

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 grudnia 2016 r., uzupełnionym postanowieniem z dnia 14 marca 2017 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie z powództwa A. P. (1) i J. P. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł., Miastu Ł., I. W., K. B., H. J., A. P. (2), A. K. i M. P. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym:

1) nakazał usunąć niezgodność między stanem prawnym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka o numerze (...), ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale I-O działki o numerze (...) w miejsce działki o numerze (...) oraz obszaru nieruchomości wynoszącego 0,0528 ha w miejsce 0,0874 ha;

2) oddalił powództwo w pozostałej części;

3) zasądził od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. i Miasta Ł. solidarnie na rzecz A. P. (1) oraz J. P. kwoty po 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

4) nie obciążył pozwanych I. W., K. B., H. J., A. P. (2), A. K. i M. P. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powodów;

5) nie obciążył pozwanych Miasta Ł., I. W., K. B., H. J., A. P. (2), A. K. i M. P. nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Powyższe orzeczenie zostało zaskarżone przez pozwane I. W., K. B. i H. J. w części uwzględniającej powództwo tj. co do pkt 1 wyroku. Sformułowane pod adresem rozstrzygnięcia zarzuty sprowadzały się do:

- naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie:

**1.** art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji naruszenie zasady wszechstronnego rozpatrzenia zebranego materiału dowodowego, poprzez brak wzięcia pod uwagę faktu, iż przy nabyciu przez powodów nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 września 1996 r. zawartej w formie aktu notarialnego rep. A (...) (w księdze wieczystej nr (...)), pomimo wpisania w akcie notarialnym powierzchni nieruchomości 847,34 m<sup>2</sup> to z załączonego do aktu notarialnego wypisu z rejestru gruntów wynikało, że nieruchomość ma 0,0501 ha, czyli 501 m<sup>2</sup>;

**2.** art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji naruszenie zasady wszechstronnego rozpatrzenia zebranego materiału dowodowego, poprzez brak wzięcia pod uwagę woli stron umowy sprzedaży z dnia 20 września 1996 r. H. S. oraz A. P. (1) i J. P. w zakresie w jakim woła stron było przeniesienie własności 501 m<sup>2</sup> nieruchomości, co potwierdzają również w swoich oświadczeniach powodowie – jest to wprost wskazane w piśmie złożonym do akt sprawy o sygn. V Ns I 438/99 Sądu Rejonowego w Łodzi w dniu 22 marca 2002 r. przez A. P. (1) i J. P.;

**3.** art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji naruszenie zasady wszechstronnego rozpatrzenia zebranego materiału dowodowego, poprzez brak wzięcia pod uwagę zaświadczenia o zapłacie podatku nr V-2-86/A89)93 po zmarłym J. W. przez H. S. za nieruchomość o powierzchni 501 m<sup>2</sup>, co świadczy o tym, że również sprzedająca miała zamiar sprzedaży nieruchomości o powierzchni 501 m<sup>2</sup>;

- naruszenia przepisów prawa materialnego tj.

**4.** art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez jego niewłaściwą wykładnię i uznanie, że pozwany I. W., K. B., H. J. nie przysługuje ochrona na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w zakresie prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...), oznaczonej

jako działka o numerze (...) ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) w sytuacji, gdy powodowie kupowali udział w nieruchomości, która w ich mniemaniu miała powierzchnię 501 m<sup>2</sup>, a pozwani od chwili ustanowienia na ich rzecz użytkowania wieczystego byli przekonani o tym, że nieruchomość na którym ustanowiono na ich rzecz prawo rzeczowe ma powierzchnię 874 m<sup>2</sup>;

5. art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię przyjęcie, że nie znajdzie on zastosowania w przedmiotowej sprawie pomimo faktu użytkowania i posiadania spornej nieruchomości od 1972 r. przez pozwane I. W., K. B., H. J. i ich poprzedników prawnych, podczas gdy powodowie nabywając nieruchomość, robili to w przekonaniu, iż nie nabywają części użytkowanej przez pozwane, co było widoczne od wielu lat i akceptowane również przez poprzedników prawnych powodów, od których nabyli prawa do zakupionej nieruchomości,

6. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego rep. A (...) pomiędzy H. S. oraz A. P. (1) i J. P. poprzez uznanie, że wolą stron było przeniesienie własności 847,34 m<sup>2</sup>, w tym działki (...) o powierzchni 346 m<sup>2</sup>, a nie jedynie 501 m<sup>2</sup> – nie objętych treścią księgi (...) i księgi (...), podczas gdy z zachowania stron umowy, składanych przez nich oświadczeń – zarówno przed jak i po zawarciu umowy wynika, że umowa ta dotyczyła jedynie współwłasności działki której właścicielami są obecnie państwo A. i J. P. o powierzchni 501 m<sup>2</sup>, która w postępowaniu V Ns 438/99 – postanowieniem z dnia 17 lipca 2007 roku, została w postępowaniu o zniesienie współwłasności przyznana na własność małżonkom P..

W konkluzji apelantki wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie pkt 1 poprzez oddalenie powództwa w całości.

W odpowiedzi na apelację powodowie zażądali jej oddalenia oraz obciążenia przeciwniczek kosztami postępowania odwoławczego.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje :**

Apelacja jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Od razu na wstępie podkreślenia wymaga, że Sąd Rejonowy dokładnie rozważył wszystkie kwestie konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy, zastosował właściwy przepis dotyczący usuwania niezgodności w księgach wieczystych (art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) oraz należycie zinterpretował jego brzmienie. Na tej płaszczyźnie Sąd I instancji dokonał więc właściwej subsumcji prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Odzwierciedlone w stanie faktycznym okoliczności sprawy wiernie bowiem oddają całokształt zagmatwanych stosunków i relacji zachodzących pomiędzy stronami w odniesieniu do sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Nie sposób też powiedzieć, aby Sądowi umknął jakikolwiek aspekt sprawy. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały należycie zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z mającym zastosowanie unormowaniem prawnym. Sąd odwoławczy pozytywnie ocenia więc sposób przeprowadzenia przez Sąd Rejonowy postępowania dowodowego, dokonaną ocenę zgromadzonych materiałów sprawy oraz treść poczynionych ustaleń faktycznych. Ponadto Sąd Okręgowy w całej rozciągłości aprobuje stanowisko zajęte przez sąd niższego rzędu, a wyrażone przez niego zapatrywania prawne uznaje za własne.

W pierwszej kolejności koniecznym jest odniesienie się do sformułowanego w apelacji zarzutu naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nie obarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego. Podniesiony w apelacji zarzut dotyczący dokonania błędnych ustaleń faktycznych na podstawie wadliwie i nieszczęsownie ocenionego materiału dowodowego, czyli naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. jest całkowicie chybiony. W myśl powołanego przepisu ustawy 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 wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ 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 (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o nieprawidłowości ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu apelującego odpowiada rzeczywistości; skarżący może jedynie wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, iż Sąd rażąco naruszył ustanowione w art. 233 § 1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, i że to naruszenie miało wpływ na wynik sprawy (por. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8/139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, OSNC 2000/10/189). Nie jest przy tym wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273). Tymczasem strona pozwana nie sprostowała tym wymaganiom. Wbrew jej zarzutom, ustalenia Sądu pierwszej instancji zostały oparte na całokształcie materiału dowodowego, który oceniony zgodnie ze wskazaniem logiki i doświadczenia życiowego, doprowadził Sąd Rejonowy do prawidłowych wniosków, podzielanych przez Sąd Okręgowy i przyjętych za własne. Na tej płaszczyźnie Sąd I instancji rzetelnie i wnikliwie zapoznał się z całym zgromadzonym materiałem, a szczególną uwagę poświęcił losom prawnym obu nieruchomości, skrupulatnie odtwarzając przebieg poszczególnych zdarzeń.

