

UZASADNIENIE

Powódka A. M. wystąpiła przeciwko Bank (...) S.A. z siedzibą w G. z pozwem z dnia 18 lutego 2014 roku (data prezentaty), w którym wniosła o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer (...) położony w W. przy Al. (...), a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie z działu IV tej księgi hipoteki kaucyjnej do kwoty 196.795,20 zł wpisanej na wniosek Banku (...) S.A. (dawnej (...) Bank S.A.) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 30 maja 2012 roku, za numerem Dz.Kw WA2M/12161/12. Wnosiła ponadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 6 października 2010 roku nabyła od P. J., nieznanego jej wcześniej, nieruchomość lokalową nr 96 położoną w W. przy Al. (...). Przed zakupem dokonała sprawdzenia księgi wieczystej pod kątem ciążących na niej obciążeń, nie stwierdzając żadnych wpisów dotyczących obciążeń hipotecznych. Sprawdzenia takiego dokonał również notariusz przed sporządzeniem aktu notarialnego. Sprzedający P. J. złożył także stosowne oświadczenie, iż w chwili sporządzenia aktu notarialnego na nieruchomości nie ciąży żadne obciążenie, jak również nie dotyczą jej roszczenia osób trzecich. W uzasadnieniu powódka wskazała, że nabyła ją, działając w dobrej wierze. Stosownie do wniosku z dnia 30 maja 2012 roku, za numerem Dz.Kw. WA2M/12161/12 Banku (...) S.A. (dawnej (...) Bank S.A.), Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych, na podstawie postanowienia z dnia 30 maja 2012 roku sprostował błędy powstałe podczas migracji ksiąg wieczystych poprzez wpisanie w dziale IV księgi wieczystej hipoteki kaucyjnej do kwoty 196.795,20 zł. Powódka podniosła, że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych przyznaje nabywcy własności działającemu w zaufaniu do treści księgi wieczystej prawną ochronę nabytego prawa.

(pozew k. 1-16)

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) S.A. z siedzibą w G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana zaprzeczyła wszelkim twierdzeniom powódki zawartym w pozwie, poza tymi, które zostały wyraźnie przyznane w odpowiedzi na pozew. W szczególności pozwana zakwestionowała roszczenie powódki, a także w całości nie podziela argumentacji przedstawionej w pozwie. Pozwana wskazała, że w dniu 11 lipca 2000 roku pozwana zawarła z P. J. umowę kredytu hipotecznego nr (...) na kwotę 24.000,00 EURO, zabezpieczeniem spłaty ww. kredytu była m.in. hipoteka kaucyjna do kwoty 196.795,20 zł ustanowiona na rzecz pozwanej na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w W. przy Al. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). W dniu 28 października 2005 roku pozwana oraz P. J. zawarli aneks do Umowy Kredytu Hipotecznego nr (...) z dnia 11 lipca 2000 roku. W dniu 6 października 2010 roku powódka nabyła od P. J. lokal mieszkalny na podstawie Umowy sprzedaży, w której sprzedający poświadczyl nieprawdę wskazując, że lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość nie jest obciążony prawami rzeczowymi, ograniczeniami w rozporządzeniu lub innymi prawami osób trzecich oraz że nie dotyczą jej roszczenia osób trzecich. Pozwana podniosła, że powódka nie korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych określonej w art. 5 u.k.w.h., z powodu wyłączenia zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz możliwości łatwego dowiedzenia się o tej niezgodności, przeglądając akta księgi wieczystej kw nr (...), jak również zarzucając stałe stosunki między A. M. a P. J., powołując się na zwrotne potwierdzenie odbioru wypowiedzenia warunków spłaty kredytu w stosunku do Kredytobiorcy z dnia 21 maja 2012 roku, wysłane przez pozwaną na adres ul. (...) (...)-(...) W. (k. 98).

(odpowiedź na pozew k. 37-47)

W dniu 26 czerwca 2014 roku (data prezentaty) pozwana złożyła wniosek o zawiadomienie o toczącym się procesie i wezwanie do wzięcia w nim udziału Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie.

