci pieniądze pozwanej, a pozwana będzie mogła kupić inną nieruchomość .

W 2003 roku przy sporządzaniu umowy przenoszącej na rzecz pozwanej 1/2 udziału we własności działki nr (...) notariusz nie zwrócił uwagi pozwanej, że W. B. ma ustanowioną bezpłatną, dożywotnią służebność zamieszkania na tej działce, która nie jest wpisana do księgi wieczystej. Dopiero przy akcie w 2009 roku notariusz uświadomił ten fakt pozwanej. Ponieważ pozwana traktowała zakup nieruchomości jako lokatę kapitału, nie miała zamiaru mieszkać na nieruchomości, a z drugiej strony, wobec stanowczego zamiaru J. B. (2) sprzedania osobie trzeciej 1/2 udziału w działce nr (...), na wypadek, gdyby pozwana odmówiła a pozwana nie chciała być we współwłasności z osobą trzecią, zdecydowała się na zakup udziału. Pozwanej w 2009 roku znany był stan faktyczny nieruchomości, pozwana wiedziała, że zamieszkuje na niej W. B., że uprawia ziemię, hoduje kury, bo na to wyrażała zgodę zapytana przez W. B.. Ponieważ nie zamierzała na tej działce inwestować ani mieszkać, nie stanowiło to dla pozwanej problemu.

Pozwana w latach 2004-2012 utrzymywała kontakt telefoniczny z W. B., a także czasami przyjeżdżała zobaczyć nieruchomość.

Pozwana rozmawiała z J. B. (2) na temat udzielonego przez W. B. pełnomocnictwa do czynności prawnych w 2003 roku. J. B. (2) wyjaśnił, że W. B. miał długi, które on uregulował i dlatego jedną działkę miał darowaną, a drugą kupił. Ponieważ pozwana w latach 2002-2004 była dwu- lub trzykrotnie gościem u siostry J. i W. B. i nie spotkała się

z uwagami na temat zakupu nieruchomości, uważała że w rodzinie nie ma na tym tle nieporozumień, tym bardziej że W. B. nie zgłaszał żadnych pretensji.

Sąd Rejonowy wskazał, że w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. chodzi o ocenę dobrej czy złej wiary nabywcy w chwili zawierania umowy nabycia nieruchomości, a zatem badaniu podlega świadomość nabywcy w tej właśnie chwili i ten moment jest także decydujący dla oceny, czy występowały ewentualnie wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości oraz czy w tym czasie mogły być z łatwością usunięte.

W ocenie Sądu Rejonowego strona powodowa nie udowodniła, aby pozwana w dacie zawierania umowy kupna sprzedaży działki nr (...) zarówno w 2003 roku jak i w 2009 roku miała świadomość, iż J. B. (2) w 2002 roku za wiedzą i przyzwoleniem pozwanej,

a wręcz wspólnie z nią wykorzystał zaufanie, ewentualnie chorobę alkoholową swojego brata W. i podstępnie wyłudził pełnomocnictwo do czynności prawnych, a następnie tych czynności dokonał i ostatecznie wyzbył się tych nieruchomości na rzecz pozwanej, odpłatnie. W ocenie Sądu powódka nie udowodniła także, iż pozwana była w bardzo bliskich relacjach

z J. B. (2), tworzyła konkubinaty. Skoro w 2003 roku, na początku ich znajomości udzielona przez pozwaną pożyczka zabezpieczona była przeniesieniem na rzecz pozwanej 1/2 udziału w nieruchomości, a w 2004 roku J. B. (2) wyjechał na stałe

do Niemiec. Przyjechał w 2009 roku, po kolejne pieniądze do pozwanej. Wskazano przy tym, że doświadczenie zawodowe pokazuje, iż strony nawet będąc w konkubinacie (a nie w związku małżeńskim) nie dbają o zabezpieczenie swoich interesów na wypadek rozpadu związku.

