



Sygn. akt II CSK 65/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „D.(...)”
w D.

przeciwko „K.(...)” - Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. oraz B. K., M. R.

i „A.(...)” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 maja 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 15 października 2009 r., sygn. akt VII Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 10 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „D.(...)” w D., skierowane przeciwko spółce K.(...) sp. z o. o. w K., B. K., M. R. i spółce „A.(...)” sp. z o. o. w W., o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w D., a rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie w dziale II tej księgi – w miejsce pozwanej spółki „A.(...)” – powódki, jako właścicielki nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 25 lipca 2002 r. działający w imieniu i na rzecz powodowej Spółdzielni Z. N. jako prezes zarządu i P. N. jako pełnomocnik zawarli z pozwanym B. K. notarialną umowę przewłaszczenia nieruchomości w celu zabezpieczenia spłaty długu, w której zobowiązali się w imieniu Spółdzielni zapłacić B. K. kwotę 691 597,72 zł z odsetkami, wynikającą z nakazu zapłaty wydanego dnia 17 kwietnia 2000 r. przez Sąd Rejonowy w K., w terminie tygodniowym od dnia zawarcia umowy i w celu zabezpieczenia spłaty tego długu przenieśli na rzecz B. K. własność następujących nieruchomości: zabudowanej nieruchomości o obszarze 3,0549 ha położonej w D., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami [...], objętej księgą wieczystą nr (...)5 Sądu Rejonowego w K., niezabudowanej nieruchomości o obszarze 0,3810 ha położonej w K., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: [...], objętej księgą wieczystą nr 2(...) Sądu Rejonowego w K., niezabudowanej nieruchomości o obszarze 3,97 ha położonej w D., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem [...], objętej księgą wieczystą nr (...)3 Sądu Rejonowego w K. oraz zabudowanej nieruchomości o obszarze 0,4906 ha położonej w D., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami [...], objętej księgą wieczystą nr (...)4 Sądu Rejonowego w K. Jednocześnie strony zastrzegły, że w przypadku uregulowania długu do dnia 1 sierpnia 2002 r., B. K. zobowiązany będzie przenieść z powrotem własność tych nieruchomości na powódkę w terminie do dnia 31 sierpnia 2002 r., a w przypadku niezapłacenia długu w terminie roszczenie powódki o zwrotne przeniesienie własności wygaśnie, z tym że z chwilą jego wygaśnięcia dług powódki wynikający z wspomnianego nakazu zapłaty ulegnie redukcji o kwotę 350 000 zł. Powódka nie spłaciła długu w terminie, wobec czego w dniu 5 sierpnia 2002 r. strony umowy zawarły porozumienie, w którym potwierdziły wygaśnięcie

roszczenia powódki o powrotne przeniesienie własności nieruchomości i związane z tym umorzenie jej zadłużenia odnośnie do kwoty 350 000 zł.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2006 r. Sąd Apelacyjny, w toczącej się między stronami umowy przewłaszczenia z dnia 25 lipca 2002 r. sprawie o ustalenie, zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i stwierdził nieważność tej umowy. Wniesiona przez B. K. skarga kasacyjna została przez Sąd Najwyższy oddalona wyrokiem z dnia 28 marca 2007 r., II CSK (...).

W dniu 23 września 2002 r. B. K. zawarł z M. R. notarialną umowę sprzedaży, mocą której sprzedał mu: zabudowaną nieruchomość o obszarze 2,3751 ha położoną w D., składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami [...], objętą księgą wieczystą nr (...)5 Sądu Rejonowego w K., zabudowaną nieruchomość o obszarze 0,3810 ha położoną w K., składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami [...], objętą księgą wieczystą nr 2(...) Sądu Rejonowego w K., niezabudowaną nieruchomość o obszarze 3,97 ha położoną w D., stanowiącą działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem [...], objętą księgą wieczystą nr (...)3 Sądu Rejonowego w K. oraz zabudowaną nieruchomość o obszarze 0,4906 ha położoną w D., składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami [...], objętą księgą wieczystą nr (...)4 Sądu Rejonowego w K. W dniu 11 października 2002 r. w księgach wieczystych prowadzonych dla wymienionych nieruchomości dokonano wpisu prawa własności na rzecz pozwanego M. R.