(pismo procesowe z dnia 26 czerwca 2014 roku – k. 134-138)

Przed zamknięciem rozprawy strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 roku – k. 420-421)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. J. był właścicielem stanowiącej odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), o pow. 40,59 m. kw. położonego w W., przy Al. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczność bezsporna)

W dniu 11 lipca 2000 roku P. J. zawarł z (...) Bank (...) S. A. z siedzibą w W. (poprzednik prawny Banku (...) S.A. z siedzibą w W.) umowę kredytu hipotecznego Nr (...). Kredyt został udzielony w złotych polskich, w kwocie odpowiadającej 24 000,00 euro i został przeznaczony na zakup gruntu budowlanego położonego w Z. Gm. H. przy ul. (...). Zabezpieczeniem spłaty kredytu była m.in. hipoteka kaucyjna do kwoty 196.795,20 zł, ustanowiona na rzecz Banku, na powyższym lokalu mieszkalnym, stanowiącym odrębną nieruchomość.

(**dowód:** kserokopia Umowy kredytu hipotecznego Nr (...) k. 84-87)

W dniu 12 lipca 2000 r. (data prezentaty Sądu) P. J. złożył do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. VI Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosek o dokonanie wpisu w dziale IV Księgi Wieczystej nr (...) hipoteki kaucyjnej na rzecz (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. do kwoty 196.795,20 zł. Wniosek został rozpoznany i hipotekę wpisano w dniu 20 lipca 2000 r., co zostało odnotowane zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami w papierowej wówczas księdze wieczystej nr (...).

(**dowód:** wniosek o wpis hipoteki k. 88, zawiadomienie k. 12-13 akt księgi wieczystej nr (...))

W 2005 r. P. J. stawiał się w banku celem zmiany umowy kredytu zawartej w dniu 11 lipca 2000 roku poprzez przewalutowanie kredytu z euro na franka szwajcarskiego. W tym czasie powziął również wiadomość o tym, że w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W., przy Al. (...) nie został ujawniony wpis o hipotecę kaucyjnej na rzecz Banku (...) S.A. z siedzibą w W.. Pracownik banku podpowiedział mu, że najprawdopodobniej hipoteka ustanowiona jest jedynie na nieruchomości rolnej, na zakup której został udzielony kredyt. P. J. nie składał wniosku o wykreślenie wpisu dotyczącego hipoteki z księgi prowadzonej dla nieruchomości lokalowej, nie wiedział, że taki wniosek należy złożyć, aby wpis został wykreślony. P. J. dostawał powiadomienia o migracji ksiąg do systemu elektronicznego i na podstawie takiego zawiadomienia dowiedział się, że wpisu dotyczącego hipoteki kaucyjnej nie ma, sprawdzał to później w Internecie. P. J. nie zastanowił się nad tym żeby sprawdzić treść księgi wieczystej sporządzonej w formie papierowej, myślał, że zabezpieczenie zostało ustanowione na nieruchomości rolnej.

(**dowód:** zeznania świadka P. J. k. 397-399, aneks z dnia 28 października 2005 r. do umowy kredytu hipotecznego Nr (...) z dnia 11.07.2000 r. k. 90-95)

P. J. dał ogłoszenie o zamiarze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W., przy Al. (...). Na ogłoszenie to odpowiedziała powódka A. M.. Strony nie znały się wcześniej, telefonicznie umówiły się na pierwsze spotkanie w celu obejrzenia mieszkania. Powódka nie pytała o przyczyny sprzedaży mieszkania. Cena mieszkania opiewała na kwotę ok. 300.000,00 zł, w wyniku negocjacji P. J. obniżył cenę do kwoty 270.000,00 zł. P. J. przedstawił powódce wyciąg z ksiąg wieczystych, informację o braku zadłużenia w opłatach czynszu i zaświadczenie o zameldowaniu. Dodatkowo,

przed podjęciem decyzji o zakupie lokalu powódka kilkakrotnie sprawdzała w Internecie treść księgi wieczystej. Do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W., przy Al. (...) doszło w dniu 06 października 2010 r. przed asesorem notarialnym R. Skupem zastępcą M. Z. notariusza w W.. Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego. Zgodnie z treścią załączonego do aktu odpisu zwykłego księgi wieczystej nr (...) wydanego przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, Centralę w W. w dniu 30 września 2010 r., sygnatura wniosku (...)/30. (...) w dziale III I IV księgi wieczystej żadnych wpisów nie było. Informacja ta została zawarta w treści aktu notarialnego (§ 1 ust 2 pkt b). P. J. oświadczył, że nieruchomości lokalowa, nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, ograniczeniami w rozporządzaniu lub innymi prawami osób trzecich, nie dotyczą jej roszczenia osób trzecich, a także nie jest zajęta w postępowaniu egzekucyjnym (§ 1 ust 7), jak również, że stan prawny przedmiotowego lokalu ujawniony w księdze wieczystej nr (...) nie uległ zmianie od chwili wydania powołanego wyżej odpisu tej księgi wieczystej i zgodny jest z jego rzeczywistym stanem prawnym. Przekazanie pieniędzy pomiędzy stronami umowy sprzedaży nastąpiło w kancelarii notariusza. P. J. potwierdził pisemnie odbiór kwoty 270.000,00 zł tytułem ceny za sprzedany lokal. Do transakcji doszło po ok. 3 tygodniach od pierwszego kontaktu.

