

Sygnatura akt VIII C 938/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant: Justyna Osiewała-Wawrowska

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko K. G., A. G.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu w całości.

Sygn. akt VIII C 938/21

UZASADNIENIE

W dniu 11 października 2021 roku powódka P. S., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o dokonanie wpisu prawa w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w województwie (...), powiecie M. (...), gminie Ł., w Ł. przy ul. (...), przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych na rzecz P. S. w miejsce pozwanych K. G. i A. G.. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że powódka utraciła własność przedmiotowego lokalu wskutek zawarcia umowy ze spółką (...) Sp. z o.o. o przeniesienie na zabezpieczenie spłaty pożyczki. Prawo to zostało następnie jeszcze dwukrotnie przeniesione – najpierw na M. E., a następnie na pozwanych. Umowa, o której mowa, wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 czerwca 2021 roku została uznana za nieważną, wobec czego powódka posiada interes w uzgodnieniu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Pełnomocnik wskazał przy tym, że pozwanych nie chroni rękojmią ksiąg wieczystych ponieważ byli świadomi zakupu prawa, które nie przysługiwało im bezpośrednio kontrahentce. Uwidacznia to zachowanie pozwanych, którzy nabyli lokal bez jego obejrzenia, z lokatorami, czyniąc to w sytuacji, gdy powódka podjęła kroki prawne celem przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Dodatkowo nabycie nastąpiło za cenę nieodpowiadającą warunkom rynkowym, a więc de facto nieodpłatnie.

(pozew k. 4-7)

W odpowiedzi na pozew pozwani, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu. Pełnomocnik zakwestionował, aby nabycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez pozwanych nastąpiło w złej wierze i nieodpłatnie. Wyjaśnił, że pozwani są właścicielami wielu nieruchomości na terenie Ł., które następnie przeznaczają pod wynajem lub do dalszej

sprzedaży po ich uprzednim wyremontowaniu. Odnośnie spornej nieruchomości wskazał, że propozycja jej sprzedaży wyszła od pracownika biura nieruchomości, który zajmował się negocjacją ceny z M. E. oraz przygotowaniem transakcji. Przed nabyciem nieruchomości pozwany zweryfikował księgę wieczystą lokalu i ustalił, że w dziale II jako właściciel ujawniona jest sprzedająca. W dziale III i IV nie było przy tym wpisów sugerujących istnienie postępowania sądowego, którego przedmiotem byłaby sporna nieruchomość. Działając w zaufaniu do treści księgi wieczystej pozwani zdecydowali się na nabycie lokalu. Po zakupie pozwany udał się do lokalu, gdzie zastał powódkę, która odmówiła wpuszczenia go do mieszkania, jak również wydania go pozwanemu. Wobec powyższego pozwany zaczął naliczać powódce opłaty z tytułu bezumownego zajmowania lokalu. W dalszej kolejności pełnomocnik podniósł, że ustalona w akcie notarialnym cena sprzedaży wynosząca 157.000 zł korespondowała z wartością lokalu ustaloną przez biegłego na gruncie sprawy II C 27/20. Wskazał, że wyrok w w/w sprawie zapadł niemal 7 miesięcy po nabyciu lokalu przez pozwanych, a powódka na gruncie tego postępowania nie złożyła wniosku o zabezpieczenie roszczenia i wpisanie stosownej wzmianki do księgi wieczystej. Dodał, że transakcja sprzedaży odbyła się ponad 1,5 roku po tym, jak M. E. zakupiła lokal od S. (...) Polska, dlatego też pozwani nie mieli podstaw do przyjęcia, że druga strona nie była właścicielką lokalu.

(odpowiedź na pozew k. 77-85)

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy k. 131-133, k. 142-144)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka P. S. była właścicielką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw (...). W dniu 14 lipca 2017 roku powódka zawarła ze S. (...) Polska umowę pożyczki oraz umowę przeniesienia na zabezpieczenie przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa w celu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego zobowiązania. Umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego przed zastępcą notariusza K. B., Rep. A nr 7140/2017.

Powódka nie spłaciła zaciągniętej pożyczki skutkiem czego w/w prawo do lokalu przeszło na własność S. (...) Polska. Następnie podmiot ten zbył to prawo na rzecz M. E..

Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2021 roku wydanym w sprawie II C 27/20 Sąd Okręgowy w Ł. ustalił nieważność umowy przeniesienia na zabezpieczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), o której mowa wyżej.

(zeznania świadka A. L. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 października 2022 roku, wyrok k. 8-9, wydruk z kw k. 109-120, okoliczności bezsporne)

Pozwani zajmują się kupnem mieszkań, w tym w drodze licytacji komorniczej. Nabywane przez nich lokale co do zasady są zamieszkałe. Po transakcji pozwani występują do sądu w sprawie przyznania lokatorom lokalu socjalnego, a po jego przyznaniu, przejmują nabywane lokale we władanie.

W 2020 roku A. T. będący kierownikiem biura nieruchomości, zaproponował K. K. (1) nabycie spornego prawa do lokalu mieszkalnego, informując, że jest on zamieszkały. Przed złożeniem propozycji A. T. sprawdził stan prawny nieruchomości i nic nie wzbudziło jego podejrzeń. W czasie rozmowy z pełnomocnikiem sprzedającej nie otrzymał informacji, że powódka wystąpiła z roszczeniem przeciwko S. (...).

K. K. (2) zainteresował się ofertą i wystąpił do pozwanych, których był znajomym, aby nabyli lokal wspólnie. Po weryfikacji treści księgi wieczystej, w toku której pozwany ustalił, że właścicielką lokalu jest M. E., a w dziale III i IV brak jest żadnych zapisów i zastrzeżeń, K. G. zdecydował się na zakup.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 2 grudnia 2020 roku pozwani (w 1/2 części) wspólnie

z K. K. (1) (w 1/2 części) nabyli przedmiotowy lokal mieszkalny za kwotę 157.000 zł. W dacie zawierania umowy pozwani nie mieli świadomości, że lokal nie należy do zbywcy. Z uzyskanych przez nich informacji wynikało, że M. E. nabyła lokal w drodze licytacji, że nie mogła do niego wejść i złożyła wniosek o wymeldowanie zamieszkałych w nim osób, że sprzedaje mieszkanie w związku z przeprowadzką za granicę. Przed zawarciem transakcji notariusz sprawdził wpisy w księdze wieczystej.

Po transakcji K. G. z małżonką udali się do nabytego mieszkania.

W czasie spotkania z powódką i jej partnerem okazali akt notarialny i poinformowali, że nabyli sporny lokal na własność. W rozmowie z nimi powódka wraz z partnerem oświadczyli, że nie opuszczą mieszkania nawet w przypadku otrzymania lokalu socjalnego, że jest prowadzona sprawa przeciwko S. (...). Ponieważ stronom nie udało się dojść do porozumienia pozwany uznał, że jedynym rozwiązaniem zaistniałego problemu jest zainicjowanie stosowanego postępowania sądowego przeciwko P. S., co też uczynił.

W ocenie powódki pozwani nie mieli świadomości, że wystąpiła ona o unieważnienie umowy przeniesienia na zabezpieczenie przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

(dowód z przesłuchania powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 października 2022 roku, dowód z przesłuchania pozwanego – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 12 lipca 2022 roku i z dnia 6 października 2022 roku, dowód z przesłuchania pozwanej – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 12 lipca 2022 roku i z dnia 6 października 2022 roku, zeznania świadka A. L. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 października 2022 roku, zeznania świadka A. T. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 października 2022 roku, umowa sprzedaży k. 50-54, zeznania świadka K. K. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 października 2022 roku)

W dniu 11 maja 2021 roku K. K. (1) sprzedał pozwanym swój udział w lokalu za cenę 128.500 zł.

Od chwili nabycia lokalu pozwani uiszczają terminowo opłaty z nim związane na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.

(dowód z przesłuchania powódki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 października 2022 roku, zeznania świadka K. K. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 października 2022 roku, umowa sprzedaży k. 55-58v., lista operacji k. 59-59v.)