Niezwykle istotne znaczenie miał też charakter niniejszej sprawy, który wprost determinował sposób jej postrzegania. Gwoli przypomnienia instytucja uzgodnienia treści księgi wieczystej uregulowana jest w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 707). Przepis ten stanowi, że 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. O randze tego unormowania świadczy chociażby to, że tylko w tym trybie możliwe jest obalenie domniemania wynikającego z treści księgi, dla potrzeb postępowania wieczystoksięgowego. Dokonywana w tym trybie ingerencja w treść księgi wieczystej może polegać bądź na wpisaniu nowego prawa, bądź na wykreśleniu prawa wymienionego w księdze, bądź na wykreśleniu prawa wpisanego i wpisaniu prawa nowego, bądź też na sprostowaniu treści istniejącego prawa. Przy rozpoznawaniu powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. przedmiotem postępowania dowodowego jest zatem ustalenie, czy istotnie zachodzi, pomiędzy ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, niezgodność uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów. Dotyczy to również sytuacji, gdy ta sama, lecz odmiennie oznaczona ewidencyjnie działka, jest objęta dwiema księgami wieczystymi, w których są ujawnieni różni właściciele (por. wyrok SN z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 434/07, opubl. baza prawna LEX Nr 497678; wyrok SN z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, opubl. OSNC Nr 11/2002 poz. 142 i uchwała SN z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03, opubl. OSNC Nr 12/2004 poz. 192). Ciężar dowodu, iż rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej spoczywa na stronie powodowej. Wypełnienie tego obowiązku procesowego polega z kolei na wykazaniu prawdziwego stanu prawnego nieruchomości, co niekiedy może się też łączyć z udowodnieniem, że podstawa istniejącego wpisu jest pozbawiona mocy prawnej. Wbrew twierdzeniom skarżących, Sąd Rejonowy

prawkłowo ustalil – opierajac się przede wszystkim na dokumentach znajdujacych się w aktach sprawy i aktach ksiąg wieczystych oraz na opinii biegłego geodety K. A. – że istnieje niezgodność między treścią księgi wieczystej (...) a stanem prawnym nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 874 m<sup>2</sup> (w aktualnej ewidencji gruntów są to działki nr (...)), ponieważ jej fragment w postaci działki nr (...) o powierzchni 346 m<sup>2</sup> jest jednocześnie objęty inną księgą wieczystą (...). Co więcej biegły, po przeprowadzonej kwerendzie dokumentów i obejrzeniu dostępnych map, obszernie i wyczerpująco wyjaśnił, iż wspomniany grunt czyli działka nr (...), objęta sporem stron, stanowi część dawnego historycznego placu nr 12, dla którego założona została księga wieczysta o numerze (...) (obecnie (...)). Asumpt do takiej konkluzji dało zaś sprawdzenie rozliczenia dawnych placów nr 12 i 13, które się odbyło zwłaszcza w ramach mapy sytuacyjnej do celów prawnych zaewidencjonowanej w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ł. pod numer (...) w dniu 18 sierpnia 1999 r. Jednocześnie biegły w swojej opinii podkreślił, iż to rozliczenie było prawidłowe i miarodajne, ze względu na szeroki zakres analizy dokumentów. Otrzymane w ten sposób wyniki rozliczenia zasługują na pełną aprobatę, gdyż obrazują historyczną lokalizację przedmiotowych placów względem obecnej numeracji działek w ewidencji gruntów. W konkluzji przeprowadzonej analizy biegły wskazał, że stan prawny działki nr (...) jest określony w dwóch księgach wieczystych, bowiem także w księdze o aktualnym numerze (...). Ponadto stwierdził, że działka (...) została błędnie przypisana do działki nr (...), jako jej część w księdze wieczystej nr (...), ponieważ jest częścią dawnego placu nr 12, a nie dawnego placu nr 13 i powinna pozostać w księdze wieczystej nr (...). Przy tak wyraźnych i kategorycznych wnioskach opinii (notabene nie kwestionowanej przez żadną stronę) okazuje się zatem, iż powodowie wykazali w sposób niebudzący wątpliwości jaki jest rzeczywisty stan prawny ich własnej nieruchomości, mającej tak naprawdę większy obszar aniżeli ten ujęty w dokumentacji ewidencyjnej.