(**dowód:** zeznania świadka P. J. k. 397-399, przesłuchanie powódki A. M. w charakterze strony k. 420v – 421v, potwierdzenie pokwitowania k. 422,)

W procesie migracji do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym dokonano błędu migracji i nie przeniesiono treści działu IV księgi papierowej hipoteki kaucyjnej do kwoty 196.795,20 zł do księgi prowadzonej w systemie informatycznym.

(**dowód:** kserokopia odpisu KW nr (...), z dnia 4 stycznia 2011 roku, godzina 14:58 k. 11-13)

Na podstawie postanowienia Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych, z dnia 30 maja 2012 roku, numer Dz.K. WA2M/12161/12 numer Rep. Kw (...) dokonano z urzędu sprostowania błędów powstałych podczas migracji ksiąg wieczystych poprzez wpisanie w dziale IV księgi wieczystej hipoteki kaucyjnej do kwoty hipoteki kaucyjnej do kwoty 196.795,20 zł na rzecz Spółki pod (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w G..

(**dowód:** postanowienie Referendarza Sądowego k. 41 akt księgi wieczystej nr (...))

Prokuratura Rejonowa W.-P. w W., prowadziła pod sygn. 3 Ds. 1336/15 śledztwo w sprawie o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 kk., na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k. oraz na podstawie Postanowienia asesora Prokuratury Rejonowej W.-P. w W., z dnia 7 grudnia 2015 roku, sygn.. 3 Ds. 1336/15, o umorzeniu śledztwa, postanowiła umorzyć śledztwo w sprawie doprowadzenia A. M. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej do niekorzystnego rozporządzenia mieniem własnym w kwocie 270 000 złotych, w dniu 6 października 2010 r. w W. przy ul. (...) poprzez zawarcie z nią umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy Alei (...) i wyzyskanie błędu pokrzywdzonej co do stanu prawnego nieruchomości, przy czym czynu tego dopuszczono się w stosunku do mienia znacznej wartości tj. z art. 286 § 1 kk w zw. z art. 294 § 1 k.k. – na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k. – wobec stwierdzenia, iż czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego.

(**dowód:** postanowienie k. 52 w aktach śledztwa w sprawie o oszustwo na szkodę A. M., sygn. 3 Ds. 1336/15)

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy oparł o dokumenty prywatne i urzędowe, w tym treści ksiąg wieczystych i orzeczenia w nich zawarte. Stan faktyczny oparto również na osobowych źródłach dowodowych, tj. zeznaniach świadków i przesłuchaniu powódki. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka P. J.. Sąd oparł się również na zeznaniach powódki gdyż były one spójne, logiczne, zbieżne z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie i brak jest podstaw do podważania ich wiarygodności.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 3 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast prawo wykreślone nie istnieje. Domniemanie powyższe określane jest mianem domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych. Stanowi ono konsekwencję zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych. Wyjaśniając istotę domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych, Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 lipca 2004 r. (SK 57/03, OTK-A 2004, nr 7, poz. 69) wskazał, że wyraża ono jedną z fundamentalnych zasad prawa wieczystoksięgowego, która jakkolwiek nie stanowi elementu instytucji rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych, to w istotny sposób ją uzupełnia, tworząc spójny system materialnego prawa ksiąg wieczystych.

Stosownie do art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2013. 707 j. t. ze zm. – dalej jako u.k.w.h.) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest jedynym sposobem obalenia domniemania, wynikającego z art. 3 u.k.w.h., iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Podkreślić należy, iż powództwo z art. 10 u.k.w.h. nie jest szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie z art. 189 k.p.c. Żądanie powoda nie ogranicza się bowiem do żądania ustalenia istnienia prawa, które nie jest wpisane do księgi wieczystej lub jest wpisane błędnie bądź też ustalenia nieistnienia obciążenia lub ograniczenia dotyczącego prawa powoda wpisanego do księgi wieczystej, ale w istocie obejmuje ono również samo uzgodnienie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (vide: uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 roku, sygn. akt III CZP 106/2005; E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla: Komentarz do art. 10 u.k.w.h. [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Lex 2011).

