

Sygn. akt V Ca 584/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2015r.

Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Robert Bogusz
Sędziowie:	SO Barbara Janiak SO Tomasz Korzeń (spr.)
Protokolant	insp. Karolina Balińska

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2015 r. w Gorzowie Wielkopolskim

na rozprawie

sprawy z powództwa S. S. (1)

przeciwko A. W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Międzyrzeczu

z dnia 29 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 356/12

I. oddala apelację;

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 900 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za postępowanie apelacyjne.**

SSO Barbara Janiak SSO Robert Bogusz SSO Tomasz Korzeń

### **V Ca 584/15 UZASADNIENIE**

Pozwem wniesionym przeciwko A. W. powód S. S. (1) domagał się uzgodnienia treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu Wydział ksiąg Wieczystych dla nieruchomości zabudowanej położonej w T. przy Placu (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w dziale II księgi wieczystej wpisu prawa własności na rzecz powoda S. S. (1) syna L. i T. w miejsce A. W. córki F. i T. oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że w związku z problemami finansowymi poszukiwał możliwości zaciągnięcia pożyczki poza systemem bankowym w związku z czym nawiązał współpracę z profesjonalnym pośrednikiem, który zapewniał pozyskanie podmiotów, które dokonają zaangażowania finansowego do 750.000 zł w formie kredytu hipotecznego lub pożyczki bankowej na rzecz powoda lub innej wskazanej przez niego osoby. Aktem notarialnym z dnia 13.10.2008r. powód przeniósł własność posiadanej przez siebie nieruchomości położonej w T. przy Placu (...) na rzecz J. K. (1), co miało stanowić zabezpieczenie udzielonej powodowi pożyczki, zaś sama nieruchomość miała do powoda powrócić. Powód obiecanej pożyczki nie otrzymał uzyskując jedynie kwotę 170.000 zł, zaś nieruchomość zbyta została pozwanej. Powód wskazał, że umowa przeniesienia własności nieruchomości jest nieważna i jako taka nie mogła wywołać skutków, albowiem pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, z ustawą i zmierzała do obejścia prawa, albowiem rzeczywistym celem transakcji było zabezpieczenie udzielonej powodowi pożyczki, przy czym umowa zawarta przez strony sprzeciwia się właściwości umowy pożyczki, której treścią ani celem nie jest przeniesienie własności nieruchomości. Powód wskazał też, że nabywając nieruchomość od J. K. pozwana działała w złej wierze, stąd nie chroni jej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Pozwana – A. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana wskazała, że nie będąc stroną umowy zbycia własności nieruchomości na rzecz J. K. w dacie jej nabycia na swoją rzecz nie miała żadnej wiedzy, ani nawet możliwości jej uzyskania o rzekomo innym stanie prawnym nieruchomości niż ten, który wynikał z treści księgi wieczystej. Wskazała też, że powód zbywając nieruchomość w 2008r. działał z pełnym rozeznaniem i świadomością treści i skutków umowy jaką zawarł.

Sąd rejonowy ustalił, że powód S. S. (1) był właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w T. przy Placu (...) objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Międzyzrzeczach Wydział ksiąg Wieczystych oraz nieruchomości zabudowanej położonej w N. obejmującej działki nr (...) objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Tomyszu nr (...). Nieruchomość położona w T. obciążona była hipoteką zwykłą w kwocie 14.233,81 CHF i kaucyjną do kwoty 7.700 CHF na rzecz Banku (...) S.A. Oddział w G., nieruchomość położoną w N. obciążały hipoteki: zwykła w kwocie 177.595,07 CHF i kaucyjna do kwoty 95.900 CHF obie na rzecz Banku (...) S.A. Oddział w N.. Według stanu na dzień 25.07.2009r. nieruchomość położona w T. była warta 200.744,00 zł, nieruchomość położona w N. wg stanu na dzień 8.01.2009r. – 926.810,00 zł. W 2008 r. powód S. S. (1) prowadził działalność gospodarczą i popadł w kłopoty finansowe. Powód poszukiwał możliwości pozyskania środków poza systemem bankowym. W związku z tym w dniu 26.09.2008r. zawarł umowę doradztwa gospodarczego z firmą (...) Spółka z o. o. w P., na mocy której przyjmujący zlecenie podjął się doradztwa w zakresie finansowania w celu wskazania ( pozyskania ) podmiotów, które dokonają zaangażowania finansowego do 750.000 zł w formie kredytu hipotecznego lub pożyczki bankowej na rzecz powoda lub innej wskazanej przez niego osoby, przy czym zleceniodawcę reprezentował prezes R. T.. W celu pozyskania środków powód został skontaktowany z M. T. (1), który zapewniał powoda o pozyskaniu dla niego środków w wysokości 800.000 zł, przy czym uruchomienie środków uzależniał od „zastawienia” posiadanych przez powoda nieruchomości, przy czym powód miał odzyskać nieruchomości po rozliczeniu się z uzyskanych środków. W związku z powyższymi aktami notarialnymi z dnia 13.10.2008r. sporządzonymi przed notariusz V. D. w kancelarii Notarialnej w P. powód przeniósł na rzecz J. K. (1) własność nieruchomości położonych w T. i w N., poświadczając w aktach notarialnych uzyskanie ceny sprzedaży w łącznej kwocie 700.000 zł. Nabywcą nieruchomości, zgodnie z treścią aktów był J. K. (1), który poproszony został przez M. T. (1), aby przystąpił do aktów. J. K. nie znał okoliczności poprzedzających przeniesienie na niego własności nieruchomości, nie wiedział o jakie nieruchomości chodziło, ani on, ani nikt inny nie przekazywał powodowi pieniędzy na poczet ceny sprzedaży ujawnionej w aktach. W dniu 13.10.2008r. powód otrzymał od M. T. kwotę 120.000 zł przelewem na rachunek bankowy, zaś w dniach 29.10.2008r. i 21.11.2008r. kwoty po 25.000 zł. Aktem notarialnym z dnia 14.05.2009r. sporządzonym przed notariusz V. D. w kancelarii Notarialnej w P. również na prośbę M. T. J. K. przeniósł własność nieruchomości położonej w T. przy Placu (...) na rzecz pozwanej. Aktem notarialnym z tego samego dnia sporządzonym przez tę samą notariusz, J. K. przeniósł też na pozwaną własność nieruchomości

