

INTERWENCJA



W księgach wieczystych powinny być ujawniany aktualny stan prawny nieruchomości

ANETA GAWROŃSKA

Rejon ul. Aleksandryjskiej w Kaliszu. Udziały w niemal 5-hektarowej działce, na której stały dwa budynki, w listopadzie 2012 r. kupują dwaj inwestorzy, profesjonalni pośrednicy. W akcie notarialnym znalazł się zapis, że „nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami ani roszczeniami”.

– Sprawdziłmy absolutnie wszystko. I dokumenty w urzędzie, i księgę wieczystą, rozmawialiśmy z właścicielami sąsiednich parcel. Grunty były czyste. Sprzedający, spadkobiercy poprzednich właścicieli, nie zalegali z podatkami, a w księdze wieczystej nie było wzmianek o jakichkolwiek roszczeniach do nieruchomości – podkreśla jeden z inwestorów (nazwisko do wiadomości redakcji). – Nie licząc takich kwestii, jak nieuregulowane wjazdy czy przekroczenie granicy działki przez sąsiedni budynek, była to prosta, niebudząca wątpliwości transakcja, jakich każdy pośrednik ma na koncie dziesiątki czy setki – dodaje.

– Nic nie wzbudziło naszego niepokoju. A my nie mogliśmy zrobić nic więcej, niż zrobiliśmy – zapewnia drugi inwestor. – Wszystkie dokumenty rzetelnie przestudiowaliśmy, grunty obejrzelśmy. Na miejscu był geodeta – mówi.

Nowi właściciele wpisują się do księgi wieczystej.

Czyj jest ten kawalek

Inwestorzy opowiadają, że już po transakcji objawili się człowiek z pretensjami do kawalka kupionego przez nich terenu. – Chodzi o 2 tys. metrów. Pan J. miał tę ziemię zasiedzieć – mówią. – To zalesiony, częściowo ogrodzony teren. Wokół tej porosłej drzewkami działki stoją domy. Obok była też cukiernia należąca do J. Problem w tym, że o żadnym zasiedzeniu nikt nie wiedział. Na tej działce nie się nie działo. Kiedy pojawił się pan J., byliśmy w szoku. Zdumieni byli też poprzedni wła-

Czy księgi wieczyste są święte

Można stracić nieruchomości, w którą zainwestowało się w dobrej wierze po sprawdzeniu ksiąg wieczystych? Można.

ściciele nieruchomości, od których parcelę kupiliśmy. Jeszcze raz przejrzelśmy dokumenty. Nigdzie nie ma nawet mglistej informacji o zasiedzeniu, o roszczeniach.

Do sądu wpływa jednak wniosek o zasiedzenie. – Pan J. argumentował, że nabył działkę przez zasiedzenie w złej wierze. 30-letni wymagalny w takim przypadku okres miał upłynąć w grudniu 2012 r. – wyjaśniają nabywcy. Zasiadający przekonywał, że tym

Transakcji nie odnotowano w księgach wieczystych, choć w oburzędach była praktyka sporządzania dokumentów u notariusza. Ten zakup z niewyjaśnionych przyczyn wyglądał inaczej – zaznacza inwestor.

Rodzina zasiadającego utrzymuje, że od razu po nabyciu działki przez matkę nieruchomością ogrodzono. Na gruncie miały być przechowywane materiały budowlane. Obok powstawała rodzinną cukiernią. – Budowę zakładu

wiązają się pytania: Jak inwestorzy i sprzedający im parcelę mogli nie zauważyć starego ogrodzenia?

Pytania zadają też inwestorzy: – Jakim cudem na spornej działce trzymało materiały, skoro jest ona zalesiona? A pozwolenie na budowę cukierni, które nie wskazywało numeru działki? Nic się tu nie zgadza – kwitują.

Kto się podpisał

Ponowny zwrot akcji nastąpił na przełomie 2017 i 2018 r. Na strychu domu, który stał na kupionym terenie, jeden z inwestorów znajduje umowę kupna działki, którą matka pana J. zawarła z poprzednimi właścicielami – rodzicami sprzedających parcelę inwestorom. – Umowa jest datowana na 1985 r., a nie na 1982 r., jak przekonywał w sądzie J. 30-letni termin zasiedzenia w złej wierze nie mógł więc upłynąć w 2012 r. My ten termin prze-rwaaliśmy, kupując teren i wpisując się do księgi wieczystej – stwierdzają inwestorzy.

Dokument to kopia sporządzona przez kalkę. – Na pierwszej stronie jest podpis matki pana J. Ale druga strona to już oryginalne pokwitowanie zapłaty za działkę – podkreśla inwestor. – Dokument badał biegły grafolog. Sprawdzał, czy podpisała się na nim matka pana J. jako nabywca działki. Opinia biegłego jest jednoznaczna. Nie ma wątpliwości, że na umowie widnieje podpis matki zasiadającego nasza

działkę. Dokument nadaje się do potwierdzenia autentyczności umowy. Sporządzono ją trzy lata później, niż twierdzi J. Nie można czegoś traktować jak własne, jeśli się tego jeszcze nie kupiło – akcentuje.

Sądy obu instancji przychyliły się jednak do wniosku J., uznając, że zasiedział działkę w grudniu 2012 r. – Samo podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości dopiero w 1985 r. nie przesądza, że wnioskodawca nie wadłał tą nieruchomością jako samoistny posiadacz już od 1982 r. – padło w uzasadnieniu.