Powódka P. S. ma 38 lat. Prowadzi gospodarstwo domowe wraz z partnerem i trójką małoletnich dzieci. Miesięczny dochód przypadający na rodzinę powódki wynosi 3.238 – 3.438 zł i obejmuje świadczenia 500+, świadczenia z MOPS oraz świadczenia alimentacyjne. Koszty związane z utrzymaniem mieszkania po uwzględnieniu opłat za media wynoszą 1.000 zł. Powódka opłaca również ubezpieczenie (100 zł) oraz koszty związane z środkami transportu (ok. 100 zł). Najmłodszy syn powódki choruje na astmę, ma stwierdzoną afazję i wymaga uczęszczania do przedszkola integracyjnego. Drugi z synów ma stwierdzony zespół hiperkinetyczny i uczęszcza na zajęcia wspomagającego jego rozwój życiowy i społeczny. Powódka nie posiada majątku, ani oszczędności.

(oświadczenie o rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k. 18-22)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Sąd oparł się także na dowodzie z przesłuchania stron oraz zeznaniach świadków.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było niezasadne.

Powódka oparła swoje roszczenie na przepisie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (zwanej dalej ustawą), w myśl którego, 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. Przypomnieć należy w tym miejscu, że zgodnie z art. 3 ustawy, domniemywa się, że prawo jawne w księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to może zostać obalone w drodze postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym. Przez stan prawny ujawniony w księdze wieczystej należy rozumieć prawa rzeczowe i obligacyjne, które są wpisane w księdze wieczystej, oraz ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością, wynikające z wpisu w księdze wieczystej. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości kształtowany jest przez prawa rzeczowe do nieruchomości oraz podlegające wpisowi w księdze wieczystej prawa obligacyjne, które powstały wskutek zdarzeń przewidzianych przez prawo cywilne i nie wygasły. Niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na niewpisaniu pewnego prawa lub wpisaniu go błędnie albo wpisaniu nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia.

O niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym można mówić więc wtedy, gdy: określone prawo nie jest wpisane w księdze wieczystej lub zostało z niej bezpodstawnie wykreślone, mimo że istnieje, prawo jest wpisane w księdze wieczystej, lecz w rzeczywistości nie istnieje, w księdze wieczystej zamiast rzeczywiście uprawnionego z tytułu określonego prawa jest wpisana inna osoba, której prawo to nie przysługuje, nie wszystkie osoby, którym przysługuje określone prawo, są wpisane w księdze wieczystej lub są wpisane w niewłaściwych udziałach, przedmiot prawa został określony w księdze wieczystej niewłaściwie, wreszcie gdy treść prawa wynikająca z wpisu w księdze wieczystej nie odpowiada rzeczywistej jego treści (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia

28 listopada 2001 roku, IV CKN 506/2000, L. oraz z dnia 19 Stycznia 2012 roku, IV CSK 309/2011, L.).

W realiach niniejszej sprawy stan faktyczny był między stronami niesporny.

W szczególności nie budziło wątpliwości, że S. (...) Polska nabył na mocy umowy przeniesienia na zabezpieczenie przedmiotowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które następnie zbył na rzecz M. E.. Poza sporem pozostawało ponadto, że umowa przeniesienia na zabezpieczenie, o której mowa wyżej, została unieważniona przez sąd w toku zainicjowanego przez powódkę procesu, że w toku tego postępowania powódka nie składała wniosków o ujawnienie w księdze wieczystej wzmianki o nim, że zanim sąd stwierdził nieważność umowy, pozwani wraz z K. K. (1) nabyli sporny lokal od M. E. za cenę 157.000 zł. Wreszcie niesporne było, że w dacie sprzedaży lokalu pozwanym zapoznali się oni z treścią założonej dla niego księgi wieczystej, w której jako właściciel wpisana była M. E., a w dziale III i IV nie było wpisów, które mogłyby świadczyć, że lokal ten ma nieuregulowany stan prawny, bądź też istnieją wobec tego stanu jakiegokolwiek zastrzeżenia. Dokonując rozważań prawnych w pierwszej kolejności ocenić należało, czy w sprawie w ogóle istnieje niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W tym celu należało odpowiedzieć na pytanie, czy stwierdzenie nieważności umowy przeniesienia na zabezpieczenie rzutuje na kolejne umowy sprzedaży, które zostały zawarte w pierw między S. (...) Polska a M. E.,