położonej w N.. Nieruchomość położona w N. zbyta została przez pozwaną w dniu 27.08.2009r. za kwotę 700.000 zł. Zbyciu przez J. K. nieruchomości na rzecz pozwanej nie towarzyszyło przekazanie mu pieniędzy. Pozwana nabywając nieruchomość położoną w T. nie otrzymała kluczy od tej nieruchomości, nie była na miejscu jej oglądać, wiedziała, że jest zamieszkała przez rodziców powoda. Pozwana od początku była zorientowana w sytuacji powoda, stanie prawnym nieruchomości oraz zaangażowana finansowo. Brała udział w rozmowach z M. T., który w tym czasie prowadził działalność w zakresie udzielania pożyczek i obrotu nieruchomościami, odnośnie pomocy finansowej powodowi. W 2009r. chcąc pomóc synowi rodzice powoda L. i T. S. (1) zaciągnęli u pozwanej pożyczkę w kwocie 50.000 zł. Na zabezpieczenie pożyczki aktem notarialnym z dnia 14.05.2009r. sporządzonym przed notariuszem V. D. w kancelarii notarialnej w P. L. I T. S. ustanowili hipotekę zwykłą w kwocie 50.000 zł na stanowiącej ich własność nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) obejmującej działkę nr (...). Rodzice powoda aktem notarialnym sporządzonym przed tą samą notariusz i tego samego dnia udzielili pozwanej pełnomocnictwa do zbycia nieruchomości, na której ustanowili zabezpieczenie hipoteczne. Nieruchomość tę pozwana korzystając z udzielonego jej pełnomocnictwa zbyła. Pozwana wniosła pozew przeciwko L. S. (1) i T. S. (1) o eksmisję, żądając nakazania pozwanym aby opuścili i opróżnili oraz wydali powódce nieruchomość gruntową położoną w T., Plac (...), oznaczoną jako działka (...), o obszarze 560 m<sup>2</sup> wraz ze znajdującym się na nieruchomości budynkiem mieszkalnym, zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Międzyrzeczu KW nr (...). Nieprawomocnym wyrokiem z dnia 30.12.2011r. wydanym w sprawie I C 34/11 Sad Rejonowy w Międzyrzeczu powództwo oddalił. Prokuratura Okręgowa w Poznaniu prowadzi przeciwko pozwanej postępowanie przygotowawcze, w którym A. W. stawiany jest zarzut paserstwa dotyczący nieruchomości powoda położonych w T. i w N.. Pozwanej postawiono zarzut z art. 291§1 k.k. w zw. z art. 294§1 k.k. Przed sądami rejonowymi w Poznaniu toczyły się postępowania o uzgodnienia treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, w których przewijał się lub był zasadniczym wątek pożyczek udzielanych m.in. przez M. T. (1), których zabezpieczenie stanowiły nieruchomości pożyczkobiorców.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu wyrokiem z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie ***IC 356/12:***

I. uzgodnił stan prawny nieruchomości położonej w T. przy Placu (...) ujawniony w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu z rzeczywistym stanem prawnym poprzez dokonanie w dziale II księgi wieczystej (...) wykreślenia ujawnionego właściciela "A. W. córki F. i T." i wpisanie w jej miejsce jako właściciela "S. S. (1) syna L. i T.",

II. zasądził od pozwanej na rzecz powoda 1817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. nakazał ściągnąć od pozwanej 10.000 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu.