W dalszej części rozważań Sąd I instancji zauważył, że w orzecznictwie podnoszone jest, że w myśl art. 6 ust. 2 u.k.w.h., nabywcą 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. W piśmiennictwie przyjmuje się, że o tym, czy nabywca mógł się o niezgodności z łatwością dowiedzieć, decyduje obiektywna miara staranności połączona z obowiązującym w całym systemie prawa cywilnego domniemaniem dobrej wiary (art. 7 k.c.). Podstawą oceny powinny być zasady doświadczenia życiowego stosowane przy ocenie konkretnego zachowania się nabywcy i okoliczności faktyczne, w których czynność doszła do skutku. Przy przenoszeniu własności nieruchomości - ze względu na zasadę uczciwego obrotu i brak konstytucyjnego charakteru wpisu - można i należy wymagać, aby nabywca nieruchomości zapoznał się, chociażby we własnym dobrze rozumianym interesie, nie tylko z treścią księgi wieczystej, ale także z tym, w czym posiadaniu nieruchomości się znajduje. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r. III CK 459/03 )

W przedmiotowej sprawie pozwana miała informacje kto mieszka na nieruchomości, przed zakupem pierwszej działki była nieruchomości, poznała W. B.. Kupując działkę nr (...) zamieszkiwaną przez W. B., świadomie przystąpiła do transakcji kupna – sprzedaży, ponieważ nieruchomość kupowała w celu lokaty pieniędzy, nie z zamiarem wykorzystywania nieruchomości dla siebie i nie przeszkadzała W. B., aby wykorzystywał tę działkę jak dotychczas. Nadto pozwana przed zakupem nieruchomości upewniła się, że w dokumentach własności J. B. (2) figurował jako właściciel.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż w tak ustalonym stanie faktycznym i prawnym powództwo nie znajduje oparcia i podlegało oddaleniu. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. wskazując, że pozwana poniosła koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w kwocie 1800 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa. Zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając:

Oczywiste naruszenie prawa materialnego polegające na:

1. naruszeniu art. 6 k.c. w związku z art. 6 oraz art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich błędną wykładnię, polegającą

na niewłaściwym przyjęciu przez sąd I instancji, iż strona powodowa nie udowodniła w toku postępowania sądowego przed sądem I instancji, że pozwana nabyła nieruchomość stanowiącą działkę zabudowaną nr (...) o powierzchni 2,2255 ha położoną w miejscowości J. w gminie A., dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW numer (...) w złej wierze, jak również z naruszeniem obowiązującego prawa, skutkujących nieważnością w/w czynności, podczas gdy zebrany w toku postępowania sądowego materiał dowodowy, przede wszystkim dowody z dokumentów, z zeznań świadków zgłoszonych przez powódkę potwierdzają jednoznacznie fakt nabycia w/w nieruchomości przez pozwaną w złej wierze;

2. naruszenie art. 102 kpc w związku z art. 102 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez ich niezastosowanie pomimo zaistnienia szczególnie uzasadnionych okoliczności w nich wskazanych, a szczegółowo opisanych we wniosku powódki o zwolnienie z kosztów procesu załączonych do pozwu.

Powódka zarzuciła również naruszenie prawa procesowego mające wpływ na treść orzeczenia to jest w szczególności:

1. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie pełnej podstawy faktycznej i nieprzedstawienie w sposób wyczerpujący dla czego sąd I instancji uznał niektóre dowody za niewiarygodne, tym samym niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku, z jakich przyczyn sąd I instancji przyjął za prawdziwe zeznania świadków wnioskowanych przez stronę pozwaną a odmówił wiarygodności dowodom osobowym z przesłuchania świadków i dowodu z przesłuchania strony powodowej, przedstawionym przez powódkę oraz arbitralne uznanie wiarygodności określonych dowodów zgłoszonych przez pozwaną oraz odmowę przyznania wiarygodności innym dowodom zgłoszonych przez powódkę w szczególności braku wskazania przyczyny, dla której nie przyznano wiarygodności dowodu z przesłuchania w charakterze strony J. B. (1) oraz w charakterze świadków A. S. oraz J. K. oraz A. P. w zakresie nabycia przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, pomimo, iż zeznania w/w świadków korelowały ze sobą, były spójne i logiczne nadto znajdowały poparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym tj. w dowodach z dokumentów;

2. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób wybiórczy i dowolny oraz nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, w szczególności poprzez bezkrytyczne przyjęcie za prawdziwe twierdzeń pozwanej dotyczących okoliczności faktycznych zawarcia umów darowizny i sprzedaży w/w działki pomimo, że nie znajdowały one potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, całkowicie nieuzasadnione przyjęcie, że pozwana dokonywała nabycia przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze podczas gdy zeznania świadków wnioskowanych przez powódkę (świadkowie strony powodowej pozostawali z H. P. i J. B. (2) w stałym relacjach towarzyskich) oraz brak spójności w zeznaniach świadków wnioskowanych przez pozwaną (którzy widzieli H. P. i J. B. (2) sporadycznie) którzy wskazują, że pozwaną nie łączył z J. B. (2) związek partnerski jeszcze przed datą nabycia w/w nieruchomości, jak również pominięcie okoliczności, że pozwana miała rzeczywistą wiedzę, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest W. B. bowiem mieszkał on nieprzerwanie na w/w nieruchomości do śmierci, nadto pozwana przed datą nabycia nieruchomości utrzymywała z rodziną B. kontakty towarzyskie bywała u B. P. ciotki powódki w bliskim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości zatem z pewnością miała rozeznanie na temat rzeczywistego właściciela nieruchomości;

3. przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez błąd w ustaleniach faktycznych oraz brak wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przez poczynienie ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym mających wpływ na wynik sprawy, w szczególności przez błędne przyjęcie

na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, że pozwana nie miała wiedzy, iż to W. B. był rzeczywistym właścicielem nabywanej przez nią w/w nieruchomości, podczas gdy pozwana oraz J. B. (2) pozostawali w bardzo bliskich relacjach partnerskich, nadto pozwana - jak sama przyznała - znała i odwiedzała W. B. i jego rodzinę, tym samym pozwana miała wiedzę, iż J. B. (2) nie przysługują uprawnienia zbywcy w/w nieruchomości. Zatem pozwana z pewnością spodziewała się, iż działanie wspólnie i w porozumieniu z J. B. (2) w celu oszukania W. B. co potwierdziły zeznania świadka wnioskowanego przez powódkę J. K., wykorzystania braku jego świadomości będzie skutkowało nieważnością dokonanych czynności prawnych;

4. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie polegające na przyjęciu przez sąd I instancji za wiarygodne zeznania świadka E. K., które są niespójne i zawierają sprzeczności, gdyż z jednej strony rzekomo znała szczegółową treść i przebieg rozmów pozwanej z W. B., a z drugiej strony świadek zeznał, że tylko pozwana wchodziła na teren posesji a świadka nikt nie zapraszał, co skutkowało przyjęciem przez Sąd I instancji, że pozwana działała w dobrej wierze, a W. B. nie rościł sobie wobec pozwanej pretensji do przedmiotowego gruntu;

5. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie polegające na przyjęciu przez sąd I instancji za wiarygodne zeznania świadka E. K. co do treści prowadzonych przez pozwaną z W. B. w sytuacji gdy świadek nie uczestniczyła bezpośrednio w/w rozmowach a jedynie „wie, iż tego rodzaju rozmowy się toczyły”, co skutkowało przyjęciem przez sąd I instancji, że pozwana działała w dobrej wierze, a W. B. nie rościł sobie wobec pozwanej pretensji do przedmiotowego gruntu;

6. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie, polegające na przyjęciu przez sąd I instancji za wiarygodne zeznania świadka M. E. złożone na rozprawie w dniu 14 lipca 2015 roku w zakresie przyznania, że widział w lusterku samochodu, że W. B. normalnie rozmawiał z pozwaną, podczas gdy w dalszej części zeznań wskazywał, że nie widział nigdy W. B., co skutkowało przyjęciem przez Sąd pierwszej instancji, że pozwana działała w dobrej wierze, a W. B. nie rościł sobie wobec pozwanej pretensji do przedmiotowego gruntu;

7. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie, polegające na przyjęciu przez sąd I instancji za wiarygodne zeznania pozwanej, że nie była z J. B. (2) parą, podczas gdy z zeznań świadków powołanych przez powódkę, jak również z zeznań świadka zgłoszonego przez pozwaną M. E. złożonych na rozprawie w dniu 14 lipca 2015 roku wynika, że „wie, że pozwana spotykała się z J. B. (2)”; co skutkowało przyjęciem przez sąd I instancji, że pozwana działała w dobrej wierze;

8. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób wybiórczy i dowolny oraz nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, w szczególności poprzez bezkrytyczne przyjęcie za prawdziwe twierdzeń pozwanej, iż nabyła przedmiotową nieruchomość w dobrej wierze w sytuacji, gdy z jej zeznań wynika, że wiedziała o niezgodności wpisu w księdze wieczystej z aktem własności nieruchomości, gdzie wpisana była służebność ustanowiona na rzecz W. B. oraz poprzez bezkrytyczne przyjęcie za prawdziwe twierdzeń pozwanej co do powodów dokonywania zakupu tak poważnej inwestycji, jak zakup nieruchomości co jest sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, które nakazują przeciętnemu nabywcy zachowanie należytej staranności w postaci zbadania stanu prawnego nieruchomości, jak i zabezpieczenie się przed ewentualnymi roszczeniami osoby trzeciej, w tym zapewnienia sobie możliwości korzystania z nieruchomości, jak i rzekome przyjęcie za udowodnienie przez sąd cen za sprzedaż w/w nieruchomości, które zdecydowanie odbiegały od cen rynkowych i są efektem udzielanych J. B. (2) pożyczek i nie zostały w żaden sposób udowodnione.

Z uwagi na powyższe, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego za obie instancje. Powódka wniosła ponadto o zwolnienie jej z kosztów postępowania za obie instancje na podstawie art. 102 k.p.c. [apelacja – k. 168-182]

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego. [odpowiedź na apelację – k. 197-203]

### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu, jako bezzasadna.

Powódka zarzuciła naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Do wskazanego zarzutu należało odnieść się w pierwszej kolejności, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych. Jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania, mogą być bowiem podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

W myśl przepisu art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd wskazanego przepisu wymaga zatem wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tylko to bowiem może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów.

Nadto skarżący, podnoszący zarzut z art. 233 § 1 k.p.c., powinien wskazać, jakie kryteria oceny Sąd naruszył przy ocenie konkretnych dowodów uznając ich wiarygodność lub odmawiając im takiego charakteru (takie stanowisko przedstawił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753).

Zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. był chybiony. Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił wiarygodność zeznań świadków i stron w niniejszej sprawie. Przechodząc do konkretnie sformułowanych przez stronę powodową zarzutów w tym zakresie, należy wskazać, że zeznania świadka E. K., wbrew zarzutom apelacji, nie były wewnętrznie sprzeczne. Świadek zeznała, że nie wchodziła na nieruchomości, jednakże mogła wiedzieć o czym rozmawiała pozwana z W. B. z relacji pozwanej. Świadek mógł również słyszeć część rozmowy, która odbywałaby się w jej obecności, przy drewnianej bramie. Nie zostało to wyjaśnione w toku przesłuchania, jednakże złożone w takim kształcie zeznania nie są wewnętrznie sprzeczne.



Kolejny świadek M. E. zeznał, iż widział w lusterku samochodu, jak pozwana rozmawiała z W. B.. Następnie zeznał, iż nigdy nie widział W. B. i nie wie jak wygląda. Ostatecznie zeznał, że nie rozpoznałby W. B., gdyż nie widział go z bliska. Z zeznań tych wynika, że świadek skupił się na możliwości rozpoznania W. B., wobec tego nigdy nie widział go na tyle dobrze, by opisać jak wygląda. Oceniając zeznania wskazanego świadka należało zatem wziąć pod uwagę również kontekst omawianej wypowiedzi.

Powódka podniosła również, że Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanej, iż nie była z J. B. (2) parą, podczas gdy świadek M. E. zeznał, iż „się spotykali”. Świadek wskazał natomiast również, iż nie wie jakie łączyły ich relacje. W tym kontekście, przez określenie „spotykali się” nie można zatem rozumieć „byli parą”. Sama pozwana zaprzeczyła, jakoby „byli z J. B. (2) parą”, jednakże przyznała, iż „początkowo spotykali się trochę”, później jednak, ok. 2003-2004 roku J. B. (2) wyjechał do Niemiec, wobec czego od tego czasu utrzymywali jedynie sporadyczny kontakt. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku prawidłowo zatem wskazał, iż pozwana utrzymywała „bliższe relacje” z J. B. (2) do 2003-2004 roku, kiedy to wyjechał do Niemiec.