a następnie pomiędzy M. E. a pozwanymi i K. K. (1). Uznanie, że kolejne umowy, w tym ostatnia, są ważne skutkowałyby oddaleniem powództwa, bowiem świadczyłyby ewidentnie o braku takiej niezgodności. Kwestia ta była przedmiotem zainteresowania judykatury. I tak, w wyroku z dnia 18 grudnia 1996 roku (I CKN 27/96, L.) Sąd Najwyższy uznał, że „nie można zaakceptować zapatrywania, że umowa dotycząca zbycia rzeczy, przedwstępna, zobowiązująca, czy ze skutkiem rzeczowym, dokonana przez osobę nie będącą właścicielem tej rzeczy, jest bezwzględnie nieważna. W tej kwestii należy podkreślić, że żaden obowiązujący przepis prawa nie ustanawia w sposób pozytywny zakazu zbywania rzeczy cudzej; przeciwnie, w ustawie można znaleźć szereg przepisów, które zbycie rzeczy przez nie właściciela wprost przewidują i sankcjonują. Nigdzie też nie została skodyfikowana *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, i jeśli ona funkcjonuje, to jako norma niepisana, wynikająca raczej z tradycji i ducha przyjętego porządku prawnego. Poza tym zasada *nemo plus iuris* rzutuje na skutki umowy, nie zaś na jej ważność, w odniesieniu do prawa własności oznacza bowiem tylko to, że własność może skutecznie przenieść na nabywcę tylko właściciel. Trzeba w końcu zwrócić uwagę, że brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela jest wadą prawną w rozumieniu art. 556 k.c., istnienie zaś wad rzeczy, nawet zatajonych podstępnie, nie powoduje nieważności umowy z mocy art. 58 k.c., skoro bowiem instytucja rękojmi za wadę została w Kodeksie cywilnym unormowana odrębnie, to skutki zawarcia umowy sprzedaży rzeczy wadliwej należy oceniać według przepisów

o rękojmi bez potrzeby sięgania do ogólnych przepisów o nieważności umowy”. Pogląd ten podzielił Sąd Okręgowy w Gliwicach w wyroku z dnia 28 stycznia 2016 roku (II C 198/11, L.) stwierdzając, że nieważność pierwszej umowy przenoszącej własność nie ma wpływu na ocenę ważności drugiej i trzeciej umowy sprzedaży. Z nabyciem rzeczy od osoby nieuprawnionej nie można bowiem wiązać skutku nieważności umowy w rozumieniu art. 58 § 1 i § 2 k.c. Podniósł, że kolejnych nabywców nieruchomości chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.), a zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Przytoczyć można również rozważania Sądu Apelacyjnego w Katowicach (wyrok z dnia 9 listopada 2017 roku, I ACa 491/17, L.), który wprawdzie uznał, że odrzucić należy stanowisko, jakoby rękojmia wiary publicznej uniemożliwiła zakwestionowanie ważności umowy na podstawie przepisu art. 58 § 2 k.c., jak również, że niedopuszczalne w sprawie o ustalenie nieważności umowy jest ważenie dóbr kontrahentów kolejnych umów, to jednocześnie zaznaczył, że

w każdym przypadku ważność umowy winna być oceniona w odniesieniu do ustalonych okoliczności faktycznych. W rozpatrywanej sprawie Sąd ten mierzył się z pytaniem, czy

w przypadku niegodziwego celu umowy, wynikającego z działań zbywcy, któremu towarzyszyło odpłatne nabycie nieruchomości przez nabywcę w dobrej wierze, działającemu w zaufaniu do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, zasady współżycia społecznego nakazują uznanie kolejnych umów dotyczących zbycia nieruchomości są nieważne. Dokonując rozważań w tym zakresie podniósł, że uwzględnienie powództwa preferowałoby interesy majątkowe osób, które nieroztropnie wyzbyły się własności nieruchomości kosztem osób działających zgodnie z prawem. To zaś sprzeczne byłoby z ogólnie przyjętym poczuciem sprawiedliwości mieszczącym się w przejściu zasad współżycia społecznego. Wskazał, że naganne zachowanie sprzedającego, niebędącego właścicielem, winno być napiętnowane w procesie sądowym oraz