Sąd rejonowy zważył, iż roszczenie powoda oparte o treść art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece ( Dz. U. z 2001r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.) zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z powołanym przepisem w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie zostało wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Przez stan prawny nieruchomości należy przy tym rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II-IV księgi wieczystej. Oprócz praw rzeczowych w księdze wieczystej mogą być wpisane prawa osobiste i roszczenia, gdyż stosownie do art. 3 są one objęte domniemaniem prawdziwości i chronione ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych. Formułując żądanie pozwu powód w istocie wywodził je z nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 13.10.2008r. i kolejnej pozwana zaś wskazywała, że niezależnie od faktu, że stając do umowy w dniu 13.10.2008r. powód działał z pełnym rozeznaniem i świadomością, nabyła nieruchomość w drodze ważnej i odpłatnej czynności prawnej, a chwili zawierania umowy działała w dobrej wierze ( art. 5 i art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), lecz argumentacja ta w ustalonych okolicznościach sprawy pozostawała nieuprawniona. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2011r. (V CSK 189/10) powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym

stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej, były nieważne. Ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą i z tego powodu nieważna (art. 58 § 1 k.c.) powoduje to, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h. W świetle art. 6 u.k.w.h. do obalenia domniemania dobrej wiary nabywcy wystarcza możliwość zarzucenia mu braku zwykłej staranności przy ocenie czy rzeczywiście zbywca wpisany jako właściciel w księdze wieczystej jest właścicielem nieruchomości, a ocena ta powinna uwzględniać okoliczności mogące świadczyć o nieważności umowy, na podstawie której zbywca nabył nieruchomość. Jak wskazano w uzasadnieniu „zagadnienie dobrej wiary, jako przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest obojętne dla oceny żądania stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z powodu sprzeczności z ustawą, nie ulega bowiem wątpliwości, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r. III CKN 405/99, OSNC 2002/11/142 i z dnia 23 października 2002 r. I CKN 550/01, nie publ.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w pierwszym z powołanych wyżej wyroków, przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości, jednak przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, nie zaś ważność umowy o przeniesieniu własności, która zależy od spełnienia ustawowych wymagań, w tym między innymi przewidzianego w art. 58 § 1 k.c. wymagania niesprzeczności umowy z ustawą. Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pozwalają na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości, gdyż w ich świetle, mimo że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, druga strona odpłatnej umowy nabędzie własność nieruchomości, jeżeli działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej własność nieruchomości, a przewidziane w art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary nie zostanie obalone zgodnie z art. 6 u.k.w.h. Jednak dobra wiara nabywcy, co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje tylko jedną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości: istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości, natomiast nie sanuje braku innych przesłanek, w tym przesłanki ważności umowy, jaką jest jej niesprzeczność z przepisami ustawy. Innymi słowy, ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości była sprzeczna z ustawą i z tego powodu nieważna (art. 58 § 1 k.c.) powoduje to, że kupujący nie nabywa prawa własności nieruchomości wobec nieważności umowy sprzedaży, bez względu na to, czy był w dobrej wierze w rozumieniu art. 5 i art. 6 u.k.w.h.”.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, w świetle przeprowadzonych dowodów, stwierdzić należało, że umowa z dnia 13.10.2008r. przenosząca własność spornej nieruchomości na rzecz J. K. i następna przenosząca ją na rzecz pozwanej były nieważne. Jak wynika z zeznań powoda, świadków M. T., J. K., A. K. oraz załączonych do sprawy dokumentów (umowa doradztwa gospodarczego, historia operacji na rachunku powoda) celem umowy z dnia 13.10.2008r. nie było przeniesienie własności nieruchomości, a zabezpieczenie przyrzeczonej powodowi pożyczki. Niewątpliwie bowiem, co wynika tak z zeznań powoda, świadków T. I L. S., M. T., jak i umowy doradztwa gospodarczego powód popadł w kłopoty finansowe i był zainteresowany pozyskaniem środków, czego z uwagi na brak zdolności kredytowej, nie mógł uczynić w ramach oferty systemu bankowego. Jak wynika przy tym z zeznań tak powoda, jak i J. K. i A. K. przeniesieniu własności nieruchomości z powoda na J. K., a następnie na A. W. nie towarzyszyła zapłata określonej w akcie notarialnym ceny. Pozwana co prawda twierdziła odmiennie, jednakże poza swoimi twierdzeniami dowodów na tę okoliczność nie zaoferowała. Nadto nabywając sporną nieruchomość pozwana faktycznie nie objęła jej we władanie, nie zapoznawała się ze stanem nieruchomości w naturze, nie otrzymała od niej kluczy, zaś J. K. – jak zeznał, nie miał nawet świadomości jaką nieruchomość kupuje i zbywa, albowiem stając do aktów robił to jedynie na prośbę M. T. i bez zamiaru faktycznego nabycia, a następnie zbycia nieruchomości. Świadczy to, w ocenie Sądu, o tym, że obie umowy sprzedaży były umowami pozornymi (art. 83 k.c.), służącymi w istocie udzieleniu pożyczki pod zabezpieczenie i jako takie nie mogły wywołać skutku rozporządzającego, nie zasługuje bowiem na ochronę prawną prawo podmiotowe, które nie jest prawidłowo wyrażone przez czynność prawną. Mieć bowiem należy na uwadze, że zgodnie z art. 83 k. c. nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność

odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli skutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona od obowiązku, chyba że działała w złej wierze. Pozorność wyraża się w braku zamiaru wywołania skutków prawnych i jednoczesnym zamiarze stworzenia okoliczności mających na celu zmylenie osób trzecich. Istotne znaczenie ma niezgodność między aktem woli a jego uzewnętrznieniem. Założeniem unormowania jest zgoda drugiej osoby na złożenie oświadczenia woli dla pozorów. Czynność ukryta jest zawsze w pewien sposób powiązana z ujawnionym przez strony oświadczeniem woli, choć związek ten może być zakresowo różny: od niewielkich modyfikacji jednego ze świadczeń (np. inne - od oficjalnie manifestowanej - określenie wysokości ceny umowy sprzedaży) do ukrycia innego typu czynności, z zachowaniem tożsamości przedmiotu (np. ukrycie darowizny pod pozorną umową sprzedaży tej samej rzeczy). Pozorność czynności prawnej, stwierdzonej dokumentem, może być udowodniona za pomocą zeznań świadków i przesłuchania stron. Jako uzasadnienie oceny przedstawionej wyżej jedynie posiłkowo wskazać należy, że za jej trafnością przemawiać może też treść dokumentów z akt innych toczących się z udziałem M. T. (jako strony lub świadka) postępowań wskazujących na funkcjonowanie zakrojonego na szerszą skalę, lecz opartego na tych samych zasadach mechanizmu udzielania pożyczek, których zabezpieczenie stanowiły posiadane przez pożyczkobiorców nieruchomości, a których własność wbrew faktycznym ustaleniom przenoszona była na udzielających pożyczki lub osoby przez nich wskazane.

W ustalonych okolicznościach sprawy nie sposób przyjmować także, aby nabywając nieruchomość pozwana działała w dobrej wierze. Jak wynika bowiem z zeznań M. T. (a pośrednio i A. C.) pozwana od początku zapoznana była z sytuacją powoda, miała wiedzę o potrzebie pozyskania przez niego środków pieniężnych i była w całe przedsięwzięcie zaangażowana. Nadto jak sama zeznała w sprawie I C 34/11 pożyczła powodowi również pieniądze pod zabezpieczenie innej nieruchomości, powód udzielił jej pełnomocnictwa do dysponowania kredytami, miał od niej odkupić nieruchomość, gdy upora się ze swoimi problemami, bez wątplenia miała więc świadomość rzeczywistych celów obu transakcji i ich charakteru, dodatkowo, gdy mieć na uwadze, że nabyciu nieruchomości nie towarzyszyło przekazanie stanowiących cenę zakupu środków pieniężnych. Nadto, co rozważał już tutejszy Sąd w sprawie I C 34/11, a co znajduje zastosowanie w okolicznościach rozpoznawanej sprawy „w myśl art. 155 § 1 kc umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. Jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania (art. 156 kc). Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Ze stanowiska doktryny wynika, że brak przyczyny lub jej wadliwość pociąga za sobą nieważność czynności. W polskim porządku prawnym obowiązuje zasada kauzalności umów, a w tym przypadku przyczyną przeniesienia własności nie była sprzedaż, a wyłącznie zabezpieczenie roszczenia. Takie „zbycie” nie zasługuje więc na ochronę prawną, jaka winna przysługiwać właścicielowi. Faktycznie uprawniony nie miał nabyć całości praw rzeczowych, a tylko uzyskać prawa o charakterze przysługującym zastawnikowi. Zaspokojenie praw wierzyciela, choćby z przedmiotu zabezpieczenia, winno odbywać się na odpowiedniej drodze. Tymczasem decydując się na taki sposób postępowania dochodzi do obejścia przepisów prawa. Zgodnie z art. 58 § 1 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (§ 2). (...) Niedopuszczalne są zobowiązania, które zawierają klauzulę „lex commissoria”, czyli umowy o przepadek rzeczy. Tego rodzaju umowy prowadzą do obejścia przepisów związanych z uzyskaniem tytułu prawnego i egzekucją. Nie można uznać, iż egzekwowanie wierzytelności może odbywać się poza kontrolą organów wymiaru sprawiedliwości. Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 05.09.1996r., I ACr 286/96, Lex nr 45632, wskazał, iż zakaz umowy o przepadek przedmiotu zabezpieczenia ustanowiony w art. 312 kc i art. 75 kwh jest normą generalną w tym znaczeniu, że znajduje zastosowanie nie tylko do zastawu i hipoteki, lecz także do przewłaszczenia na zabezpieczenie. (...) racją zakazu umowy o przepadek przedmiotu zabezpieczenia jest ochrona dłużnika przed ryzykiem straty majątkowej dysproporcjonalnej wobec wysokości zabezpieczonej wierzytelności oraz ryzykiem nadużycia przez wierzyciela silniejszej względem dłużnika pozycji w celu zawłaszczenia przedmiotu zabezpieczenia. O zakresie zastosowania zakazu umowy o przepadek przedmiotu zabezpieczenia rozstrzyga nie typ

