

Sygn. akt III Ca 111/16

Dnia 14 kwietnia 2016r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SR del. Rafał Obrzud (sprawozdawca)

Protokolant: prot. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2016r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. T. O., A. G. M.

przeciwko A. Z.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 29 października 2015r., sygn. akt I C 214/15

1. prostuje oczywistą omyłkę pisarską w komparycji wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem w ten sposób, że datę „27 października 2015r.” zastępuje datą „22 października 2015r.”,

2. oddala apelację.

Rafał Obrzud Mieczysław H.Kamiński Urszula Kapustka

Sygn. akt III Ca 111/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 października 2015 r., sygn. akt I C 214/15 Sąd Rejonowy w Zakopanem w sprawie z powództwa M. O. i A. G. M. przeciwko A. Z. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) tamtejszego Sądu z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, iż w dziale I przedmiotowej księgi wieczystej nakazał uwidocznić, że zgodnie z projektem podziału sporządzonym geodetą A. S. (1) z dnia 9 lipca 2006 r., lks. rob. 22/06, położona w Z. obręb (...) działka ewid. nr (...) objęta księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Zakopanem dzieli się na działki ewid. nr(...) o powierzchni 0,1408 ha i nr(...) o powierzchni 0,0169 ha, i nakazał odłączyć z działu I tej księgi wieczystej dz. ewid. nr (...) o pow. 0,0169 ha, do nowo założonej dla niej księgi wieczystej, w której w dziale II ujawnione zostaną jako właściciele M. T. O. c. B. i J. oraz A. G. M. c. B. i J. w udziałach po 1/2 części (pkt I), a ponadto zasądził od pozwanego na rzecz powódek solidarnie kwotę 1000,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt. II).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zakopanem dla działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 15,77 ha położonej w Z. jako właściciel nieruchomości figuruje pozwany A. Z., a to na podstawie umowy zniesienia współwłasności i aktu ustanowienia służebności z 30 października 2008 r. oraz zmiany umowy zniesienia współwłasności i aktu ustanowienia służebności z 30 października 2008 roku.

W dniu 8 czerwca 2006 r. powódki złożyły wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości stanowiącej zachodnią część dz. ewid. nr (...) w obrębie (...) w Z.. We wniosku tym jako uczestnika wskazano M. Z. (1), zgodnie z treścią odpisu z KW nr (...) wydanego na dzień 3 grudnia 1998 roku.

Ustalił Sąd również, że jeszcze przed otrzymaniem odpisu wniosku o zasiedzenie w tamtej sprawie, umową darowizny z 12 czerwca 2006 r. M. Z. (1) darowała na rzecz swoich dzieci M. S., A. S. (2) i A. Z. udziały w wysokości po 1/50 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr (...). Kolejną umową z dnia 20 lipca 2006 r. M. Z. (2) miała darować synowi dalsze udziały w przedmiotowej nieruchomości ograniczając swój udział do 47/50 części.

Odpis wniosku inicjującego postępowanie o zasiedzenie przedmiotu sporu M. Z. (1) otrzymała w dniu 24 czerwca 2006 roku. Matka pozwanego brała następnie udział w całym postępowaniu, także osobiście. W toku sprawy nie ujawniła jednak faktu zbycia nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania. Postępowanie to zakończone zostało uwzględnieniem wniosku powódek postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 29 listopada 2007 roku. Postanowieniem z dnia 6 marca 2008 r. wydanym w sprawie III Ca 66/08 Sąd Okręgowy w Nowym Sączu oddalił następnie apelację uczestniczki M. Z. (1), która również w postępowaniu odwoławczym nie ujawniła dokonanej przez siebie na rzecz syna darowizny.

W dniu 30 października 2008 r. notarialną umową zniesienia współwłasności i aktu ustanowienia służebności M. Z. (1) w imieniu własnym oraz M. S. w imieniu A. Z. dokonały zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Z. o pow. 14 a 08 m⁽⁽²⁾⁾, składającej się z dz. ewid. nr(...) w obrębie (...)w ten sposób, że nieruchomość tą bez spłat na wyłączną własność otrzymał A. Z.. M. S. w imieniu A. Z. ustanowiła nieodpłatnie na nieruchomości składającej się z działki (...) na rzecz M. Z. (1) służebność osobistą polegającą na prawie do dożywotniego i nieodpłatnego korzystania ze wszystkich zabudowań gospodarczych znajdujących się na tej nieruchomości.

Następnie, postanowieniem z 6 listopada 2008 r., Sąd Okręgowy w Nowym Sączu na skutek skargi pozwanego A. Z. i M. Z. (1) wznowił postępowanie i uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 29 listopada 2007 r., sygn. akt I Ns 417/06 oraz Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 6 marca 2008 r., sygn. akt III Ca 66/08 i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Zakopanem do ponownego rozpoznania. Podstawą takiego rozstrzygnięcia była okoliczność, że pozwany A. Z. jako właściciel hipoteczny nieruchomości nie był zawiadomiony o toczącym się postępowaniu w sprawie o zasiedzenie.

Po uchyleniu do ponownego rozpoznania sprawa o zasiedzenie toczyła się pod sygnaturą I N 1009/08. W sprawie tej w dniu 25 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem udzielił powódkom zabezpieczenia poprzez wpisanie w KW nr (...) ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu, dotyczącym zasiedzenia zachodniej części położonej dz. ewid. nr (...).

W dniu 14 lipca 2009 r. sąd wieczystoksięgowy oddalił wniosek A. Z. o wpis prawa własności oraz wpis służebności osobistej, z uzasadnieniem, że w KW nr (...) nie jest ujawniona dz. ewid. nr (...).