Z kolei M. R. umową notarialną z dnia 17 stycznia 2004 r. przeniósł na B. K. własność zabudowanej nieruchomości o obszarze 2,3751 ha położonej w D., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami [...], objętej księgą wieczystą nr (...)5 Sądu Rejonowego w K., niezabudowanej nieruchomości o obszarze 3,97 ha położonej w D., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem [...], objętej księgą wieczystą nr (...)3 Sądu Rejonowego w K. oraz zabudowanej nieruchomości o obszarze 0,4906 ha położonej w D., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami [...], objętej księgą wieczystą nr (...)4 Sądu Rejonowego w K. W dniu 26 maja 2004 r. w księgach wieczystych prowadzonych dla wymienionych nieruchomości wykreślono M. R. i wpisano jako właściciela pozwanego B. K.

W dniu 15 września 2005 r. księgi wieczyste nr (...)5, nr (...)3 i nr (...)4, w których prawo własności wpisane było na rzecz B. K., zostały zamknięte, a objęte nimi nieruchomości przeniesiono do księgi wieczystej nr 29670, oznaczonej następnie jako nr

K(...)/1. Nieruchomość objętą tą księgą została przez B. K. w dniu 25 maja 2005 r. wniesiona jako aport do pozwanej spółki K(...).

Umową notarialną z dnia 12 stycznia 2007 r. B. K., działający w imieniu i na rzecz pozwanej spółki K(...) jako członek jej zarządu, sprzedał spółce „A(...)” sp. z o.o. w W. niezabudowaną nieruchomość o obszarze 3,5455 ha położoną w D., składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami [...], objętą księgą wieczystą nr K(...)/1 Sądu Rejonowego w K. Na podstawie tej umowy sprzedaną nieruchomość odłączono z księgi nr K(...)/1 i założono dla niej nową księgę nr K(...)/8, w której jako właściciela wpisano pozwaną spółkę „A(...)”.

A. K., który działał w imieniu spółki „A(...)” jako prezes jej zarządu, oświadczył, że pozwany B. K. zawierając umowę sprzedaży w imieniu spółki K(...) nie informował go o postępowaniu sądowym dotyczącym zbywanej nieruchomości, w związku z czym ani on, ani notariusz nie mieli wątpliwości co do prawidłowości transakcji. O działaniach B. K. dowiedział się dopiero wiosną 2007 r., kiedy przyjechał do Gminy K. w sprawie wyjaśnienia przyczyn wstrzymania wycinki drzew. B. K. nie informował nabywców nieruchomości o postępowaniu w sprawie stwierdzenia nieważności umowy z dnia 25 lipca 2002 r.; posługiwał się ogólnie dostępnymi dokumentami, takimi jak odpisy z ksiąg wieczystych i wypisy z rejestru gruntów.

W sprawie o stwierdzenie nieważności umowy przewłaszczenia z dnia 25 lipca 2002 r. powódka zgłosiła wniosek o zabezpieczenie powództwa przez ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości, lecz w toku postępowania wniosek ten nie został rozpoznany.

Sąd Rejonowy stwierdził, że przewidziane w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”) usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu księgi wieczystej do jej rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego, oraz że rozpoznając powództwo o usunięcie tej niezgodności sąd jest związany żądaniem pozwu. W niniejszej sprawie samo sformułowanie żądania pozwu nasuwa wątpliwości, powódka bowiem pierwotnie domagała się usunięcia niezgodności w księdze wieczystej nr (...), na rozprawie w dniu 27 listopada 2008 r. twierdziła, że chodzi jej o uzgodnienie treści zamkniętych ksiąg wieczystych nr (...)5 i nr (...)4, a w piśmie z dnia 11 grudnia 2008 r. wskazała, że w sprawie ma znaczenie także księga wieczysta nr (...)3. Podstawowym zagadnieniem

było jednak stwierdzenie, czy w czasie zawierania umów przenoszących własność spornych nieruchomości działała rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, a w wypadku pozytywnym, kto był nią chroniony.