dokonanej przez strony czynności prawnej, lecz zamierzone przez strony jej praktyczne skutki. Jeżeli dokonana przez strony czynność prawna stwarza dla dłużnika ryzyko uzasadniające ustanowienie zakazu umowy o przepadek przedmiotu zabezpieczenia, czynność tę należy uznać za dokonaną *contra legem* i z mocy art. 58 § 1 kc nieważną. Bez wątplenia przeniesienie własności nieruchomości nie odbyło się w celu objęcia władztwa nad rzeczą przez nabywcę. Celem transakcji było zabezpieczenie roszczeń, które przysługiwały pożyczkodawcy wobec zbywcy tytułem udzielonej pożyczki. Tym samym taki rodzaj zabezpieczenia należy uznać za niezgodny z porządkiem prawnym i prowadzący do obejścia przepisów o postępowaniu egzekucyjnym. Zgodnie chociażby z art. 75 kwh zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 04.11.1997r., II CKN 423/97, stwierdza się, iż nie ważna jest umowa mająca na celu wyłączenie kompetencji organów państwa w egzekucji zobowiązań, a rodzaj użytych w tym celu środków, ma jedynie techniczne znaczenie, a tym samym ich formalna nawet zgodność z prawem, pozostaje bez znaczenia dla oceny działania *contra legem*. W świetle powyższego i w ustalonym stanie faktycznym skutecznie powód podnosił także, że zawarcie umów zbycia nieruchomości stanowi przypadek tzw. nadzabezpieczenia skutkującego nieważnością czynności (art. 58§2 k.c.), albowiem gdy mieć na uwadze, że tytułem pożyczki S. S. uzyskał 170.000 zł, przy ustalonej wartości obu zbytych nieruchomości co najmniej 1.100.000 zł wzajemne świadczenia stron nie pozostawały ekwiwalentne.

W tym stanie rzeczy i na podstawie przytoczonych przepisów Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. Rozstrzygając jak wyżej Sąd nie uwzględnił jednocześnie zgłaszanego przez pozwaną wniosku o zawieszenie postępowania w uwagi na toczące się przeciwko pozwanej postępowanie karne o czyn z art. 291§1 k.k. w zw. z art. 294§1 k. k., albowiem w granicach zawisłego sporu i a to w kontekście przepisów przytoczonych wyżej. O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k. p. c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

**Apelację od całości wyroku złożyła pozwana.** Wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Zarzuciła:

- 1) naruszenie przez Sąd I instancji art. 5 ukwih w zw. z art. 7 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwana nie nabyła w sposób skuteczny własności nieruchomości od J. K. (1) widniejącego jako właściciel spornej nieruchomości w księdze wieczystej nr (...), ze względu na fakt, iż działała ona w złej wierze, podczas gdy pozwana działała w warunkach dobrej wiary i powinna była zostać objęta ochroną; wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych;
- 2) naruszenie przez Sąd I instancji art. 235 § 1 k.p.c. tj. zasady bezpośredniości poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z protokołu rozprawy Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 7 września 2012 r. w sprawie I C 400/12, jak i protokołu rozprawy Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 7 marca 2013 r. w sprawie I C 1815/12/7, podczas gdy istniała możliwość przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków bezpośrednio przed sądem orzekającym;
- 3) naruszenie przez Sąd I instancji zasady kontrydiktoryjności i równości stron, jak i prawidłowego rozkładu ciężaru dowodu poprzez przejęcie inicjatywy dowodowej w przypadku braku wystąpienia szczególnych okoliczności to działanie uzasadniających, jak również przy profesjonalnej reprezentacji powoda w procesie;
- 4) naruszenia art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 11 k.p.c. poprzez niezawieszenie postępowania w niniejszej sprawie, gdy zachodziły przesłanki do jego zawieszenia z uwagi na toczące się postępowanie karne w sprawie VI Ds. 76/10;
- 5) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwana posiadała wiedzę na temat sytuacji majątkowej i osobistej powoda i jak i faktu i treści zawartej przez niego umowy z M. T. (1), a także prowadziła z M. T. (1) rozmowy na temat pomocy finansowej dla powoda, podczas gdy w rzeczywistości pozwana nie posiadała żadnej wiedzy w tym zakresie;

6) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwana nie zapłaciła J. K. (1) ceny za zakupioną od niego nieruchomości, podczas gdy w rzeczywistości cena ta została przez pozwaną uiszczona, co znajduje potwierdzenie z treści aktu notarialnego.