w ewentualnym procesie odszkodowawczym dotyczącym czynności prawnych uznanych za nieważne, a nie przez stwierdzenie nieważności umów zawartych z kolejnym nabywcą nieruchomości działającego w dobrej wierze i w zaufaniu do wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Przenosząc powyższe na grunt rozpatrywanej sprawy zdaniem Sądu nie sposób uznać, aby umowa sprzedaży z dnia 2 grudnia 2020 roku została zawarta w warunkach nieważności. Umowa ta przyjęła formę prawem przewidzianą, osoba zbywającą nieruchomość była ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel, tak też była postrzegana przez pozwanych. Nawet jest hipotetycznie założyć, że M. E. wiedziała, że S. (...) Polska mógł nie mieć prawa do rozporządzania nieruchomości (co w sprawie nie zostało jednak wykazane) to brak jest podstaw, aby świadomość taką przypisywać stronie pozwanej. Pozwani konsekwentnie w toku procesu zaprzeczali, aby dysponowali wiedzą, że powódka wystąpiła o unieważnienie umowy przeniesienia na zabezpieczenie, tak też wiedzę pozwanych oceniła sama P. S. czego dała wyraz w złożonych wyjaśnieniach. Małżonkowie G. działali przy tym w zaufaniu do wpisu w księdze wieczystej, z której treścią zapoznali się nie tylko przed podjęciem decyzji

o zakupie, ale także w dacie samej transakcji. Pozwani dochowali zatem należytej staranności przy nabywaniu nieruchomości i nie mieli żadnych możliwości sprawdzenia uczciwości kontrahenta oraz nie mieli podstaw do braku do niego zaufania, a okoliczności towarzyszące zawarciu umowy nie wskazują na możliwość istnienia wątpliwości po ich stronie co do jej legalności. Powódka przy tym nawet nie starała się wykazać jakiejś szczególnej okoliczności świadczącej o nieważności umowy z grudnia 2020 roku poza powołaniem się na fakt, że umowa na mocy której nieruchomość nabyła spółka (...) była nieważna. W ocenie Sądu brak jest także przesłanek do stwierdzenia, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych została wyłączona z uwagi na ziszczenie się przesłanek z art. 6 ustawy. Przypomnienia wymaga, że zgodnie z tym przepisem, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. 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. Zwrócić należy uwagę, że w przepisie tym mowa

o rażącym niedbalstwie o czym świadczy zapis „nabywca może się z łatwością dowiedzieć”, nie zaś „przy zachowaniu należytej staranności”. Zła wiara występuje w razie zlekceważenia takiej możliwości. Spotykamy się zaś z taką ewentualnością, gdy według widocznych okoliczności konkretnych stosunków prawnych (konkretnych czynności prawnych) zachodzą istotne wątpliwości dotyczące legitymacji prawnej zbywcy. W takim zaś wariancie bynajmniej nie oczekuje się od nabywcy szczególnej dociekliwości, a jedynie sprostania tej minimalnej ostrożności, jaką

jest dowiadywanie się o "łatwych" do ustalenia okolicznościach prawnych podważających wiarygodność treści księgi wieczystej. Co oczywiste, szereg istotnych wątpliwości zdoła rozwiązać notariusz sporządzający akt notarialny rozporządzenia nieruchomością. Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 13 marca 2014 roku (I ACa 1289/13, L.), zwrot "z łatwością mógł się dowiedzieć" daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomość posiada. (...) oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń. Dodatkowo podnosi się, że w razie sprzedaży nieruchomości za kilkukrotnie niższą cenę