– A co z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych? Czy każdy, kto kupi nieruchomość, sprawdzi dokumenty, ma się bać, że nagle pojawi się osoba, która zechce działkę przejąć? – pytają inwestorzy. – Do kogo mamy się teraz zgłosić z roszczeniami? Do chowaliśmy należytej staranności, transakcja była w dobrej wierze. A jednak część działki straciliśmy, mimo że w naszej ocenie absolutnie nie było przesłanek do zasiedzenia.

Chcieliśmy porozmawiać z J. Jak ocenia sytuację, w której znaleźli się inwestorzy? Kontaktujemy się telefonicznie. J. wyznacza termin rozmowy. Telefonu już jednak nie odbiera. Próbuemy przez kilka dni, nagrywając się na pocztę głosową. J. jest dla nas nieuchwytny.

Co z rękojmią wiary

– Postanowienie stwierdzające nabycie prawa własności

nieruchomości przez zasiedzenie ma charakter deklaratorywny. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 9 maja 2018 r. w sprawie o sygn. akt III CSK 360/17, oznacza to, że wprawdzie może być wydane wiele lat po tym, jak nastąpił stwierdzany nim skutek, ale nie oznacza, że tak wydane postanowienie obrażuje stan prawny nieruchomości istniejący w dacie jego wydania – tłumaczy radca prawny Szymon Brożyński. – Jak bowiem podkreślił Sąd Najwyższy w przywołanym orzeczeniu, ten stan prawny może być bowiem kształtowany przez rozmaite zdarzenia, które zaistniały między datą oznaczoną w postanowieniu jako datą nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie a datą wydania postanowienia czy datą, w której miałyby dojść do ujawnienia go w księdze wieczystej. W księgach wieczystych powinien być ujawniany aktualny stan prawny, nie zaś stan prawny z przeszłości. Nie każde orzeczenie sądu deklaratoryjnie stwierdzające jakieś zdarzenia z przeszłości dotyczące nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, może być w tej księdze ujawnione – wyjaśnia.

W analizowanej sprawie, jak mówi mecenas, kluczowe jest to, kiedy faktycznie doszło do zasiedzenia nieruchomości. – Zgodnie z ustaleniami sądów obu instancji skutek ten nastąpił 31 grudnia 2012 r., a zatem już po nabyciu nieruchomości przez uczestników postępowania. Należy stwierdzić, że nabycie nieruchomości w listopadzie 2012 r. nastąpiło od osoby uprawnionej – ówczesnego właściciela ujawnionego w księdze wieczystej – zaznacza.

Ale, jak podkreśla mec. Szymon Brożyński, transakcja z listopada 2012 r. nie przerwała biegu zasiedzenia. – W postanowieniu z 18 marca 2015 r. (sygn. akt I CSK 200/14) Sąd Najwyższy stwierdził, że zdarzenia przewidujące przerwanie biegu zasiedzenia zostały określone w art. 123 w zw. z art. 175 k.c. w sposób wyczerpujący. Oznacza to, że inne niż wymienione w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przejawy władztwa nad rzeczą osoby uprawnionej nie powodują przerwania biegu zasiedzenia. Skutku takiego nie pociąga za sobą samo rozporządzenie rzeczą, jeśli nie towarzyszy mu zmiana w stanie posiadania, a nowy właściciel nie podejmuje akcji zaczepnej przewidzianej w powołanym przepisie – w tym przypadku zasiedzenie biegnie dalej, tyle że skutek zasiedzenia dotknie nabywcę, a nie dotychczasowego właściciela – podkreśla prawnik. – Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, pomimo że nabycie nieruchomości przez uczestników postępowania nastąpiło niespełna dwa miesiące przed datą zasiedzenia potwierdzonego przez sądy obu instancji, będą one ponosić negatywne konsekwencje zaistniałych okoliczności. Podnoszony przez uczestników argument dobrodziejstwa rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w tym wypadku nie zmienia stanu rzeczy, albowiem nabycie przez nich nieruchomości nastąpiło przed datą jej zasiedzenia, od osoby, której w tamtym czasie (listopad 2012 r.) przysługiwało prawo własności. /e/e

30 lat

to okres zasiedzenia w złej wierze

2 tys. mkw. wynosi metraż

spornego terenu, który w Kaliszu kupił inwestorzy – profesjonalni pośrednicy

kawalkiem nieruchomości władza samoistnie od 1982 r.

Z akt sprawy wyłania się taka oto historia. Grunty przy Aleksandryjskiej rodzina J. skupowała od początku lat 80. A sporną nieruchomość, która dziesięć lat temu przeszła w ręce nowych inwestorów, w 1982 r. miała kupić matka pana J. – Sprzedającymi byli wtedy rodzice właścicieli, od których my kupiliśmy ziemię. Problem w tym, że nie sporządzono aktu notarialnego. Była to zwykła umowa pisemna.

i budynku mieszkalnego rozpocząłem w 1982 r. – tak J. zeznawał w sądzie. – Nieruchomość została ogrodzona pod koniec 1982 r. Cały czas czułem się i czuję właścicielem tego terenu. Za właściciela byłem uważany, nikt tego nie kwestionował.

W podobnym duchu zeznawali członkowie rodziny – m.in. żona i córka J. – Sporna część jest integralną częścią naszej nieruchomości. Zawsze traktowaliśmy wszystko jako jedność – mówili. Poja-