W uzasadnieniu podniosła, iż Sąd I instancji w zaskarżonym wyroku naruszył jedną z głównych zasad wyrażonych w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece tj. zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 5 ukwih w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Zgodnie z ugruntowanymi poglądami doktryny i judykatury rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. „Generalnie zaś, istota rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (zwana częstokroć zasadą wiarygodności ksiąg wieczystych”) sprowadza się do odstępstwa w obrocie prawami ujawnionymi w księdze wieczystej od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. [por. E. G. (red.), System prawa Prywatnego, tom IV, Rozdział II. Księgi wieczyste, par. 15 Z. materialnego prawa ksiąg wieczystych, III. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, L.]. Istotą uregulowania z art. 5 ukwih jest zachowanie bezpieczeństwa obrotu prawnego szczególnie w zakresie nieruchomości, jak i usankcjonowanie zaniechań osób, które zaniechały dokonania wpisu przysługujące im prawa własności w księdze wieczystej. „Zatem w dążeniu do ochrony bezpieczeństwa obrotu ustawodawca sankcjonuje bezwzględną przewagę treści księgi wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnomaterialnym. Formalnoprawny stan wpisów, osłonięty domniemaniem prawdziwości wpisu w księdze wieczystej, rozstrzyga na korzyść nabywców prawa działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej, ze szkodą dla nieujawnionych w księdze osób rzeczywiście uprawnionych. Dotyka negatywnie osób opieszłych, zaniedbujących ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.”(Prawo rzeczowe, prof. dr hab. E. G. (2), rok 2013).

Powód miał wystarczająco dużo czasu pomiędzy sprzedażą nieruchomości na rzecz J. K. (1) dnia 13 października 2008 r. a kupnem przez pozwaną dnia 14 maja 2009 r., by wszcząć postępowanie o ustalenie nieważności pierwszej z umów, czy uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powód posiadał więc wystarczająco dużo czasu na to, by ujawnić swoje prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Powód jednak zaniebwał tego obowiązku, a co za tym i powinien ponieść negatywne konsekwencje swojego zaniechania wymienione w art. 5 ukwih. Nie ma wątpliwości, iż pozwana była objęta ochroną z art. 5 ukwih. Ziściły się bowiem przesłanki wskazanej ochrony. Pozwana bowiem nabyła własność spornej nieruchomości warunkach dobrej wiary w drodze odpłatnej i ważnej czynności prawnej. Definicję pojęcia „dobrej wiary” można wywieść z art. 6 ust. 2 ukwih, który stanowi, iż: „w złej wierze jest kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.” Zatem dobra wiara stanowi usprawiedliwioną nieznaną nieznajomość prawdziwego stanu rzeczy, zwykle polegającego na istnieniu jakiegoś stanu prawnego czy prawa. Należy podkreślić, iż pozwana tkwiła w usprawiedliwionym przekonaniu, że nabyła nieruchomość od uprawnionego właściciela. W księdze wieczystej bowiem widniał jako właściciel zbywca nieruchomości J. K. (1), nie było w niej również żadnych ostrzeżeń o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Mając uwadze fakt, iż wpis dokonany w księdze wieczystej objęty jest domniemaniem prawdziwość moja M. zaufała jego treści. Pragnę podkreślić, iż żadne okoliczności zawieranej umowy sprzedaży nie wskazywały na to, by J. K. (1) nie posiadał prawa własności do spornej nieruchomości, a pozwana miała pełne prawo twierdzić, iż nabywa nieruchomość od uprawnionego właściciela. Ponadto również notariusz sporządzający akt notarialny umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie wyrażał zastrzeżeń co do jej stanu prawnego widniejącego w księdze wieczystej. „Osoba, nawet nieuprawniona, lecz ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel może skutecznie przenieść wpisane na jej rzecz prawo na nabywcę działającego w dobrej wierze; w wyniku takiej czynności nabywca uzyskuje ochronę przyznaną przez art. 5 ustawy dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.). Nabycie prawa jest uniezależnione od prawa osoby rzeczywiście uprawnionej.” (postanowienie Sądu Najwyższego, Izba Cywilna z dnia 7 lutego 2001 r., sygn. akt V CKN 196/00). Zgodnie z treścią art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Przepis ten przewiduje więc istnienie domniemania dobrej wiary, a co za tym idzie to powód winien był wykazać w niniejszej sprawie, że pozwana dobrej wiary podczas dokonywania tej czynności nie posiadała. Obalenie

domniemania dobrej wiary (udowodnienie złej wiary) polega bądź na wykazaniu, że oceniany podmiot wiedział o okolicznościach istotnych z punktu widzenia przepisu chroniącego dobrą wiarę, bądź na wykazaniu, że jego niewiedza o tych okolicznościach jest skutkiem niedbalstwa. Należy wskazać, iż moja M. nie miała obiektywnej możliwości uzyskania wiedzy na temat ewentualnego braku prawidłowości wpisu własności widniejącego w księdze wieczystej. Pozwana dochowała należytej staranności i uzyskała wszelkie konieczne informacje na temat stanu prawnego jak i faktycznego nabywanej nieruchomości. Pozwana dysponowała wszelkimi koniecznymi dokumentami, takimi jak aktualny odpis księgi wieczystej jak również w pełni orientowała się, że w nieruchomości zamieszkują rodzice powoda. Powód nie wykazał w sposób skuteczny, aby pozwana działała w warunkach złej wiary nabywając nieruchomość od J. K. (1). Co więcej, pozwana zapłaciła zbywcy wymaganą przez niego cenę w wysokości 200.000 zł, co zostało potwierdzone przez sprzedawcę w akcie notarialnym. Należy więc stwierdzić, iż pozwana spełniła wszelkie warunki wymagane dla zastosowania ochrony płynącej z zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, takie jak: nabycie własności lub innych praw ujawnionych w księdze wieczystej w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby uprawnionej według księgi, jak i posiadane dobrej wiary w chwili nabycia.