Powódka nie wykazała – stwierdził Sąd Rejonowy – że nabywcom wpisanym do księgi wieczystej nr (...), a także do księgi nr 2(...), o której uzgodnienie powódka nie wносиła, lub zamkniętych już ksiąg nr (...)5, nr (...)4 i nr (...)3 nie przysługiwała ochrona wynikająca z rękojmi, nie można bowiem ani M. R., ani A. K., działającemu w imieniu pozwanej spółki „A.(...)”, zarzucić złej wiary w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Trzeba zatem przyjąć, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 stycznia 2007 r. spółka „A.(...)” nabyła własność nieruchomości, dla której urządzona została księga wieczysta nr K.(...)/8, wobec czego dokonany w tej księdze wpis właściciela jest prawidłowy.

Apelacja powódki została przez Sąd Okręgowy w K. oddalona wyrokiem z dnia 15 października 2009 r.

Sąd Okręgowy uznał za nielogiczny podniesiony w apelacji zarzut sprzeczności między ustaleniem, że pozwany B. K. nieetycznymi działaniami doprowadził do przejęcia nieruchomości przez inne osoby, a ustaleniem, że pozwani M. R. i spółka „A.(...)” nabyli nieruchomości w dobrej wierze, działanie bowiem w złej wierze przez jedną ze stron czynności prawnej nie musi być równoznaczne ze złą wiarą drugiej strony. Podkreślił, że wskazane w apelacji przepisy art. 33¹, 59 i 527 k.c., które zdaniem powódki miały doznać naruszenia, nie mają zastosowania w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, oraz że ciężar obalenia domniemania dobrej wiary ustanowionego w art. 7 k.c. spoczywał na powódce. Okoliczność, że prezes zarządu spółki „A.(...)” przed zawarciem umowy oglądał nieruchomość i widział znajdujące się na niej garaże, drogi dojazdowe do garaży, plac zabaw i wolno stojące urządzenia przesyłowe, nie jest wystarczającym dowodem złej wiary, gdyż działki z domami są pod względem prawnym odrębnymi nieruchomościami od działek z garażami i placem zabaw w związku z czym mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu. Okoliczność, czy na kupowanych działkach były garaże, drogi dojazdowe i plac zabaw była, zdaniem Sądu Okręgowego, bez znaczenia dla przyjęcia dobrej lub złej wiary nabywcy, którą należało odnieść do jego wiedzy o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. To samo dotyczy łatwości dowiedzenia się, o której mowa w art. 6 ust. 2 *in fine* u.k.w.h.

Za nieuzasadniony Sąd Okręgowy uznał również zarzut, że ze względu na kolizję jednostkowego interesu spółki „A.(...)” z szerszym interesem członków powodowej

Spółdzielni należy w odniesieniu do umowy sprzedaży z dnia 12 stycznia 2007 r. wyłączyć działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Podkreślił, że nie można w sposób mechaniczny przeciwstawiać interesów indywidualnych interesowi ogółu, tym bardziej że członkowie powodowej Spółdzielni przez złą gospodarkę doprowadzili do powstania dużego długu i powinni ponieść konsekwencje majątkowe swoich działań.