Powódka podniosła także, iż pozwana znała i odwiedzała W. B. i jego rodzinę, tym samym miała wiedzę, iż J. B. (2) nie przysługują uprawnienia zbywcy przedmiotowej nieruchomości. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika tymczasem, iż w latach 2002-2004 była dwu- lub trzykrotnie gościem u siostry J. i W. B.. Wizyty te miały zatem charakter jedynie sporadyczny. Pozwana zeznała natomiast, że nie spotkała się z uwagami na temat zakupu nieruchomości. Zeznań tych nie podważa okoliczność, iż kilka lat później W. B. wystąpił o stwierdzenie nieważności czynności dokonanych w jego imieniu przez J. B. (2). W. B. miał bowiem żal do swojego brata J. B. (2), a nie do pozwanej. Nie musiał zatem wtajemniczać jej w sprawy rodzinne.

Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż zeznania pozwanej stanowiły wiarygodny dowód w sprawie. H. P. wiedziała, że na nieruchomości zamieszkuje W. B., ale nie przeszkadzało jej to. Traktowała nabycie nieruchomości jako inwestycję na przyszłość, nie chciała z niej wówczas korzystać, wobec czego wyraziła zgodę na zajmowanie nieruchomości przez W. B., na rzecz którego zastrzeżona została w akcie notarialnym służebność mieszkania. Poza tym, zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego było uznanie, iż skoro pozwana nabyła udział w nieruchomości tytułem zabezpieczenia pożyczki, chciała zostać w przyszłości wyłącznym właścicielem nieruchomości nawet za cenę respektowania służebności mieszkania W. B.. Wiarygodne były również zeznania pozwanej, iż J. B. (2) podniósł cenę sprzedaży pozostałego udziału w nieruchomości. Wiedział bowiem, że pozwanej, jako współwłaścicielce będzie zależało na uzyskaniu wyłącznej własności działki. Fakt, że pozwana powołała przedmiotowe okoliczności dopiero w toku przesłuchania nie podważa wiarygodności jej zeznań w tym zakresie.

Pozostałe zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. mają jedynie charakter ogólnikowy i stanowią gołosłowną polemikę z prawidłowo ustalonym stanem faktycznym sprawy. Przede wszystkim powódka nie udowodniła, aby pozwana wraz z J. B. (2) zaprosiła W. B. na libację alkoholową w przeddzień udzielenia J. B. (2) pełnomocnictwa do dysponowania sporną nieruchomością. Z aktu notarialnego rep. A nr (...) sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 części w prawie współwłasności nieruchomości na rzecz H. P. wynika, iż to J. B. (2), a nie pozwana składała oświadczenia dotyczące stanu prawnego i faktycznego nieruchomości. W kolejnym akcie rep. A nr 976/2009 pozwana składała oświadczenia wraz z J. B. (2) jako współwłaściciele nieruchomości, jednakże nie można zarzucić pozwanej, że niezłożenie oświadczenia o służebności mieszkania W. B. świadczy o jej złej wierze w dacie nabycia przedmiotowej nieruchomości.

Chybiony był również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie pełnej podstawy faktycznej i nieprzedstawienie w sposób wyczerpujący dla czego sąd I instancji uznał niektóre dowody za niewiarygodne. Sąd Rejonowy w sposób wyczerpujący i kompleksowy odniósł się do zebranego w sprawie materiału dowodowego. Wskazał, którym dowodom odmówił wiarygodności i uzasadnił swoje stanowisko w tym zakresie. Należy przy tym wskazać, iż skuteczność zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. jest przyjmowana

z ograniczeniem do przypadków, gdy z treści uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia nie można w ogóle zorientować się co do podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2004 r., I CK 624/03, LEX nr 97446, Wspólnota (...)), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Sąd Rejonowy nie powołał co prawda zeznań A. P. – kuzyna powódki jak i nie wskazał, dlaczego zeznania wskazanego świadka zostały pominięte. Z zeznań tych wynika jednakże jedynie, iż W. B. miał żal do swojego brata J. B. (2) za to, że nie pomógł mu w spłacie zadłużenia w zamian za udzielone bratu pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości. Świadek zeznał również, iż W. B. nie zgłaszał uwag pod adresem pozwanej, co jedynie potwierdza, że nie miała ona świadomości o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości.