Należy również wskazać, iż pozwaną chroni domniemanie dobrej wiary wyrażone w art. 7 k.c., które nie zostało skutecznie obalone przez stronę powodową. Z wyżej wskazanych powodów należy uznać, iż rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie w jakim przypisał pozwanej działanie w warunkach złej wiary i brak ochrony z art. 5 ukwih jest całkowicie chybione i nieuzasadnione. Ponadto Sąd I instancji dokonał oczywistego naruszenia zasady bezpośredniości postępowania dowodowego poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z protokołu rozprawy Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 7 września 2012 r. w sprawie I C 400/12 i Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 7 marca 2013 r. w sprawie 1815/12/7. Działania Sądu I instancji stoją bowiem w sprzeczności z zasadą bezpośredniości postępowania dowodowego, na mocy której postępowanie dowodowe odbywa się przed] sądem orzekającym, chyba że sprzeciwia się temu charakter dowodu albo względ na poważne] niedogodności lub niewspółmierność kosztów w stosunku do przedmiotu sporu. Nie można bowiem zastąpić dowodu z zeznań świadków przy przesłuchania stron protokołem rozprawy odbytej przed innym sądem lub tym samym, ale w innej sprawie, a więc nie przed sądem orzekającym w niniejszej sprawie. Zgodnie z ugruntowanymi poglądami spotykanymi w orzecznictwie: „Niedopuszczalnym jest czynienie ustaleń w oparciu o materiał dowodowy w postaci zeznań świadków (i ich ocena), jak i opinii biegłego (i jej ocena), zebranych w innym postępowaniu" (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt II AUa 1706/11). „Dopuszczenie dowodu z protokołów zeznań świadków złożonych w innej sprawie, których przesłuchanie jest niemożliwe, nie stanowi naruszenia zasady bezpośredniości." (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2009 r., Izba Cywilna I CSK 238/09). Należy podkreślić, iż w niniejszej sprawie było możliwe przesłuchanie wszystkich świadków, których zeznania zostały zawarte w protokołach, a co za tym idzie w sposób oczywisty została naruszona zasada bezpośredniości. Pragnę również nadmienić o kolejnym z naruszeń, którego dopuścił się Sąd I instancji naruszył on bowiem zasadę kontrydiktoryjności i równości stron, jak i prawidłowego rozkładu ciężaru dowodu poprzez przejęcie inicjatywy dowodowej w przypadku braku wystąpienia szczególnych okoliczności to działanie uzasadniających, jak również przy profesjonalnej reprezentacji powoda w procesie. Sąd I instancji bowiem na rozprawie dnia 18 kwietnia (...) samodzielnie dopuścił dowód nie wnioskowany przez strony postępowania w postaci dowodu z przesłuchania świadka J. K. (1) na okoliczność zawarcia umowy sprzedaży między nim a powodem i towarzyszących tej transakcji okoliczności. Należy wskazać, że efekcie Sąd naruszył zasadę kontrydiktoryjności. Zgodnie z art. 232 k.p.c. strony zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawnej sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Wskazuje się jednak, że może to nastąpić jedynie w przypadkach wyjątkowych. „Zgodnie z art. 232 KPC sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę, uprawnienia tego sąd powinien korzystać jedynie w wyjątkowych przypadkach z uwag} i zasadę równego traktowania stron. Z tego powodu zarzut naruszenia art. 232 KPC może zostać uwzględniony w szczególnie uzasadnionych przypadkach nieskorzystania przez sąd z tego uprawnienia." (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2015 ., sygn. akt II PK 61/14). Co więcej, niedopuszczalnym jest, by sąd zastępował strony w wykazywaniu okoliczności faktycznych sprawy. „Nie jest rzeczą sądu zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 KPC)." (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2014 r., sygn. akt III AUa 1184/13)



Należy również dodać, iż Sąd I instancji naruszył zasadę równości stron postępowania, z własnej inicjatywy działając na korzyść powoda. Należy również dodać, iż Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c. poprzez niezawieszenie postępowania w niniejszej sprawie, gdy zachodziła konieczność jego uwieszenia z uwagi na toczące się postępowanie karne w sprawie VI Ds. 76/10 dotyczące zarzutu paserstwa. W ramach wskazanego postępowania karnego badane były bowiem aspekty skuteczności przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości, a co za tym idzie, rozstrzygnięcie tego postępowania w sposób oczywisty wywierało wpływ na toczące się postępowanie w niniejszej sprawie. Zgodnie z treścią art. 11 k.p.c. ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa sąd w postępowaniu cywilnym. Sąd I instancji nie uwzględnił jednak wniosku strony mej co do zawieszenia postępowania w celu uzyskania prawomocnego wyroku sądu w sprawie karnej, który bez wątplenia powinien wywrzeć wpływ na rozstrzygnięcie zapadłe w tej sprawie.