W dniu 10 września 2009r M. Z. (1) w imieniu własnym, a M. S. w imieniu A. Z. zmieniły wobec tego umowę zniesienia współwłasności z dnia 30 października 2008 r. Rep. A nr (...) w ten sposób, że dokonały zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się z dz. ewid. nr (...). Zmiany tej dokonano również w oznaczeniu działki, na której ustanowiona miała być również służebność osobista na rzecz M. Z. (1).

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w Zakopanem postanowieniem z dnia 5 grudnia 2013 r. wydanym w sprawie sygn. I Ns 1009/08, po uwidocznieniu podziału wskazanej powyżej dz. ewid. nr (...) - na dz. ewid. (...) o pow. 0,1408 ha oraz dz. ewid. nr (...) o pow. 0,0169 ha, zgodnie z projektem geodety mgr inż. A. S. (1) z dnia 9 lipca 2006 r., I.ks. rob. 22/06 stwierdził, że powódki nabyły w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 2004 r. udziały po 1/2 części w

prawie własności nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr (...). Sąd Okręgowy w Nowym Sączu postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2014 r. sygn. akt III Ca 103/14 oddalił apelację pozwanego od przedmiotowego orzeczenia.

Wniosek powódki M. O. o dokonanie wpisu prawa współwłasności powódek na nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr(...) sąd wieczystoksięgowy oddalił wskazując na potrzebę rozstrzygnięcia sporu w podstępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że przedmiot sporu stanowi niezabudowany pas gruntu porośnięty pasem drzew, na którym posadowiona jest przyzma desek oraz buda dla psa. Tworzy on całość gospodarczą z nieruchomością zabudowaną stanowiącą dz. ewid. nr (...) należącą do powódek. Od zachodu graniczy natomiast z zabudowaną dz. ewid. nr (...) stanowiącą własność pozwanego. Obie działki stanowiły pierwotnie jedną nieruchomość, która w wyniku podziału majątku rodzinnego została podzielona w taki sposób, że dz. ewid. (...) przypadła poprzedniczce prawnej powódek - M. T., zaś dz. ewid. nr(...) poprzedniczce prawnej pozwanego - H. B. M. T. która zamierzała wybudować na swojej działce dom zawarła ze swoją siostrą H. B. nieformalną umowę zamiany gruntów, w wyniku której weszła w posiadanie przedmiotu wniosku, zaś H. B. otrzymała nieruchomość położoną w innym miejscu. W 1973 r. M. T. i H. B. wykonały ogrodzenie w zachodniej części dz. ewid. nr (...) odgradzając ją od reszty nieruchomości w ten sposób, że dz. ewid. nr (...) wraz z zachodnim pasem dz. ewid. nr (...) utworzyły jedną całość. Na podstawie Aktu Własności Ziemi nr (...)z dnia 13 kwietnia 1976 r. M. Z. (1) nabyła prawo własności dz. ewid. nr (...). W 1989 r. na wniosek M. T. wszczęto postępowanie rozgraniczeniowe. W trakcie pomiarów geodezyjnych okazało się, że obszar pomiędzy granicą ewidencyjną, a linią płotu jest sporny. Postępowanie to jednak zostało umorzona na wniosek M. T.. W 2006 r. po powrocie z USA M. Z. (1) postanowiła przestawić istniejący płot zgodnie z przebiegiem granicy ewidencyjnej, co spotkało się ze sprzeciwem powódek, które natychmiast zawiadomiły policję.

W takim stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Powołując się na treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej także jako: u.k.w.h.) stwierdził, że zebrany w sprawie materiał dowodowy i poczynione na jego podstawie ustalenia faktyczne pozwalają na stwierdzenie, że rzeczywisty, aktualny stan prawny przedmiotowej nieruchomości odbiega od tego ujawnionego w księdze wieczystej. Wskazując na art. 5 u.k.w.h. podniósł, że rękojmią 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 wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Jak wykazało postępowanie dowodowe, postanowieniem z dnia 5 grudnia 2013 r. sygn. akt I Ns 1009/08 Sąd Rejonowy w Zakopanem stwierdził, że powódki nabyły w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 2004 r. własność nieruchomości stanowiącej działkę (...). Pozwanego, który nabył udziały w przedmiotowej nieruchomości po tej dacie, nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg publicznych. Po pierwsze, w ocenie Sądu Rejonowego z treści umowy o zniesienie współwłasności z 30 października 2008 r. oraz zmiany tej umowy z dnia 10 września 2009 r. wynika, że umowy te miały charakter nieodpłatny, albowiem zniesienie współwłasności następowało bez splat ani dopłat. Wprawdzie w umowach zastrzeżono ustanowienie służebności na rzecz M. Z. (1) a służebność ta miała charakter osobisty i polegała na prawie do dożywotniego i nieodpłatnego korzystania z wszystkich zabudowań gospodarczych znajdujących się na spornej nieruchomości, faktycznie jednak na przedmiocie sporu nie znajdował się żaden obiekt gospodarczy, w którym mogłaby być realizowana przedmiotowa służebność, przynajmniej hipotetycznie. Dlatego analizując treść przedmiotowych umów stwierdzić należy jednoznacznie, że miały one charakter nieodpłatny. Podobnie rzecz się miała z poprzednimi umowami darowizny zawartymi 12 czerwca 2006 r. oraz 20 lipca 2006 roku. Po drugie, w ocenie Sądu Rejonowego pozwany od chwili zawarcia pierwszej umowy przenoszącej własność spornej nieruchomości znajdował się faktycznie w złej wierze, tzn. wiedział, że treść księgi wieczystej była niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Przede wszystkim strony są bliską rodziną wobec czego pozwany musiał posiadać wiedzę o sposobie rozdysponowania majątkiem rodzinnym, w tym umową zawartą pomiędzy M. T. a H. B. dotyczącą zachodniej dz. ewid. (...). Ze stanu faktycznego ustalonego w sprawie I Ns 1009/08 wynika, że stan na gruncie prowadzący do zasiedzenia istniał przynajmniej od początku 1974 r. i siłą rzeczy A. Z. musiał o nim wiedzieć. Poza tym pozwany praktycznie od samego początku wiedział o toczącym się postępowaniu