Z tych też przyczyn Sąd Rejonowy słusznie przychylił się do stanowiska powodów, uzgadniając treść księgi wieczystej stosownie do ich żądania. Natomiast nie można się zgodzić z zapatrywaniami apelantek co do tego że Sąd pominął niektóre dowody, a część z nich zbagatelizował. Na tym gruncie skarżące w szczególności wyeksponowały okoliczności związane z nabyciem nieruchomości przez małżonków P., wywodząc iż byli oni świadomi co do faktycznych, a przy tym mniejszych rozmiarów nabywanej przez siebie działki. Lektura aktu notarialnego z dnia 20 września 1996 r. dotyczącego czynności prawnej dokonanej pomiędzy H. S. oraz A. i J. P., mającej za przedmiot sprzedaż nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr (...), prowadzi jednak do zgoła odmiennych wniosków. W kontekście tego zupełnie chybiony jest zarzut naruszenia art. 65 § 1 i § 2 k.c. Powołane unormowanie ustanawia zasady tłumaczenia (interpretowania, wykładni) oświadczeń woli. Jego znaczenie jest jednak znacznie większe niż można byłoby przypuszczać na podstawie jego brzmienia. Wynika ono z przyjętej koncepcji oświadczenia woli jako wypowiedzi (znaku) regulującej sytuację prawną jakichś podmiotów. Tłumaczenie oświadczenia woli, o którym mówi art. 65 k.c., stanowi zatem zespół czynności prowadzących do ustalenia znaczenia tej wypowiedzi. W pierwszej kolejności chodzi tu o ustalenie, czy wypowiedź ta ma spełniać funkcję regulującą (czy jest oświadczeniem woli), a w dalszej kolejności o ustalenie jej znaczenia istotnego z prawnego punktu widzenia (treści dokonywanej regulacji). Ogólnie rzecz biorąc art. 65 k.c. rozumie się zgodnie z założeniami tzw. kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli, zmierzającej do uwzględnienia w odpowiednim zakresie zarówno rzeczywistej woli podmiotu składającego oświadczenie woli, jak i wzbudzonego przez to oświadczenie zaufania innych osób. Od razu z całą stanowczością trzeba jednak zaznaczyć, że wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń w sposób oczywisty sprzecznych z jej treścią. Przede wszystkim nie można pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, bowiem użyte sformułowania i pojęcia, a także sama systematyka i struktura aktu umowy są jednym z istotnych wykładników woli stron, pozwalają ją poznać i ocenić (tak SN w wyrokach z dnia 14 lutego 2007 r., II CSK 427/06, opubl. baza prawna LEX Nr 274149; z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CSK 546/06, opubl. baza prawna LEX Nr 253385 oraz z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 250/08, opubl. baza prawna LEX Nr 484668). Wedle innej podobnej wypowiedzi, gramatyczne dyrektywy wykładni mają walor znaczący zwłaszcza wówczas, gdy treść umowy jest jednoznaczna, pozwalająca na odtworzenie woli kontrahentów według jasnych reguł znaczeniowych. W efekcie za pomocą reguł wykładni nie można nigdy dokonywać ustaleń całkowicie sprzecznych z treścią umowy (tak SN w wyroku z dnia 23 stycznia 2008 r., V CSK 365/07, opubl. baza prawna L.). Judykatura dość konsekwentnie stoi więc na stanowisku, że ustalanie znaczenia oświadczenia woli należy zaczynać od sensu wynikającego z reguł językowych, z tym, że przede wszystkim należy uwzględnić zasady, zwroty i zwyczaje językowe używane w środowisku, do którego należą strony, a dopiero potem ogólne reguły językowe. Trzeba jednak przy tym