**Powód wniósł o oddalenie apelacji** i zasądzenie kosztów za postępowanie apelacyjne. Podzielił ustalenia o rozważania prawne sądu rejonowego.

### **Sąd okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnośnie zarzutów naruszenia prawa procesowego poprzez dopuszczenie dowodów z urzędu, naruszenie zasady bezpośredniości (art. 235 § 1 KPC) i niezawieszenie postępowania w sprawie (art. 177 § 1 pkt 4 w zw. z art. 11 KPC) wskazać należy, iż nie mogą być podstawą zarzutów apelacyjnych, albowiem pozwany nie złożył zastrzeżeń w trybie art. 162 KPC.

Niezależnie od powyższego nie są one zasadne. Zawieszenie postępowania sądowego z uwagi na oczące się postępowanie karne jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem sądu. Również dopuszczenie dowodu z urzędu jest uprawnieniem sądu. W okolicznościach niniejszej sprawy należy działania sądu zaakceptować. Przeprowadzenie dowodu wbrew treści art. 232 zd. 2 KPC, nie powoduje bezskuteczności czy nieważności dowodu.

Na podstawie dokumentów urzędowych - protokołów rozpraw przed Sądami Rejonowymi w Poznaniu sąd ustalił, iż toczyły się przed nimi postępowania o uzgodnienia treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, w których przewijał się lub był zasadniczym wątek pożyczek udzielanych m.in. przez M. T. (1), których zabezpieczenie stanowiły nieruchomości pożyczkobiorców. Sąd nie dokonywał ustaleń w zakresie treści zeznań świadków czy stron, a jedynie przedmiotów postępowania. Nie doszło więc do naruszenia art. 235 § 1 KPC.

Zarzuty błędów w ustaleniach faktycznych nie zasługują na uwzględnienie. Sąd rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe, dokonując trafnych ustaleń i wyjaśniając wszystkie istotne okoliczności mające wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. To zaś spowodowało, że sąd okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, traktując je jak własne i nie widząc w związku z tym konieczności ich ponownego szczegółowego przytaczania (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 05 listopada 1998 roku, sygn. I PKN 339/98, OSNAPiUS 1999/24/776).

Sąd okręgowy nie dopatrył się w ocenie materiału dowodowego przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów. Strona skarżąca natomiast gołosłownie zarzuciła obrazę art. 233 k.p.c. przez poczynienie rzekomo błędnych ustaleń przez sąd pierwszej instancji oraz przedstawiła swoje odmienne stanowisko co do oceny dowodów poczynionych przez sąd rejonowy. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. 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. Natomiast 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.

Wnioski wyciągnięte przez sąd rejonowy są prawidłowe. Świadek J. K. (3) wskazał, że za nieruchomość nie płacił, nie miał zamiaru nabywania nieruchomości dla siebie, nie interesowało go dlaczego miał sprzedać nieruchomość pozwanej. Pozwana wskazała, iż za nieruchomość płaciła A. K. (2) (nie wiadomo dlaczego, skoro nie była ona sprzedawcą), a A. K. (2) zeznała, iż nie wie, czy ojciec otrzymał pieniądze za zbycie nieruchomości. Tym samym oświadczenie J. K. o otrzymaniu zapłaty prawidłowo zostało ocenione jako pozorne.

Również ustalenie, iż pozwana posiadała wiedzę na temat sytuacji majątkowej i osobistej powoda i jak i faktu i treści zawartej przez niego umowy z M. T. (1) są prawidłowe. W szczególności zeznania świadka T. wskazują jednoznacznie, iż kontaktował powoda z panem K. i jego córką A., a czynny udział w rozmowach miała A. W., przelewał powodowi pieniądze pani A..

Sąd okręgowy podziela również w całości obszerne i logiczne rozważania prawne sądu rejonowego i przyjmuje je za własne.

Pozwana, co wyżej wskazano, działała w złej wierze. Tym samym nie chroniła jej rękojmia z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707). Roszczenie powoda oparte o treść art. 10 ust. 1 prawidłowo zostało przez sąd rejonowy uwzględnione.

Mając powyższe na uwadze, sąd okręgowy na podstawie art. 385 KPC, apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd okręgowy orzekł, stosując zasadę odpowiedzialności za wynik sporu, stosownie do treści z art. 98 § 1 i 3 KPC oraz § 13 pkt. 1.1, § 8 pkt. 8 i § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461).

SSO Barbara Janiak SSO Robert Bogusz SSO Tomasz Korzeń