w sprawie o zasiedzenie. Pozwany w swoich zeznaniach złożonych przed Konsulem Generalnym RP w C. w dniu 5 grudnia 2012 r. sprawie o zasiedzenie sygn. I Ns 1009/08 sam przyznał, że o prowadzonej sprawie o zasiedzenie dowiedział się od matki w 2006 r. Późniejszym, odmiennym twierdzeniem pozwanego w tym zakresie Sąd nie dał wiary przyjmując, że złożono je wyłącznie na potrzeby prowadzonych postępowań. Zauważył Sąd, że M. Z. (1) zataiła fakt zmian własnościowych na nieruchomości objętej postępowaniem o zasiedzenie. Zachowała się nielojalnie wobec Sądu jak i samych stron procesu, nie ujawniając, iż w dniu doręczenia wniosku inicjującego postępowanie o zasiedzenie, nie była już właścicielką spornej nieruchomości. W tych wszystkich okolicznościach powództwo należało uwzględnić.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Wyrok ten zaskarżył apelacją pozwany zarzucając:

I. naruszenie przepisów procedury mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to:

a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez poczynienie ustaleń faktycznych oraz oparcie rozstrzygnięcia na niepełnym materiale dowodowym i w konsekwencji zaniechanie przeprowadzenia dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, to jest przesłuchania wnioskowanych świadków, a w konsekwencji niesłuszne przyjęcie, iż pozwany pozostawał w złej wierze, a także niepełnością ustaleń w zakresie nieuprawnionego ustalenia o nieodpłatności rozporządzenia, w sytuacji gdy przez rozporządzenia nieodpłatne w znaczeniu art. 6 ust. 1 u.k.w.h. należy rozumieć czynności prawne rozporządzające, w przypadku których przysporzenie majątkowe na rzecz drugiej strony jest aktem szczodrobliwości osoby rozporządzającej, a nie darowizny z obciążeniem służebności osobistej polegającej na prawie do dożywotniego i nieodpłatnego korzystania ze wszystkich zabudowań gospodarczych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości, co stanowi ekwiwalentność uzgodnionych świadczeń obu stron oznaczając, iż wszelkie inne czynności prawne rozporządzające prawami ujawnionymi w księdze wieczystej, czyli takie, w przypadku których przysporzenie na rzecz drugiej strony nie jest aktem szczodrobliwości osoby rozporządzającej, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, są rozporządzeniami objętymi działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych;

b) naruszenie art. 233 § 1 w związku z art. 217 k.p.c. i 162 k.p.c. poprzez zaniechanie prowadzenia oferowanych dowodów przy niezasadnym przyjęciu prekluzji dowodowej, który to dowód strona zawnioskowała w adekwatnej do wyników fazy procesu i nie uprawnione uznanie, iż nie wykazano potrzeby jego powołania na tym etapie postępowania, aczkolwiek pozwany pomimo perturbacji zdrowotnych liczył na przyjazd do kraju oraz osobiste wyjaśnienie poprzez przesłuchanie oraz niezasadne przyjęcie, iż do wydania prawidłowego werdyktu jest zbędne prowadzenie dalszych dowodów, a dowody oferowane przez pełnomocnika są spóźnione, co jest sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, skoro wnioski te stały się konieczne w związku z dotychczas przeprowadzonymi przez Sąd na rozprawie dowodami;

c) naruszenie art. 233 § 1 w związku z art. 231 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, który w ogóle nie uzasadniał domniemania złej wiary, dokonanej z naruszeniem zasady bezpośredniości prowadzonych dowodów, nadto pomimo bezspornej, widocznej na goły rzut oka integralności przedmiotu sporu z resztą działki, co wynika z opinii i szkiców geodety J. G., a nadto oparcie swych ustaleń na dowodach z innych spraw bez bliższego przywołania ich treści, a jedynie powołaniu się na karty stron tych akt bez szczegółowego omówienia i wysnutych z tej racji dowolnych wniosków, które w istocie wykazują brak podstaw do ustalenia nieodpłatności umów;

d) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż A. Z. miał pozytywną wiedzę o stanie prawnym przedmiotu sporu, a w efekcie wadliwe ustalenie stanu faktycznego, a to w szczególności poprzez przyjęcie zasadności żądania, w sytuacji gdy matka pozwanego miała uprawnienia własnościowe jeszcze z mocy aktu własności ziemi, co oznaczało, iż w niniejszym postępowaniu sąd winien badać, czy decyzja administracyjna w oparciu o którą M. Z. (1) została wykazana jako ta, której przysługuje prawo do nieruchomości, a decyzja ta była ostateczna, zaś przedmiotowy grunt był we własnościowym posiadaniu M. Z. (1);

e) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie, iż w razie zamiany, jak to w oparciu o akta sprawy związkowej o zasiedzenie ustala Sąd Rejonowy, to działka na K. zostałyby objęta aktem własności ziemi na matkę pozwanego, podobnie jak i przedmiot sporu w niniejszej sprawie byłby uwłaszczony na rzecz poprzedniczki powódek;