mieć na uwadze nie tylko interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego. Przy wykładni oświadczenia woli należy – poza kontekstem językowym – brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny. Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej (por. wyrok SN z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 95/07, opubl. baza prawna L.). Przenosząc te uwagi na realia kontrolowanej sprawy należy zauważyć, że od samego początku wolą stron było nawiązanie stosunku prawnorzeczowego w odniesieniu do nieruchomości z urzędzoną księgą wieczystą Kw Nr (...). Inaczej mówiąc w rozumieniu i przekonaniu stron transakcja odnosiła się do całego starego placu hipotecznego nr 12. Zawarta umowa zawierała przecież określone elementy oraz składniki przedmiotowo i podmiotowo, które stanowiły swoiste minimum, pozwalające mówić o konkretnym typie i rodzaju umowy. Analizując konstrukcję i treść przedmiotowej umowy uznać należy, iż strony wyraziły swoją wolę w sposób jednoznaczny i ostateczny. W szczególności tyczy się to danych informacyjnych dotyczących oznaczenia nieruchomości, jej położenia i powierzchni. Tym samym na aprobatę nie zasługuje, podjęta następczo przez pozwane, próba zdyskwalifikowania tej umowy jakoby nie odpowiadającej rzeczywistości. Zaprezentowana przez pozwane koncepcja jest bowiem zbyt słaba. Mianowicie powoływany przez nie wypis z rejestru gruntów, ukazujący inną powierzchnię nieruchomości, jakkolwiek znany stronom umowy, w istocie rzeczy nie miał aż takiej rangi i znaczenia, jak chciały tego skarżące, gdyż w istocie pełnił on rolę pomocniczą. Podobnie trzeba też traktować późniejsze wypowiedzi i oświadczenia powodów zawierające wzmianki o mniejszej powierzchni ich nieruchomości, ponieważ stanowiło to nic innego jak reakcję na wykrytą przez nich rozbieżność co do stanu prawnego własnej nieruchomości, która niezależnie od ich woli została uszczuplona o dość spory obszar, który błędnie ujęto w innej księdze wieczystej.

Idąc dalej nie może się ostać zarzut naruszenia art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Przede wszystkim trzeba mieć na względzie, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*. Skorzystanie zatem z dobrodziejstwa rękojmiami pociąga za sobą utratę prawa przez osobę, której prawo to w rzeczywistości przysługiwało, chociaż nie była ona ujawniona w księdze. Nie można zatem dokonywać wykładni prowadzącej do zbyt szerokiego przyjmowania dobrej wiary po stronie nabywcy. Z drugiej zaś strony, księgi wieczyste stanowią urzędowe rejestry nieruchomości prowadzone w celu ustalenia ich stanu prawnego, treść ksiąg jest jawna, a ponadto obowiązuje domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje (art. 1, art. 2, art. 3 u.k.w.i.h.). Nie można więc przyjmować, że same tylko wątpliwości co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym uzasadniają przypisanie nabywcy złej wiary. Powstanie podejrzeń i wątpliwości co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z księgi powoduje, że nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do ich wyeliminowania. Nie chodzi tu o czynności wymagające szczególnej staranności, lecz o czynności mieszczące się w granicach przeciętnej staranności; wyższa staranność wymagana jest jednak od profesjonalnego nabywcy. (por. wyrok SN z dnia 14 maja 2010 r. II CSK 66/10, opubl. baza prawna Legalis Nr 381534). Przy przenoszeniu własności nieruchomości – ze względu na zasadę uczciwego obrotu i brak konstytutywnego 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. Trzeba bowiem mieć na uwadze to, że nieaktualne wpisy w wielu księgach wieczystych nie są u nas zjawiskiem rzadkim, ponieważ pozaksięgowe zmiany właściciela są rezultatem szeregu zdarzeń, a powszechność ksiąg wieczystych nie istnieje. Dlatego można wymagać od nabywcy, który chce skorzystać z rękojmiami, aby dochował nie tylko zwykłej staranności, ale także, gdy wymagają tego okoliczności, zasięgnął informacji np. w organach administracji rządowej lub samorządowej. (zob. wyrok SN z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03, opubl. baza prawna Legalis nr 76042). Zachowując konsekwencję dokładnie takie same wymogi musi spełniać osoba, która nabywa od Skarbu Państwa prawo użytkowania wieczystego, zwłaszcza że i ona co do zasady może korzystać z dobrodziejstwa rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych (tak uchwała SN z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10). Natomiast w niniejszej sprawie okazało się ostatecznie, że sporny grunt jako część powierzchni ziemskiej ujawniony jest w dwóch różnych księgach wieczystych. W takiej sytuacji rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona, ponieważ z punktu widzenia zaufania do treści ksiąg wieczystych jest to sytuacja patologiczna. Nabywca