Zgodnie z powołaną uchwałą powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (art. 10 u.k.w.h., art. 626² § 5 k.p.c.). Legitymację do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h. należy powiązać z legitymacją do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, określoną w art. 626² § 5 k.p.c., skoro w razie uwzględnienia powództwa wydany wyrok stanowi podstawę wpisu. W przeciwnym wypadku osoba, która nie została wskazana w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., a ma interes w omawianym uzgodnieniu, po uwzględnieniu powództwa nie mogłaby skutecznie wystąpić z wnioskiem o dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie tego wyroku. W konsekwencji prowadzenie takiego procesu byłoby iluzorycznym środkiem ochrony prawnej podmiotów legitymowanych do wystąpienia z żądaniem opartym na interesie prawnym (vide E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla: Komentarz do art. 10 u.k.w.h. [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Lex 2011).

W świetle powyższego zakres legitymacji procesowej czynnej powódki, która występuje z żądaniem usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest zatem w pierwszej kolejności określony przez treść art. 10 u.k.w.h., tzn. z powództwem może wystąpić osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, przy czym osoba ta winna przynależeć do kręgu osób, o których mowa w art. 626² § 5 k.p.c., a zatem osób, które mogą wystąpić do sądu wieczystoksięgowego z wnioskiem o dokonanie wpisu.

W przedmiotowej sprawie nie ulegała wątpliwości legitymacja czynna powódki A. M., będącej właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał roszczenie powódki za zasadne w świetle art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 5 i 6 tej ustawy - z uwagi na działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w chwili zakupu nieruchomości przez powódkę.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece uzależnia możliwość powołania się na rękojmię od dokonania czynności prawnej z osobą uprawnioną według treści księgi, odpłatnego charakteru czynności oraz pozostawania przez nabywcę w dobrej wierze (por. art. 5 oraz art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h.).

W ocenie Sądu, spełnienie dwóch pierwszych przesłanek jest oczywiste w okolicznościach rozpoznawanej sprawy. Nie ulega wątpliwości, że powódka zawarła z P. J., ujawnionym w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako właściciel nieruchomości, umowę sprzedaży - dokonała zatem czynności prawnej o charakterze odpłatnym. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez stronę pozwaną. Sąd przyjął również istnienie po stronie nabywcy dobrej wiary. Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.k.w.h., w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. Nadto, zawarty w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. zwrot "z łatwością mógł się dowiedzieć" daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc zapoznanie się z treścią księgi wieczystej i ustalenie faktów co do tego, kto posiada nieruchomość. W przedmiotowej sprawie A. M. nabywając nieruchomość działała w uzasadnionym przeświadczeniu, iż nieruchomość nie jest obciążona prawem na rzecz osoby trzeciej. Takie informacje wynikały bowiem z treści odpisu z księgi wieczystej, oświadczenia zawartego w akcie notarialnym, uczynionego przez notariusza co do działu III i IV księgi wieczystej, a także z oświadczeń sprzedającego.