II. naruszenie prawa materialnego, a to art. 3 ust. 1 i art. 5, 6 i 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez niewłaściwą wykładnię tych przepisów polegającą na uwzględnieniu żądania powódek pomimo właścicielskiego posiadania części działki (...) w obrębie 107 w Z. potwierdzającego zgodność prawa własności z rzeczywistym stanem prawnym oraz dobrą wiarę obu stron umów pozwanego z M. Z. (1), a szczególnie naruszeniem art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wedle którego można przypisać nabywcy nieruchomości złą wiarę jedynie w sytuacji, gdy mógł on dowiedzieć się o niezgodności stanu ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym z „łatwością”, tzn. podejmując czynności mieszczące się w granicach staranności, jakiej każdy powinien dołożyć przy prowadzeniu własnych spraw, co z kolei pomija skarżone orzeczenie.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej;

względnie o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa oraz solidarne zasądzenie od powódek na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa za obie instancje wg norm taryfowych, a także o

- uzupełnienie postępowania dowodowego w instancji odwoławczej poprzez przeprowadzenie wnioskowanych dowodów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie należy stwierdzić, że w sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, które sąd II instancji ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu – art. 378 §1 k.p.c.

Sąd Okręgowy podziela dokonaną przez Sąd I instancji ocenę materiału dowodowego, jak również akceptuje i co do zasady przyjmuje za własne dokonane w jej wyniku ustalenia faktyczne. Jednej modyfikacji wymaga przy tym ustalenie, które dotyczy umowy z dnia 20 lipca 2006 roku. Sąd Rejonowy w sposób niedokładny przyjął bowiem w tym miejscu, że umową z dnia 20 lipca 2006 r. M. Z. (1) darowała synowi dalsze udziały w przedmiotowej nieruchomości ograniczając swój udział do 47/50 części. Otóż z materiału dowodowego sprawy wynika bezspornie, że umowa, na którą powołano się w tym miejscu uzasadnienia zaskarżonego wyroku, to umowa o częściowego zniesienia współwłasności, Rep. A. Nr (...) sporządzona przez notariusza R. O. w Kancelarii Notarialnej w Z.. Z odpisu z księgi wieczystej Nr (...) Sądu Rejonowego w Zakopanem wynika, że na dzień 9 kwietnia 2008 r. na tej podstawie w dziale II tej księgi ujawnieni byli M. Z. (1) do 47/50 części oraz A. Z. do 3/50 części (k. 210 akt I Ns 1009/08 SR w Zakopanem). Umową tą M. Z. (1) nie mogła darować synowi żadnych dalszych udziałów, bowiem do 47/50 części własność jej ograniczona została już wskutek umowy z dnia 12 czerwca 2006 roku, kiedy to udziały po 1/50 części darowała synowi i każdej z dwóch córek - M. S. i A. S. (2). Ponieważ swoje 47/50 udziałów M. przekazała pozwanemu dopiero w 2008 r., nie może budzić wątpliwości ustalenie, że umowa z 20 lipca 2006 r. dotyczyła przeniesienia na rzecz pozwanego udziałów, jakie siostry A. Z. otrzymały w drodze darowizny z 12 czerwca 2006 roku.

Należyte rozpoznanie apelacji pozwanego wymaga odniesienia się w pierwszej kolejności do zarzutów w zakresie naruszenia przepisów prawa procesowego. Jest bowiem oczywiste, że w procesie wyrokowania dokonanie oceny materiału dowodowego w sprawie i ustalenie faktów wyprzedza ocenę prawną powództwa w świetle przepisów prawa materialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty pozwanego sformułowane w punkcie I lit. a-e apelacji są bezzasadne. Przypomnieć należy, że ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji są konsekwencją dokonanej przez ten Sąd oceny dowodów, która nie należy do stron, ale do wyłącznej kompetencji sądu orzekającego. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w sprawie wyraża istotę sądenia w części dotyczącej ustalenia faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Kontrola instancyjna oceny dowodów sprowadza się do sprawdzenia czy ocena ta nie wykazuje błędów natury faktycznej (niezgodności z treścią dowodów, pominięcia pewnych dowodów), lub logicznej (błędności rozumowania i wnioskowania) albo czy nie jest sprzeczna z doświadczeniem życiowym lub wskazaniami wiedzy. Jeżeli z materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi zostać zaakceptowana. Skuteczne postawienie przez stronę apelującą zarzutu wadliwej i nieprawidłowej, a w konsekwencji dowolnej oceny dowodów, wymagało wykazania, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom oceny dowodów objętych treścią art. 233 § 1 k.p.c., wskazania realnych przyczyn, dla których ocena Sądu nie spełnia wymogów tego przepisu. Apelacja pozwanego wymogu powyższego nie spełnia. Przeważająca część uzasadnienia apelacji stanowi powielenie wypowiedzi doktryny i judykatury na temat rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych, kwestii dobrej bądź złej wiary nabywcy, zasad doboru i zastosowania prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego, bez konkretnego odniesienia się do sprawy rozpoznanej w zaskarżonym wyroku.