od osoby wpisanej do księgi niezgodnie z rzeczywistością jako właściciel nie może być uznany za działającego w dobrej wierze ze względu na przewidzianą w art. 2 u.k.w.i.h. zasadę jawności materialnej ksiąg wieczystych i wypływającą z niej niemożność zasłaniania się nieznaną wpisowi w drugiej księdze wieczystej. Dotyczy to również sytuacji, gdy ta sama, lecz odmiennie oznaczona ewidencyjnie działka, objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele (por. wyroki SN z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 434/07, niepubl.; z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, opubl. OSNC Nr 11/2002 poz. 142 i uchwała SN z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/2003, opubl. OSNC Nr 12/2004 poz. 192). Powyższej tezy nie może zaś podważać ewentualny argument o braku świadomości zainteresowanego co do istnienia dwóch ksiąg. Z całą stanowczością podkreślić należy, że instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona w przypadku prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości nie z tego względu, że nabywca nieruchomości ma świadomość istnienia dwóch ksiąg wieczystych (Sądowi nie są zresztą znane przypadki, w których nabywca ma świadomość istnienia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości). Tak naprawdę rękojmia jest wyłączona z uwagi na prymat ustawowego celu prowadzenia ksiąg wieczystych, tj. ustalenia stanu prawnego nieruchomości nad interesem nabywcy działającego w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Konkludując tak czy inaczej rękojmia ta jest również wyłączona w sytuacji, gdy nabywca nie wiedział i nie mógł się dowiedzieć, że dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste.

Na koniec nie mógł się także ostać zarzut niezastosowania art. 5 k.c. Ogólnie rzecz biorąc sięgnięcie do art. 5 k.c. wchodzi w rachubę wówczas, gdy w świetle określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. A skoro tak, u podstaw zastosowania przedmiotowego rozwiązania leć musi uprzednio konkluzja, że danemu podmiotowi przysługuje określone prawo podmiotowe. Sens przedmiotowej instytucji wyraża się zatem w tym, że określone, objęte pozwem roszczenie, znajduje oparcie w przepisach prawa, a jedynie z uwagi na szczególne okoliczności danego przypadku udzielenie mu ochrony nie jest możliwe, bowiem prowadziłoby do rozstrzygnięcia rażąco sprzecznego z powszechnym poczuciem sprawiedliwości. Równocześnie zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w ścisłym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia w sytuacjach wyjątkowych, które ten przepis ma na względzie. Dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest więc ocena całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego przypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. (tak SN w orzeczeniu z 28 listopada 1967 r., I CR 415/67, opubl. OSP 10/68 poz. 210). Potrzebę istnienia w systemie prawa klauzul generalnych określa właściwie wyrażone w piśmiennictwie stwierdzenie, iż brak takich klauzul mógłby prowadzić do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale w konkretnych sytuacjach niesłusznych, ponieważ nie uwzględniających w rozstrzyganych przypadkach uniwersalnych wartości składających się na pojęcie sprawiedliwości nie tylko formalnej lecz i materialnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94 (niepubl.) istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy. Istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Nie można też przeoczyć, że na przestrzeni lat to unormowanie przechodziło różne koleje. W szczególności miało to miejsce po 1989 r., kiedy to zaistniałym przemianom systemowym towarzyszyło przewartościowanie ocen wielu instytucji prawnych, w tym praktyki stosowania klauzul generalnych, z art. 5 k.c. na czele. Próbowano nawet zakwestionować konstytucyjność tego przepisu, jednakże Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99 ( (...) Zb. Urz. 2000, nr 7, poz. 254) nie podzielił tego skrajnie radykalnego stanowiska. Obecnie ogólna tendencja w judykaturze i w doktrynie jest taka, że przepis ten może być stosowany w sytuacjach wyjątkowych i w sposób bardzo powściągliwy. Jak trafnie przypomniano i podkreślono w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2007 r., III CZP 117/06 (opubl. OSNC Nr 11/2007 poz. 165), dominujący pogląd trafnie przyjmuje założenie, że, poza nielicznymi wyjątkami, nie ma podstaw do generalnego wyłączenia stosowania art. 5 k.c. w poszczególnych kategoriach spraw. Z jednej bowiem strony przestrzeganie zasad współżycia społecznego powinno być immanentnym czynnikiem oceny postaw i zachowań wszystkich uczestników obrotu społecznego, z drugiej zaś odwołanie się do