Należy bowiem zauważyć, że przesłanki rękojmi nie stanowi zapoznanie się przez nabywcę z księgą wieczystą ani możliwość zapoznania się z taką księgą. Skorzystać z rękojmi może także osoba, która w ogóle księgi nie sprawdziła (Komentarz do art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w: Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz; Czech T., wyd. LexisNexis 2014 r.). Co za tym idzie, kupująca nie miała obowiązku badania treści księgi wieczystej, w której nieruchomość była ujęta pierwotnie. Powódka nie miała także prawa do badania akt ksiąg wieczystych - nie są one publicznie dostępne. W tym miejscu należy odnieść się do twierdzenia strony pozwanej, że rękojmia jest wyłączona, jeżeli dla danej nieruchomości są prowadzone dwie księgi wieczyste o sprzecznych wpisach. Zdaniem pozwanej, po dokonaniu migracji, istniały de facto dwie księgi - jedna w formie papierowej odzwierciedlająca prawidłowy stan prawny, a druga w formie elektronicznej obciążona błędem w postaci braku istniejącej faktycznie hipoteki na nieruchomości. Tego typu stanowisko nie zasługuje na uwzględnienie. Zwrócić bowiem trzeba uwagę, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. 2003, poz. 363, nr 42 ze zm.), z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi wieczystej. Ust. 3 zaś stanowi, że po dokonaniu czynności, o których mowa w ust. 2, przeniesiona treść dotychczasowej księgi wieczystej staje się treścią księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym i z tą chwilą podlega udostępnieniu. Wbrew zatem twierdzeniu strony pozwanej, po dokonaniu migracji nie zachodził stan istnienia dwóch ksiąg wieczystych, co uzasadniałoby wyłączenie art. 5 u.k.w.h. Dotychczasowa, a więc papierowa księga wieczysta stała się częścią księgi elektronicznej. Tylko zatem księga prowadzona w systemie informatycznym mogła stanowić podstawę dla poczynienia ustaleń co do treści tejże księgi. Kolejny zarzut strony pozwanej, jakoby rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych dotyczyła stanu ujawnionego w księdze, a nie w odpisie księgi, co znalazło wyraz w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 08 lipca 2010 r., sygn. akt II CSK 100/10, skądinąd słuszny, nie może znaleźć zastosowania w sprawie niniejszej. Trzeba mieć bowiem na względzie, a co zostało już nadmienione powyżej, po migracji księga wieczysta (...) prowadzona w systemie informatycznym. Jedyną zatem możliwością ustalenia stanu ujawnionego w księdze było zapoznanie się z treścią księgi wieczystej widniejącej w systemie informatycznym. Ta zaś, w chwili nabycia przez powódkę nieruchomości, nie zawierała wpisu w dziale IV dotyczącego hipoteki kaucyjnej.

Nawet zatem, gdyby doszło do przejrzenia księgi, a nie opieranie się jedynie na odpisie z księgi, rezultat byłby tożsamy. Na marginesie wypada dodać, że powódka, dokonała porównania odpisu z księgi wieczystej z księgą prowadzoną w systemie informatycznym.

Istnienie dobrej wiary po stronie kupującej, pozwana próbowała podważyć twierdząc, że powódka, z uwagi na wcześniejszą znajomość z P. J. mogła z łatwością dowiedzieć się o stanie prawnym nabywanej od niego nieruchomości. Należy zauważyć, że strona pozwana, która powoływała się na przedmiotową okoliczność, nie wykazała w toku postępowania prawdziwości swoich twierdzeń. W szczególności, nie zostało wykazane, że powódkę łączyła z P. J. znajomość, czy też inna bliska relacja. Sąd nie znalazł podstaw dla nieobdarzenia walorem wiarygodności zeznań powódki złożonych w charakterze strony oraz P. J. złożonych w charakterze świadka, co do faktu, że przed podjęciem negocjacji prowadzących do zawarcia umowy sprzedaży strony te nie znały się. Podobnie, Sąd dał wiarę twierdzeniom, że sprzedający nie informował powódki

o zaciągniętych zobowiązaniach ani możliwych obciążeniach na sprzedawanej nieruchomości. Wobec braku zaoferowania przez stronę pozwaną materiału dowodowego, dającego podstawy do odmiennego zapatrywania, Sąd nie podzielił argumentacji pozwanej odnośnie rzekomych relacji łączących strony. W świetle powyższych okoliczności, Sąd stanął na stanowisku, że zostały spełnione przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Tym samym Sąd nie dopatrywał się okoliczności wyłączającej jej zastosowanie, a przewidzianej w art. 6 u.k.w.h., tj. złej wiary po stronie powódki. Innymi słowy, w ocenie Sądu Rejonowego, powódka wykazała się zwykłą starannością, która chroni jej prawa do nabycia nieruchomości zgodnie z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Jednocześnie, w sprawie niniejszej rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie może być wyłączona na podstawie art. 7 u.k.w.h. Stosownie do tego przepisu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko: prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu; prawu dożywocia; służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej; służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia; służebnościom przesyłu. W szczególności, w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia z prawami obciążającymi nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie do wpisu. Z pewnością hipoteka kaucyjna, która po migracji księgi, nie została w niej ujawniona, nie zalicza się do tej kategorii.

Wobec zatem spełnienia przesłanek pozytywnych, przy jednoczesnym braku przesłanek negatywnych, należało uznać, że powódka korzysta z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a wywiedzione przez nią powództwo uznać należało za zasadne.

W punkcie drugim wyroku orzeczono o kosztach procesu. Zgodnie z przepisami art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu powódki należało zaliczyć opłatę od pozwu w kwocie 3.457,00 zł.

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanego (bez pouczenia).