Z zarzutów dotyczących ściśle naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów przez Sąd i wadliwych ustaleń faktycznych przebiega się ten, iż dowolnie Sąd Rejonowy ustalił, że wiedza przebywającego od dziesiątków lat w USA oraz nie mającego wiedzy prawniczej pozwanego o sporze własnościowym daje podstawę do przypisania mu złej wiary. Z uzasadnienia zaskarżanego wyroku wynika, iż Sąd Rejonowy przyjął w okolicznościach sprawy, że pozwany od chwili zawarcia pierwszej umowy przenoszącej własność spornej nieruchomości wiedział, że treść księgi wieczystej była niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd podkreślił przy tym, że strony są bliską rodziną, wobec czego pozwany musiał wiedzieć o sposobie rozdysponowania majątkiem rodzinnym, w tym umową zamiany pomiędzy jego babcią a babcią powódek dotyczącą zachodniej części działki (...), a ze stanu faktycznego ustalonego w sprawie I Ns 1009/08 wynika, że stan na gruncie prowadzący do zasiedzenia istniał przynajmniej od początku 1974 roku. Poza tym pozwany praktycznie od samego początku wiedział o toczącym się postępowaniu w sprawie o zasiedzenie. Ustalenia te w obliczu całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie, wbrew temu co zarzuca pozwany, nie są ani dowolne, ani też nieuprawnione. Dostatecznie wynikają bowiem z szeregu innych faktów znajdujących potwierdzenie w wiarygodnym materiale dowodowym.

W odniesieniu do ostatnich umów zniesienia współwłasności z ustanowieniem nieodpłatnej służebności osobistej z dnia 30 października 2008 r. oraz z dnia 10 września 2009 r. o zmianie umowy zniesienia współwłasności z ustanowieniem nieodpłatnej służebności osobistej, stan przedmiotowej wiedzy pozwanego na gruncie ustaleń Sądu niepodważalny. Przede wszystkim wskazać należy, iż spór dotyczy w niniejszej sprawie pasa granicznego pomiędzy działkami siedliskowymi jednej i drugiej strony. Z twierdzeń samej apelacji wynika, że objęcie tej części nieruchomości w posiadanie przez M. Z. (1) nastąpiło dopiero w momencie rozbiórki przez nią istniejącego w granicy ogrodzenia w 2006 roku. Z niekwestionowanych ustaleń Sądu I instancji wynika, że spotkało się to ze sprzeciwem powódek, które natychmiast zawiadomiły o tym fakcie policję. Rzeczywiście, co też podkreślono w apelacji, powódki nie wytoczyły przeciwko matce pozwanego powództwa o przywrócenia posiadania, niemniej jednak niezwłocznie po tych wydarzeniach, w dniu 8 czerwca 2006 r. złożyły w sądzie wnioski o zasiedzenie przedmiotowego pasa gruntu. Ponadto z materiałów sprawy wynika, że o szczegółach toczącego się postępowania i jego wynikach pozwany musiał wiedzieć najpóźniej z dniem 13 sierpnia 2008 r., skoro na k. 120-122 akt sprawy II K 286/08 ujawnionych przed Sądem I instancji znajduje się egzemplarz pozwu A. Z., jego matki M. Z. (1) i siostry M. S. skierowanego przeciwko M. O. i A. M. o wydanie części działki (...), gdzie w uzasadnieniu pełnomocnik strony powodowej szczegółowo opisuje przebieg postępowania w sprawie o zasiedzenie prowadzonego przez Sąd Rejonowy do sygn. I Ns 417/06 (I Ns 1009/08) oraz podnosi, że do powoda A. Z. nie mogą odnosić się skutki postanowienia tamtejszego sądu w sprawie I Ns 417/06, na które to powołują się pozwane, albowiem nie brał on udziału w tym postępowaniu, a nadto nie nadaje się do

ujawnienia w księgach , gdyż powiada ono o zasiedzeniu gruntu należącego do KW (...) (...)tamtejszego sądu, w którym to ciele hipotecznym nie ma w ogóle działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) w Z.. Dodatkowo, to na skutek skargi pozwanego A. Z. i M. Z. (1) Sąd Okręgowy w Nowym Sączu postanowieniem z 6 listopada 2008 r. wznowił postępowanie i uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 29 listopada 2007r, sygn. akt I Ns 417/06 oraz Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 6 marca 2008 r., sygn. akt III Ca 66/08 oraz przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Zakopanem do ponownego rozpoznania.

Niezależnie od tego zaznaczenia wymaga, że pierwsza rozprawa w sprawie do sygn. I Ns 417/06 Sądu Rejonowego w Zakopanem odbyła się w dniu 22 lipca 2006 roku. Matka pozwanego na rozprawie tej stawiała się osobiście, wcześniej złożyła też zresztą pisemną odpowiedź na wniosek inicjujący to postępowanie. M. Z. (1) uczestniczyła też osobiście w kolejnych rozprawach w dniu 30 sierpnia 2007 r., w dniu 25 października 2007 r. (złożyła wówczas zeznania - k. 151 w aktach tamtej sprawy), oraz w dniu 6 marca 2008 r. na rozprawie apelacyjnej. Przez cały ten czas nie wspomniała o przeniesieniu przez siebie udziałów we własności działki nr (...) na rzecz dzieci, w tym na pozwanego A. Z.. W konkretnej sprawie nie tyle istotne pozostają rzeczywiste powody takiego zachowania po stronie matki pozwanego, co wpływ stanu wiedzy M. Z. (1) na wiadomości, jakie o postępowaniu tym mógł czy musiał posiadać w związku z tym wszystkim sam pozwany pozostający przecież z rodziną w stałym kontakcie. Z treści aktów notarialnych z udziałem matki pozwanego, jego samego oraz jego rodzeństwa wynika, że przy każdej z tych czynności pozwany reprezentowany był przez pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa zaopatrzonego w klauzulę apostille z daty C. dnia 5 czerwca 2006 roku Nr (...), którego oryginał został złożony do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zakopanem wraz z wypisem umowy częściowego zniesienia współwłasności z dnia 20 lipca 2006 r., Rep. A. Nr (...) do KW (...). Pełnomocnikiem tym była siostra pozwanego - M. S. - świadek w sprawie I Ns 1009/08 (I Ns 417/06) przesłuchiwany w dniu 27 września 2006 r. (k. 59 tamże).