Powołując się na utrwalone orzecznictwo Sąd Okręgowy stwierdził, że wskazany w apelacji art. 5 k.c. nie może być podstawą oddalenia powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

W skardze kasacyjnej powódka, powołując się na obydwie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c., wniosła o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego i zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji przez orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wskazała na naruszenie art. 5, 33¹, 47, 48 i 59 k.c. oraz art. 5, 6, 7, 8 i 10 ust. 2 u.k.w.h., a w ramach drugiej postawiła zarzut sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału oraz niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca powołała się wprawdzie na obydwie podstawy kasacyjne określone w art. 398³ § 1 k.p.c., lecz druga z tych podstaw nie została prawidłowo wywiedziona. Jak już niejednokrotnie wyjaśniał Sąd Najwyższy, dla zachowania wymagań skargi kasacyjnej nie wystarczy ograniczenie się do powołania art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., konieczne jest także uzasadnienie podnoszonej podstawy przez wskazanie, które przepisy – oznaczone numerem artykułu (paragrafu, ustępu) ustawy – zostały naruszone, na czym to naruszenie polegało i jaki mogło mieć wpływ na wynik sprawy. W przeciwnym razie ocena zasadności skargi kasacyjnej nie jest w ogóle możliwa, samo zaś pismo pozostaje tylko namiastką środka zaskarżenia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1997 r., III CKN 13/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 114, z dnia 2 kwietnia 1997 r., II CKN 98/96, OSNC 1997, nr 10, poz. 144 i z dnia 16 października 1997 r., II CKN 404/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 59 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2003 r., II CKN 415/01, OSNC 2004, nr 10, poz. 163).

Postawienie zarzutu sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego materiału, jak też niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy nie czyni zadość wymaganiu przytoczenia podstawy kasacyjnej przewidzianej w

art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., trzeba zatem przyjąć, że skarga kasacyjna nie zawiera tej podstawy, a podniesione w jej uzasadnieniu zarzuty usuwają się spod oceny Sądu Najwyższego.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła Sądowi Okręgowemu obrazę licznych przepisów prawa materialnego, nie wskazała jednak na czym – jej zdaniem – polegało naruszenie art. 33¹ i 59 k.c., a w odniesieniu do przepisów art. 5, 47 i 48 k.c. oraz art. 5, 6, 7, 8 i 10 ust. 2 u.k.w.h. sformułowała ogólnikowy zarzut błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowania. Zarzuty poparte szerszą argumentacją koncentrują się wokół kwestii ochrony udzielonej w ramach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nabywcom nieruchomości wobec przyjęcia, że działali w dobrej wierze, oraz kwestii dopuszczalności nabycia nieruchomości stanowiącej część infrastruktury osiedla mieszkaniowego.

Odnosząc się do tych zarzutów trzeba podkreślić, że warunkiem prawidłowego doboru i zastosowania prawa materialnego jest uprzednie ustalenie stanu faktycznego. Innymi słowy, o prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wtedy, gdy ustalenia stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania. Brak zatem stosownych ustaleń uzasadnia zarzut naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, IC 2003, nr 12, s. 46 i z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7).

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie poczynił własnych ustaleń faktycznych ani ustosunkował się do ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, naruszając tym samym podstawowe zasady rządzące postępowaniem apelacyjnym. Jak już wyjaśnił Sąd Najwyższy, w systemie apelacyjnym postępowanie prowadzone przez sąd drugiej instancji – pozostając postępowaniem odwoławczym i kontrolnym – zachowuje walor postępowania rozpoznawczego, sąd drugiej instancji zatem jest przede wszystkim instancją merytoryczną. Znalazło to odzwierciedlenie w art. 382 k.p.c., stanowiącym, że sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Sąd ten nie może więc poprzestać na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych, w każdym wypadku musi dokonać ponownych ustaleń faktycznych, na podstawie powtórnej oceny dowodów przeprowadzonych przez sąd pierwszej instancji, z uwzględnieniem dopuszczonych dodatkowo w postępowaniu apelacyjnym. Merytoryczny charakter orzekania sądu drugiej instancji polega właśnie na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i

ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego. Jedynie w sytuacji, w której podziela ustalenia sądu pierwszej instancji może ograniczyć się do stwierdzenia, że przyjmuje je za własne, gdyż w takim wypadku szczegółowe powtarzanie analizy i roztrząsanie wszystkich dowodów staje się niecelowe. Ze względu na to, że ustalenia sądu pierwszej instancji nie są dla sądu drugiej instancji wiążące, sąd ten ma obowiązek dokonywania ustaleń niezależnie od tego, czy wnoszący apelację podniósł zarzut dokonania wadliwych ustaleń faktycznych lub ich braku. Dokonanie przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych umożliwia temu sądowi ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc podjęcie aktu subsumcji. Sąd drugiej instancji bowiem – bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów – powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego i usunąć ewentualne błędy sądu pierwszej instancji w tym zakresie, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2007 r., III CZP 67/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 54, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98, OSNC 2000, nr 10, poz. 193, postanowienia Sądu Najwyższego i z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02 i z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 392/01, OSNC 2004, nr 10, poz. 161).

Ze względu na naruszenie tych reguł w niniejszej sprawie, szczegółowe rozważenie zarzutów postawionych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej i popartych przytoczoną w uzasadnieniu skargi argumentacją stało się niemożliwe.

Można jedynie ogólnie stwierdzić, że powódka skonkretyzowała żądanie usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, odnosząc je do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w K., która – według ustaleń Sądu pierwszej instancji – oznaczona jest obecnie nr K.(...)/8. W taki bowiem sposób określiła nieruchomość zarówno w pozwie, jak i w apelacji, niezależnie od odniesień do ksiąg wieczystych prowadzonych wcześniej, ale obecnie już zamkniętych.

Brak ustaleń faktycznych stanowiących podłoże rozpoznawanej sprawy nie pozwala zorientować się, jakie budowle i urządzenia znajdują się na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr 38801, czy ich istnienie znalazło odzwierciedlenie w dostępnej dokumentacji i czy rodzaj tych obiektów mógł nasuwać wątpliwości co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z treści księgi. W tej sytuacji niemożliwe jest ustosunkowanie się do zarzutów skarżącej dotyczących błędnego zastosowania przepisów art. 6 ust. 2 i art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Można tylko przypomnieć, że zgodnie z

orzecnictwem Sądu Najwyższego, regulacja zawarta w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. pozwala przypisać nabywcy nieruchomości złą wiarę jedynie w sytuacji, w której mógł on dowiedzieć się o niezgodności stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z łatwością, tzn. podejmując czynności mieszczące się w granicach staranności, jakiej każdy powinien dołożyć przy prowadzeniu własnych spraw. Dokonując wykładni sformułowania „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć” 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 rękojmi 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, 2 i 3 u.k.w.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.

Przykładowo, w wyroku z dnia 23 września 2004 r., III CK 459/03 (niepubl.) Sąd Najwyższy uznał, że można i należy wymagać od nabywcy – jeżeli wymagają tego okoliczności – aby zasięgnął informacji np. w organach administracji rządowej lub samorządowej. W wyroku z dnia 23 listopada 2005 r., II CK 242/05 (niepubl.) przyjął, że przy ocenie istnienia dobrej lub złej wiary co do przekonania, czy treść księgi wieczystej jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym, nie jest konieczne w każdym wypadku stawianie wymagania badania akt księgi wieczystej. W uchwale z dnia 5 maja 1993 r., III CZP52/93 (OSNCP 1993, nr 12, poz. 218) stanął natomiast na stanowisku, że nabywca hipoteki (bank) pozostaje w złej wierze także wtedy, gdy poprzestaje na oświadczeniu ustanawiającego hipotekę, że obciążona nieruchomość stanowi jego majątek odrębny, jeżeli przy zachowaniu zawodowej staranności mógł z łatwością ustalić, że

nieruchomość ta jest w rzeczywistości przedmiotem małżeńskiej wspólności majątkowej (por. też wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99, OSNC 2002, nr 6, poz. 77, z dnia 30 października 2002 r., V CKN 1342/00, Wokanda 2003, nr 9, s. 4, OSP 2003, nr 11, poz. 142 i z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 333/07, niepubl. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 sierpnia 2008 r., I CSK 33/08, niepubl.).

Z przyczyn, o których była już mowa, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.