w stosunku do jej wartości rynkowej, nabywca zobowiązany jest w swoim dobrze rozumianym interesie zwiększyć czujność przy zawieraniu umowy ze zbywcą. W takiej sytuacji powinien on podjąć kolejne akty staranności niż tylko przejrzenie księgi wieczystej. Dla przykładu, powinien zweryfikować, w czyim posiadaniu znajduje się nieruchomość, czy w znajdujących się budynkach są wolne lokale (por. wyrok SN z dnia 23 września 2004 roku, III CK 459/03, L.; K. O. (red. serii), W. B. (red. tomu), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wyd. 6, W. 2022). Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy przypomnieć należy, że umowa sprzedaży z dnia 2 grudnia 2020 roku była umową odpłatną, a uiszczona przez nabywców cena 157.000 zł była zbliżona do wartości nieruchomości określonej na gruncie sprawy II C 27/20, gdzie wartość ta została przez biegłego rewidenta oznaczona na kwotę 172.000 zł. O ile można więc uznać, że cena zbycia była atrakcyjna, to jednocześnie brak jest podstaw do stwierdzenia, że była to cena nieodpowiadająca warunkom rynkowym, rażąco zaniżona. Dodatkowo nie można tracić z pola widzenia okoliczności, że pozwani nabywali mieszkanie wraz z lokatorami, która to okoliczność niewątpliwie rzutuje na cenę sprzedaży. Oczywiście można rozważać, czy pozwany wiedząc, że lokal zamieszkują osoby niebędące jego właścicielami, winien podjąć dalsze działania zmierzające na ustalenie, dlaczego taka sytuacja ma miejsce. Zdaniem Sądu, w świetle poczynionych rozważań, oczekiwanie takiego działania byłoby jednak zbyt daleko idącym wymogiem. Kupowanie mieszkań

„z lokatorami” nie należy do rzadkości, można wręcz zaryzykować twierdzenie, że jest to niejako zwyczajowa sytuacja w przypadku kupowania lokali w drodze licytacji komorniczych. Sam pozwany przyznał zaś, że z reguły nabywa tego typu lokale, a następnie na drodze sądowej stara się zapewnić dotychczasowym mieszkańcom lokal socjalny. Dla pozwanych była więc to kolejna transakcja, gdy nabywają taki właśnie lokal. Powtórzenia wymaga, że księga wieczysta dawała pozwanym prawo do przyjęcia, że kupują lokal od osoby uprawnionej, a jego stan prawny nie budzi jakichkolwiek wątpliwości. Powyższe potwierdził dodatkowo pracownik biura nieruchomości, który wyszedł z propozycją przeprowadzenia tej transakcji, jak i notariusz

w dacie sporządzania umowy. Jednocześnie wyjaśnienia sprzedającej, że zbywa lokal w związku z pobytem za granicą, w świetle zasad doświadczenia życiowego uznać należy za przekonujące. Zwrócić należy także uwagę, że o stwierdzenie nieważności umowy przeniesienia na zabezpieczenie prawa do lokalu powódka wystąpiła w styczniu 2020 roku, tj. na niemal rok przed nabyciem lokalu przez pozwanych. Nic nie stało więc na przeszkodzie, aby w ramach tego postępowania powódka wniosła o zabezpieczenie, jak na gruncie niniejszej sprawy. Widoczny jest zatem duży dysonans w postawie powódki, która z jednej strony wykazuje się wręcz niedbalstwem, mogła bowiem przewidywać, że lokal będzie przedmiotem kolejnych transakcji, z drugiej zaś zarzuca niedbalstwo pozwanym.

Reasumując Sąd doszedł do przekonania, że brak jest przesłanek aby kwestionować umowę sprzedaży z dnia 2 grudnia 2020 roku, skoro zaś pozwani nabyli sporne prawo do lokalu mieszkalnego w sposób ważny, w pełni legalny, w warunkach, które nie wyłączały rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, to nie sposób uznać, że istnieje niezgodność między stanem prawnym przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Dlatego też Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową powódki, która zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest przy tym suwerennym uprawnieniem

sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu (por. m.in. postanowienie SN z dnia 25 marca 2011 roku, IV CZ 136/10, LEX; postanowienie SN z dnia 19 stycznia 2012 roku, IV CZ 118/11, LEX; postanowienie SN z dnia 26 stycznia 2012 roku, III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98; postanowienie SN z dnia 9 lutego 2012 roku, III CZ 2/12, LEX). W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do pozwanej. P. S. utrzymuje się wyłącznie ze świadczeń socjalnych, ma na utrzymaniu troje małoletnich dzieci, z których dwoje choruje i wymaga specjalistycznego wsparcia. Jednocześnie powódka nie posiada żadnego majątku, ani oszczędności. Dokonana analiza sytuacji życiowej i majątkowej P. S. doprowadziła Sąd orzekający w sprawie do przekonania, że pozwana nie posiada wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, które zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy winna ponieść.

z. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powódce z pouczeniem o prawie złożenia apelacji oraz pełn. pozwanego.

24.11.2022r

Sędzia T. K.