Powódka zarzuciła również naruszenie przepisu art. 6 k.c. w związku z art. 6 oraz art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku księgach wieczystych i hipotece poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na niewłaściwym przyjęciu przez sąd I instancji, iż strona powodowa

nie udowodniła w toku postępowania sądowego przed sądem I instancji, że pozwana nabyła nieruchomość w złej wierze, podczas gdy wynikało to jednoznacznie z zebranego materiału dowodowego. Przedmiotowy zarzut w istocie stanowi zatem polemikę z oceną materiału dowodowego dokonaną przez Sąd, a nie z błędną wykładnią powyższych przepisów. Sąd Rejonowy prawidłowo natomiast zastosował omawiane przepisy na gruncie niniejszej sprawy.

Przepis art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku księgach wieczystych i hipotece stanowi, 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. W orzecznictwie za utrwalony należy uznać pogląd, iż zawarty w art. 6 powołanej powyżej ustawy 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. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2010 r. II CSK 66/10, LEX nr 1298069, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r. IV CSK 285/10, LEX nr 784968).

W przepisie powołanym powyżej chodzi przy tym o ocenę dobrej czy złej wiary nabywcy w chwili zawierania umowy nabycia nieruchomości, a zatem badaniu podlega świadomość nabywcy w tej właśnie chwili i ten moment jest także decydujący dla oceny, czy występowały ewentualnie wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości oraz czy w tym czasie mogły być z łatwością usunięte. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r. III CSK 333/07, LEX nr 445297)

Z kolei norma art. 6 k.c. stanowi natomiast o rozkładzie ciężaru dowodu. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż w niniejszej sprawie ciężar udowodnienia złej wiary pozwanej spoczywał na stronie powodowej. Powódka na wskazaną okoliczność przedstawiła dowód z zeznań świadków i przesłuchania powódki. Zeznania te opierały się jedynie na zasłyszanych historiach rodzinnych. Relacje te nie są jednak wynikiem własnych doświadczeń i obserwacji, co poważnie podważa ich obiektywizm i wiarygodność. Bez znaczenia jest natomiast świadomość powódki i jej rodziny, o ile nie została przekazana pozwanej. Powódka nie udowodniła nawet, jakoby pozwana pozostawała z J. B. (2) w bardzo bliskich relacjach. Nawet gdyby tak było, pozostawanie w konkubinacie nie oznaczałoby, że pozwana mogła z łatwością się dowiedzieć, że prawowitym właścicielem nieruchomości był W. B.. Czynności, na podstawie których został właścicielem nieruchomości, zostały uznane za nieważne dopiero 10 listopada 2010 roku. Pozwana w dacie dokonania transakcji dokonała natomiast aktów staranności wymaganych od nabywającego nieruchomość.

Ostatecznie chybiony był również zarzut naruszenia art. 102 k.p.c. w związku z art. 102 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia bowiem strony z obowiązku zwrotu kosztów poniesionych przez przeciwnika. Niezależnie od tego w niniejszej sprawie powódka została zwolniona z kosztów sądowych w postępowaniu przez Sądem I instancji jedynie częściowo.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie uznał za zasadne odstąpienie od obciążanie powódki kosztami postępowania apelacyjnego stosownie do przepisu art. 102 kpc. Z oświadczenia o jej stanie rodzinnym i majątkowym wynika, że dochody powódki i jej męża wynoszą 13.800 zł miesięcznie, co pozwala na uiszczenie kosztów postępowania apelacyjnego. Powódka, wobec oddalenia powództwa przez Sąd I instancji, winna była również liczyć się z możliwością oddalenia jej apelacji i obowiązkiem poniesienia kosztów postępowania odwoławczego. Wobec tego, na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, Sąd zasądził na rzecz pozwanej kwotę 1.800 zł kosztów zastępstwa procesowego w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 i § 7 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 r., poz. 490).