Ponadto z treści wniosku o zasiedzenie wynika, że do usunięcia płotu doszło w dniu 2 czerwca 2006 r., wobec czego powódki natychmiast zleciły też geodecie opracowanie projektu podziału działki nr (...). Projekt podziału działki (...) przygotowany został przez geodetę A. S. (1) już w dniu 9 lipca 2006 r. (k. 10 akt I Ns 1009/08 [dawna I Ns 417/06]). W wykazie zmian na mapie tej odnotowano już, że działka (...) stanowi własność M. Z. (1) w 47/50 częściach, A. S. (2) w 1/50 częściach, M. S. w 1/50 częściach i A. Z. w 1/50 częściach. Nie sposób przyjąć, aby podział taki dokonany został formalnie poza świadomością ówczesnych właścicieli przedmiotowej nieruchomości.

W tych wszystkich okolicznościach uzasadnionym jest twierdzenie, iż pozwany w zasadzie już w dacie podpisania pierwszej umowy darowizny udziałów w spornej nieruchomości, a w każdym razie nie później niż w sierpniu 2008 r., dobrze wiedział o sporze dotyczącym zachodniej części działki (...) oraz o roszczeniach, jaki względem tej części nieruchomości formułują powódki. Sam pozwany zeznając w dniu 5 grudnia 2012 r. Przed Konsulem Generalnym RP w C. podał zresztą, że o prowadzonej sprawie o zasiedzenie dowiedział się od mamy w 2006 r. (protokół przesłuchania A. Z. w USA dnia 05.12.2012- k. 479 akt I Ns 1009/08). Słusznie konkluduje Sąd Rejonowy, że późniejsze pisemne oświadczenie pozwanego usiłującego w ten sposób odwołać złożone przez Konsulem zeznania, zostało złożone jedynie na potrzeby toczących się postępowań.

Na piątej stronie apelacji zawarto krótkie przywołanie faktów dotyczących kwestii kontestowanej przez skarżącego zamiany nieruchomości obejmujących przedmiot postępowania między babkami pozwanego oraz powódek i kwestii prowadzonych na tym terenie uwłaszczeń czy aktów posiadania gruntu na granicy działek (...) mających być uzewnętrznianych wobec małoletniego jeszcze wówczas pozwanego. Wobec tych okoliczności podniesiono, iż zaskarżone orzeczenie jest wynikiem dowolności oraz niepełności ustaleń związanych z naruszeniem m.in. przepisu art. 233 k.p.c. cała wiedza pozwanego na temat przedmiotu sporu opierała się tylko i wyłącznie na tym, co miało miejsce w latach 70-tych ubiegłego wieku. Podnoszenie dzisiaj kwestii skał odnalezionych w trakcie sprawy o zasiedzenie, wątpliwości zgłaszanych przez apelującego w przedmiocie zamiany działek pomiędzy babkami stron czy postępowaniem uwłaszczeniowym nie może skutkować jednak, czego zdaje się oczekiwać pozwany, powtórzeniem czy weryfikowaniem w ramach niniejszego procesu postępowania o zasiedzenie. Po tym okresie, do czerwca 2006 r., przez trzy dziesięciolecia składające się na okres potrzebny do stwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu zasiedzenia,

stan posiadania wyznaczała linia ogrodzenia, nie można zatem twierdzić, iż obiektywnie stanu tego pozwany nie mógł zauważyć.

