

Sygn. akt I C 364/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 20 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy w Kolbuszowej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Jerzy Czownicki

Protokolant: st. sek. sąd. Bożena Gotkowska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2019 r. w Kolbuszowej

na rozprawie

sprawy z powództwa: B. S.

przeciwko: K. (...) z siedzibą w W.

o: zapłatę kwoty 15.000, 00 zł

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda B. S. na rzecz pozwanego K. (...) z/s w W. kwotę 3.617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych 00/100)

z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia

Jerzy Czownicki

Sygn. akt I C 346/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20 listopada 2019 r.

Pozwem z dnia 10 października 2018r. B. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego K. (...) z siedzibą w W. kwoty 15.000,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 maja 2017r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zbycie nieruchomości należącej do powoda.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym z dnia 27 grudnia 2018r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił, co następuje :

Okoliczności faktyczne nie są sporne między stronami i sprowadzają się do stwierdzenia, że pozwany dokonał dwukrotnie zbycia tej samej nieruchomości.

Sprawa dotyczy działki nr (...) położonej w Ł., którą Skarb Państwa aktem notarialnym z dnia (...) r. Rep A (...) sprzedał rodzicom powoda A. i A. S., którzy następnie umową z dnia (...) r. przekazali ją wraz z całym gospodarstwem na rzecz powoda.

Tą samą nieruchomością aktem notarialnym z dnia (...) r. Rep A (...) Skarb Państwa sprzedał G. i L. Ś.

Dal nieruchomości tej urządzone są dwie księgi wieczyste (...) oraz (...) prowadzone przez Sąd Rejonowy w M. (...), gdzie jako właściciele wpisani są różni nabywcy a sytuacja taka powstała w oparciu o błąd w określeniu położenia nieruchomości zaistniały przy zakładaniu pierwotnej księgi wieczystej dla tej nieruchomości, niezawiniony przez żadnego z obecnie zainteresowanych.

Dowód:

- akt notarialny z dnia (...) r. k. (...) akt I NS (...)
- akt notarialny z dnia (...) r. k. (...) akt I Ns (...)
- akt notarialny z dnia (...) r. k. (...)
- odpis z kw (...) k. (...)
- odpis z kw (...) k. (...)
- zeznania świadka L. Ś. – k- (...)
- zeznania świadka G. Ś. – k- (...)

Sporna pomiędzy stronami jest jedynie kwestia czy w związku z naprowadzonymi okolicznościami doszło do powstania szkody po stronie powoda i czy pozwany za tą szkodę ponosi odpowiedzialność.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie powoda, jak wynika z uzasadnienia pozwu obejmuje wartość zbytej nieruchomości oraz wartość surowca w postaci drzewa, które powód mógłby w przyszłości zbyć albo wykorzystać według własnych potrzeb.

Pozwany, w sprzeciwie do wydanego w sprawie nakazu zapłaty wskazał, że powód mimo tego, że twierdzi, iż został w sposób bezprawny pozbawiony swojej własności nadal pozostaje jej właścicielem a zatem nie została wyrządzona mu przez pozwanego żadna szkoda.

Sąd podziela stanowisko pozwanego.

Powództwo, jak wynika z jego treści zostało złożone w oparciu o treść art. 415 kc, zgodnie z którym kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia. Podstawą zatem odpowiedzialności jest zaistnienie szkody.

Powód łączy powstanie swojej szkody z błędnym założeniem, że wskutek zawarcia przez pozwanego kolejnej umowy dotyczącej tej samej nieruchomości został wyzbyty swojej własności, dodatkowo wskazując w uzasadnieniu pozwu, że kolejni nabywcy nieruchomości działali w dobrej wierze i są chronieni rękojmą wiary ksiąg wieczystych.

Zgodnie z zasadą nemo plus iuris – nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada, co oznacza, że zbywający prawo własności bądź dysponujący innym prawem zbywalnym nie może rozporządzić swoim

prawem w szerszym zakresie, niż jemu samemu przysługuje. Skoro nieruchomości została już raz zbyta, ponowna jej sprzedaż jest całkowicie bezskuteczna.

Sposobem nabycia własności od osoby nieuprawnionej, która zamiast rzeczywiście uprawnionej została wpisana w księdze wieczystej jako ta, której prawo przysługuje jest zasada rękojmi wiary ksiąg publicznych wprowadzona do ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece i służy zwiększeniu zaufania nabywcy do stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księgach wieczystych i chroni pewność obrotu nieruchomościami dokonywaną w dobrej wierze w zaufaniu do ksiąg wieczystych. Księgi wieczyste są bowiem rejestrem publicznym prowadzonym w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, będącego podstawą prawnego obrotu nieruchomościami.

Aby możliwe było nabycie prawa własności w drodze rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, muszą zaistnieć niżej wymienione warunki:

- osoba zbywająca, ujawniona w księdze wieczystej, nie jest osobą uprawnioną do rozporządzania nieruchomością.
- nabycie nieruchomości musi nastąpić w drodze aktu notarialnego.
- czynność nabycia nieruchomości musi być odpłatna albowiem rękojmiami wiary publicznej nie chroni nabywcy, który stał się właścicielem nieruchomości w drodze darowizny.
- nabywca nieruchomości musi działać w dobrej wierze.
- w księdze wieczystej brak jest wpisów wyłączających rękojmie wiary publicznej, w księdze nie widnieją np. ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

Rękojmia wiary publicznej księgi wieczystej nie działa jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem obrotu nie posiada księgi wieczystej, księga wieczysta nie została założona, uległa zniszczeniu, zaginęła, utraciła moc prawną, bądź jak w niniejszej sprawie

- dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele.

Skoro w świetle poczynionych ustaleń sporna nieruchomość posiadała dwie księgi wieczyste, uchybia to zasadzie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i jedynym logicznym wnioskiem w tej sytuacji jest stwierdzenie, że powód pozostaje właścicielem nieruchomości i nie przysługują mu żadne roszczenia związane z wyzbyciem go z niej bowiem takie wyzbycie nie nastąpiło.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji na mocy powołanych przepisów.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 § 1 kpc, w myśl zasady odpowiedzialności za wynik postępowania, dokonując obciążenia powoda jako stronę przegrywającą kosztami udziału pełnomocnika, tym bardziej, że Sąd namawiał strony do zawarcia ugody, której powód stanowczo się sprzeciwiał.

Sędzia Jerzy Czownicki

Z:

1. (...)

- (...)

2. (...)

(...)