tej klauzuli generalnej pozwala sądowi na uwzględnienie złożoności i bogactwa życia, umożliwiając mu realizację zasady słuszności w orzekaniu. Wyjątkiem są sprawy, w których – ze względu na ich specyfikę nie stosuje się art. 5 k.c. – a do ich grona zalicza się sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz o ustalenie nieważności czynności prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1965 r., I CR 265/65, opubl. OSNCP Nr 7-8/1966 poz. 123; z dnia 22 września 1987 r., III CRN 265/87, opubl. OSNCP Nr 5/1989 poz. 80; z dnia 10 października 2002 r., V CK 370/02, opubl. OSNP Nr 2/2004 poz. 21 oraz z dnia 3 sierpnia 2006 r., IV CSK 113/06, opubl. Monitor Prawn. (...)). Niniejszy Sąd Okręgowy w całej rozciągłości podziela tę linię orzeczniczą, uznając że w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oddalenie powództwa ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego nie jest dopuszczalne. M.-prawny charakter art. 5 k.c. decyduje bowiem o tym, że jego zastosowanie jest dopuszczalne w postępowaniach dotyczących wykonywania prawa. Natomiast nie jest to możliwe w postępowaniach takich jak uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem ich istota sprowadza się do ustalenia istnienia lub też nieistnienia prawa. Poza tym niezwykle istotne jest to, że oddalenie powództwa o uzgodnienie ze względu na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego równałoby się z pozbawieniem osoby uprawnionej jej prawa własności. Działanie przepisu art. 5 k.c. zmierza przeciwko tylko do ograniczenia wykonywania prawa (między innymi prawa własności), jeżeli tego wykonywania nie da się pogodzić z (...), nie może natomiast prowadzić do trwałego pozbawienia tego prawa. Dokładnie taka właśnie sytuacja wystąpiłaby w niniejszej sprawie w razie podzielenia zapatrywań pozwanych odnośnie użycia art. 5 k.c. Wówczas powodowie zostaliby pozbawieni ochrony i niesłusznie odjęto by im konkretne prawo integralnie przynależące do ich majątku. Bez większego znaczenia pozostaje również dotychczasowy układ stosunków sprowadzający się do korzystania z działki nr (...) przez pozwane w ramach użytkowania wieczystego. Ta okoliczność nie mogła bowiem podważyć poprawności rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji. Po pierwsze, mimo że mamy do czynienia z quasi prawem rzeczowym, to nie rodzi ono żadnych wymiernych uprawnień dla pozwanych w odniesieniu do wymienionej działki, gdyż na jej obszarze użytkowanie wieczyste zostało po prostu ustanowione nieprawidłowo bez należytych ku temu podstaw. Po drugie istota niniejszej sprawy sprowadza się do ustalenia niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, a nie ze stanem faktycznym, wobec czego zakres samoistnego posiadania gruntów przez pozwane pozostaje irrelevantną kwestią.

Reasumując kwestionowany wyrok nie zawiera wad prawnych przekładających się na konieczność wzruszenia orzeczenia, dlatego też na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w pkt 1 sentencji

Wynik niniejszego postępowania oraz fakt, że powodowie reprezentowani przez profesjonalnych pełnomocników złożyli wniosek o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, uzasadniały nałożenie na przegrane pozwane I. W., K. B. i H. J. wymiernych powinności finansowych, wyrażających się uiszczeniem na rzecz rywali kwot po 600 zł każda z nich. Rozstrzygnięcie o kosztach zapadło zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu statuowaną przez art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na koszty poniesione przez powodów w postępowaniu odwoławczym złożyło się jedynie wynagrodzenie ich pełnomocników, ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).