Za bezpodstawne należało również te wszystkie zarzuty apelacji, które odnosiły się do zaniechania wnioskowanych przez pozwanego dowodów i pominięcia jego wniosków dowodowych przy zastosowaniu prekluzji dowodowej. Po pierwsze, słusznie zaznacza Sąd I instancji, że pozwany wezwany został w sprawie do złożenia w terminie 30 dni oświadczenia, czy uznaje żądanie pozwu, czy też wnosi o oddalenie powództwa, czy uznaje twierdzenia pozwu za prawdziwe lub jakie zgłasza zarzuty, jakie dowody przedstawia na poparcie swoich zarzutów (odpowiedź na pozew). Wezwanie to pozwany odebrał w dniu 24 czerwca 2015 r., przy czym dopiero niemal po czterech miesiącach przedstawił swoje stanowisko procesowe (pismo z dnia 21.10.2015 r. - k. 27-29). Działający już przez fachowego pełnomocnika pozwany nie wykazał jednak w żaden sposób, iż przekroczenie określonego przez Sąd terminu nastąpiło bez jego winy czy też z uwagi na wystąpienie innych wyjątkowych okoliczności. Za usprawiedliwienie takie nie może być uznane bowiem lakoniczne stwierdzenie, że usprawiedliwienie to wynika z „przyczyn niezależnych od mocodawcy”. W tych okolicznościach zastosowanie względem wniosków dowodowych pozwanego objętych przedmiotowym pismem rygору z art. 207 § 6 k.p.c. uznać należało w pełni usprawiedliwione. Dodać należy, że o skutkach tych pozwany został wyraźnie pouczone w samym wezwaniu z dnia 6 maja 2015 roku (k. 19). Po drugie, wnioski o przesłuchanie w charakterze świadka M. S. oraz M. Z. (1) zgłoszone zostały wyłącznie na okoliczność uprawnienia do użytkowania i korzystania z zabudowań na działce (...) (podobnie jak dokumenty z akt KW NS1Z/00047073/1, w tym umowa notarialna z dnia 12 czerwca 2006 r., umowa częściowego zniesienia współwłasności z dnia 20 lipca 2006 r. oraz umowy zniesienia współwłasności i aktu ustanowienia służebności osobistej na rzecz M. Z. (2) z dnia 30 października 2008 roku, z których to dokumentów w zakresie umów z dnia 12 czerwca 2006 r., 30 października 2008 r. oraz 10 września 2008 r. Sąd Rejonowy dowód w rzeczywistości i tak przeprowadził). Jak wynika z dalszych twierdzeń pozwanego, miały one na celu wykazanie, że zniesienie współwłasności dokonane w dniu 30 października 2008 r. było dokonane w zamian za zapewnienie uprawnienia matki pozwanego do nieodpłatnego i dożywotniego korzystania z nieruchomości, wobec czego czynność ta miała charakter odpłatny. Z przyczyn podlegających szerszemu omówieniu w dalszej części uzasadnienia, wnioski te, jak i pozostałe zarzuty sformułowane wokół kwestii odpłatności tych umów, dotyczyły faktów nie mających ostatecznie znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z przytoczonych wyżej okoliczności wynikają następujące wnioski. Po pierwsze pozwany - mimo, że nie jest prawnikiem - powinien był podejrzewać, że powódki mogą i mają uzasadnione pretensje do nieruchomości stanowiącej zachodnią część działki (...) w Z.. Pozwany wiedział o postępowaniu w sprawie o zasiedzenie przedmiotu sporu zainicjowanym wnioskiem powódek z dnia 8 czerwca 2006 roku. Składając skargę o wznowienie postępowania w sprawie I Ns 417/06 zakończonej prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu nabycia przez zasiedzenie przedmiotu sporu pozwany nie miał podstaw zakładać, że samo zainicjowanie takiego postępowania, czy nawet uwzględnienie skargi i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania rozstrzygnięcia w dniu 6 listopada 2008 r. ma charakter definitywny w tym sensie, że nie może być już żadnych wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości. Zmiany polegającej na rozszerzeniu umowy na całą działkę (...) (...) objętą sporem) dokonano ponadto dopiero umową z 10.09.2009 r. - to jest po wydaniu postanowienia o zabezpieczeniu z dnia 25 maja 2009 r. (k. 231 akt I Ns 1009/08 SR w Zakopanem). Zatem nabywając resztę udziałów w działce (...) pozwany wiedział zarówno o toczącym się postępowaniu o zasiedzenie jak i o zabezpieczeniu. Argument pozwanego, że wobec wątpliwości co do zasadności przesłanek zasiedzenia w konkretnej sprawie nie miał podstaw by podejrzewać, że to powódki są współwłaścicielkami spornej części działki (...), nie obala prawidłowości twierdzeń wskazujących na jego złą wolę. Pozwany powinien był podejrzewać, że powódki jako właścicielki działki (...), do której przynależał sporny pas gruntów do czerwca 2006 r., kiedy to jego matka usunęła dotychczasowe ogrodzenie oddziałujące ten teren od pozostałej części siedliska na działce (...), mogą mieć w stosunku do przedmiotu sporu jakieś roszczenia majątkowe. Ten fakt zobowiązywał pozwanego do podjęcia aktów staranności mających na celu wyjaśnienie stanu prawnego nieruchomości a także wyjaśnienie, czy kuzynkom faktycznie będą służyć jakieś roszczenia względem jej osoby, po tym jak przejmie prawo własności poszczególnych udziałów w konkretnej nieruchomości. Możliwość zaistnienia pretensji majątkowych powódek do tej części działki (...) była łatwa do przewidzenia dla każdej osoby racjonalnie oceniającej ustalone fakty. W ocenie Sądu Okręgowego najprostszym aktem staranności, jaki mógł przedsięwziąć

pozwany, aby z łatwością dowiedzieć się, że nieruchomości ta może nie stanowić wyłącznej własności jego matki było nawiązanie kontaktu z powódkami (osobistego bądź choćby telefonicznego) i zapytanie ich, czy istotnie kwestie dotyczące spornego pasa gruntu są czy mają być w najbliższym czasie w jakiś sposób uregulowane. Pozwany mógł też zasięgnąć porady prawnej adwokata, radcy prawnego lub notariusza. Każdy prawnik, któremu pozwany przedstawiłby tą sytuację, poinformowałby pozwanego, że powódki mogą mieć roszczenia własnościowe do przedmiotowego gruntu.

W myśl art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze zaś 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 i doktrynie nie budzi wątpliwości, że dla wypełnienia aktów staranności przy nabywaniu nieruchomości każdy nabywca dla zachowania uczciwości obrotu w sytuacji niekonstytutywnego charakteru wpisu, przy nabywaniu własności nieruchomości powinien zapoznać się nie tylko z treścią księgi wieczystej, ale i z tym, w którym posiadaniu znajduje się nieruchomość. Jeżeli nabywca wiedział, że posiadaczem nieruchomości jest kto inny niż wpisany właściciel, to niejednokrotnie mógłby się z łatwością dowiedzieć, że wpis w treści księgi wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Zasadność takiego działania wynika z okoliczności, że praktyka braku aktualizacji wpisów w księgach wieczystych jest w naszych warunkach jeszcze dość często spotykana. Twierdzenia te odnosić można w równym stopniu do stanów faktycznych, w których znana nabywcy zmiana stanu długotrwałego posiadania nastąpiła w nieodległym czasie. Ocena zachowania wszystkich wymogów związanych ze wskazanymi wyżej cechami została pozostawiona sądowi, który na podstawie okoliczności sprawy ma orzec czy w konkretnym przypadku nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się o rzeczywistym stanie prawnym nabywanej nieruchomości.

Przedstawiona powyżej analiza okoliczności konkretnej sprawy obala wynikające z art. 7 k.c. w związku z art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemanie, że nabywając udziały do 47/50 części w działce (...) umową z dnia 10 września 2009 r. pozwany działał w dobrej wierze. Umową tą strony zmieniły umowę zniesienia współwłasności z dnia 30 października 2008 r. Rep. A nr (...) w ten sposób, że dokonały zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się właśnie z dz. ewid. nr(...) obręb (...)położonej w Z..

Zgodzić się należy z przytoczonym w apelacji poglądem Sądu Najwyższego, że przez rozporządzenia nieodpłatne w znaczeniu art. 6 ust. 1 u.k.w.h. należy rozumieć czynności prawne rozporządzające, w przypadku których przysporzenie majątkowe na rzecz drugiej strony jest aktem szczodrobliwości osoby rozporządzającej. Najdonioślejszym praktycznie przykładem rozporządzenia o charakterze aktu szczodrobliwości objętego hipotezą art. 6 ust. 1 u.k.w.h. jest przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy darowizny. Wszelkie inne czynności prawne rozporządzające prawami ujawnionymi w księdze wieczystej, czyli takie, w przypadku których przysporzenie na rzecz drugiej strony nie jest aktem szczodrobliwości osoby rozporządzającej, są rozporządzeniami objętymi działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (wyrok SN z 08.12.2011 r., LEX nr 1169147, OSNC-ZD 2013/1/13). W konkretnej sprawie na odpłatny charakter przysporzenia objętego czy to umową z dnia 30 października 2008 r. obejmującą działkę (...), czy to umową z dnia 10 września 2009 r. zmieniającą umowę z dnia 30 października 2008 r. poprzez zniesienie współwłasności całej działki nr (...), wskazywać może jednoczesne ustanowienie na rzecz M. Z. (1) nieodpłatnej służebności osobistej. Przypisanie pozwanemu złej wiary w momencie nabycia udziałów we własności przedmiotowej nieruchomości zbędnymi czyni jednak dalsze rozważania w kwestii odpłatności umowy z dnia 10 września 2009 r., którą objęto sporną część działki nr (...).

Jak już wskazano, umowa dnia 30 października 2008 r. Rep. A nr (...)dotyczyła wyłącznie udziałów w działce (...), nie obejmowała zatem przeniesienia własności udziałów w spornej działce (...).

Z kolei umowa darowizny z dnia 12 czerwca 2006 r. polegała na nieodpłatnym przeniesieniu przez M. Z. (1) udziałów do 1/50 części na rzecz pozwanego oraz jego sióstr M. S. i A. S. (2). Ponieważ w dacie jej sporządzenia M. Z. (1) nie była już właścicielem działki (...) (zasiedzenie stwierdzono z datą 1 stycznia 2014 r.), żadne z obdarowanych nie mogło skutecznie nabyć udziałów w tej części działki ewidencyjnej nr (...) z powołaniem się na działanie rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych. W konsekwencji także częściowe zniesienie w dniu 20 lipca 2006 r. współwłasności

między pozwanym i jego siostrami nie mogło spowodować nabycia przez A. Z. jakichkolwiek udziałów w spornej nieruchomości.

Podsumowując należy stwierdzić, że wbrew zarzutom apelacji zaskarżony wyrok nie narusza prawa materialnego a w szczególności art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jeśli chodzi o powołane w odpowiedzi na pozew i apelacji pozwanej orzeczenia Sądu Najwyższego mające potwierdzać zasadność jej obrony procesowej to należy podkreślić, że wszystkie zapadły na tle stanów faktycznych różniących się od tego, jaki został ustalony w niniejszej sprawie. Oceny wyrażone w uzasadnieniach tych orzeczeń nie mogą więc wprost znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie. W okolicznościach sprawy, w której pozwany od 2008 r. sam uczestniczył w sprawie o zasiedzenie przedmiotu sporu, zaś wcześniej uczestnikiem takiego postępowania była jego matka, bliższym jest powołanie się na pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 lipca 2002 r., I CKN 800/00 (LEX nr 74490). Sąd Najwyższy stwierdził w nim, że każdy kto ma jakiegokolwiek wątpliwości, w szczególności zaś osoba, która nie posiada odpowiedniej wiedzy prawnej i doświadczenia w obrocie nieruchomościami, powinien w zakresie staranności jakiej wymaga od niego ustawodawca w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, przed zawarciem umowy upewnić się, czy rzeczywiście jego wiedza na temat stanu prawnego nieruchomości jest prawidłowa i czy nie istnieją rozbieżności pomiędzy tym stanem a wpisem w księdze wieczystej. Nabywca nieruchomości może to zrobić z łatwością, korzystając z pomocy notariusza, z którego udziałem zawierana jest umowa sprzedaży. Zaniechanie takich działań prowadzić musi do uznania, że w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece jest on osobą, która zawierając umowę sprzedaży była w złej wierze.

Poza tymi zastrzeżeniami i uzupełnieniem na aprobatę zasługują zatem ostateczne wnioski prawne Sądu Rejonowego co do stanu prawnego własności nieruchomości wskazanej w pozwie.

Z uwagi na powyższe, apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu, o czym orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. (pkt. 2 wyroku).

W punkcie 1 wyroku, na zasadzie art. 350 k.p.c., sprostowano oczywistą omyłkę dostrzeżoną w komparycji zaskarżonego orzeczenia. Bezsprzecznie rozpoznanie sprawy przed sądem I instancji nastąpiło bowiem na rozprawie w dniu 22 października 2015 r., a nie jak to omyłkowo zapisano w rubrum orzeczenia, w dniu 27 października 2015 roku.

Rafał Obrzud Mieczysław H. Kamiński Urszula Kapustka