

Sygn. akt I C 1329/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

zaoczny w stosunku do pozwanego P. C.

Dnia 30 stycznia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Elżbieta Olechno – Obolewicz

Protokolant: Agnieszka Konczerewicz

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2015 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. J. (1) i M. J. (2)**

przeciwko **M. C. (1), M. C. (2), P. C. i D. K.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. Uzgadnia treść księgi wieczystej (...)prowadzonej przez Sąd Rejonowy w B.(...)Wydział Ksiąg Wieczystych w H.z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej w rubryce 2.2 w podrubryce:

1. 2.2.1 wykreśla wpisy pod liczbą porządkową 1 wielkość udziału „5/8”, pod liczbą porządkową 2 wielkość udziału „1/8”, pod liczbą porządkową 3 wielkość udziału „1/8”, pod liczbą porządkową 4 wielkość udziału „1/8”,
2. 2.2.1 wpisuje wielkość udział „1/1”, i rodzaj wspólności: „wspólność ustawowa majątkowa małżeńska”,
3. 2.2.5 wykreśla wpisy pod liczbą porządkową 1 „M. C. (1)PESEL (...)”, pod liczbą porządkową 2 ”M. C. (2)PESEL (...)”, pod liczbą porządkową 3 „P. C.PESEL (...)”, pod liczbą porządkową 4 „D. K.PESEL (...)”
4. 2.2.5 wpisuje „M. J. (1)PESEL (...)” i „M. J. (2)PESEL (...)”.

II. Zasądza solidarnie od pozwanych M. C. (1), M. C. (2), P. C. i D. K. na rzecz powodów M. J. (2) i M. J. (1) kwotę 522 zł (pięćset dwadzieścia dwa złotych) tytułem zwrotu opłaty sądowej.

III. Odstępuje od obciążania pozwanych M. C. (1), M. C. (2), P. C. i D. K. kosztami zastępstwa procesowego strony powodowej.

Sędzia

Sygn. akt I C 1329/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. J. (2) i M. J. (1) pozwem skierowanym przeciwko M. C. (1), M. C. (2), P. C. i D. K. wniesli o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej (...)prowadzonej przez Sąd Rejonowy w B.(...)Wydział Ksiąg Wieczystych w H.dla nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 0,0400 ha, położonej w N.z rzeczywistym

stanem prawnym w ten sposób, aby w dziale II przedmiotowej księgi dokonać wykreślenia wpisów dotyczących własności i udziałów w odniesieniu do pozwanych i wpisać powodów w udziale „1/1” i w rodzaju wspólności „wspólność ustawowa majątkowa małżeńska”. Powodowie nadto wnieśli o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazali, iż na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości w dniu 6 lutego 2009 roku nabyli od Gminy N. opisaną powyżej nieruchomość za cenę 7.864,12 złotych, po czym została dla niej założona księga wieczysta, w której zostali ujawnieni jako właściciele. Następnie w dniu 3 lipca 2009 roku uzyskali pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego wraz z garażem na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) i w dalszej kolejności wzniesli budynek mieszkalny. Dodali, iż już po nabyciu przez nich prawa własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w B. (1) z dnia 19 sierpnia 2010 roku w sprawie sygn. akt (...) stwierdzono nabycie prawa własności wymienionej nieruchomości w drodze zasiedzenia przez pozwanych z dniem 1 października 2005 roku w udziałach: M. C. (1) 5/8, M. C. (2), P. C. i D. K. po 1/8 części każdy. W oparciu o przedmiotowe orzeczenie dokonano zmiany wpisu księdze wieczystej poprzez ujawnienie pozwanych jako właścicieli. Wskazując na powyższe podnieśli, iż z uwagi na okoliczność, iż w dacie nabycia przez nich nieruchomości w księdze wieczystej jako jej właściciel była wpisana Gmina N., a dopiero później okazało się, iż nie była ona właścicielem nieruchomości, to chroni ich rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych i przysługuje im prawo własności do opisanej nieruchomości (k. 3 – 5 pozwu).

Pozwana M. C. (1) w imieniu własnym oraz działając jako pełnomocnik pozwanej D. K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Motywując swoje stanowisko podkreśliła, iż Gmina N. dokonała sprzedaży nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) pomimo, iż faktycznie nie posiadała do niej tytułu prawnego, co zostało potwierdzone postanowieniem Sądu Okręgowego w B. (1) z dnia 19 sierpnia 2010 roku w sprawie sygn. akt (...) na podstawie którego pozwana, D. K., M. C. (2) oraz P. C. uzyskali w drodze zasiedzenia prawo własności nieruchomości z dniem 1 października 2005 roku. Na podstawie wymienionego orzeczenia pozwani zostali wpisani do księgi wieczystej (...) jako właściciele nieruchomości. Dodała, iż prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w B. (1) z dnia 11 lipca 2014 roku oddalono powództwo M. i M. J. (1) o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz prawa własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...). M. C. (1) stwierdziła, iż zarówno ona jak i pozostali pozwani nie ponoszą winy za bezprawne działanie urzędników Gminy N. poprzez sprzedaż na rzecz powodów spornej nieruchomości (k. odpowiedź na pozew 37 – 50).

Pozwana D. K. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż w 1972 roku małżonkowie M. i M. C. (3) nabyli na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży od J. i T. P. własność nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Dodała, iż zarówno w latach 70 – tych, jak i 80 – tych XX – go wieku prawo własności jej rodziców było honorowane przez instytucje. Na sąsiedniej działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) mieszkali natomiast poprzednicy prawni powoda. W 1989 roku odbyło się scalenie gruntów w Gminie N. i w dniu 15 kwietnia 1991 roku wskazana Gmina została wpisana jako właściciel nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) do księgi wieczystej, przy czym nadal rodzina C. uiszczala podatek także za wymienioną działkę. Stwierdziła, iż powód jako dziecko odwiedzając swoją babkę przychodził do jej rodziny po wodę, ponieważ działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) nie był podłączona do wodociągu. Podniosła, iż w dniu 18 grudnia 2001 roku M. C. (1) czując się właścicielem spornej nieruchomości zawarła umowę z Instytutem Meteorologii i Gospodarki Wodnej na okres 10 lat na użyczenie wskazanej nieruchomości do pomiarów meteorologicznych poprzez ustawienie urządzenia pomiarowego. D. K. podkreśliła, iż jej rodzina zagospodarowała wymienioną nieruchomość, była ona ogrodzona oraz były posadowione na niej budynki. Podnosiła, iż z uwagi na to, że ona wraz z pozostałymi pozwanymi nie wiedzieli o podjętych przez Gminę N. działaniach zmierzających do zbycia opisanej nieruchomości oraz z uwagi na wymienione powyżej okoliczności, w tym orzeczenie w przedmiocie stwierdzenia prawa własności w drodze zasiedzenia, brak było podstaw do przyjęcia, iż powodowie nabywając od osoby nieuprawnionej prawo własności nieruchomości działali w dobrej wierze. Dodała, iż aktualnie pozwani są ujawnieni jako właściciele nieruchomości zarówno w księdze wieczystej, jak i w ewidencji gruntów, nadto został także naliczony podatek rolny oraz wezwano ich do złożenia zeznań podatkowych w związku z nabyciem prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie (odpowiedź na pozew k. 70 – 78).

Pozwany M. C. (2) wniósł o oddalenie powództwa (k. 141), zaś pozwany P. C. nie zajął stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Bezsporna pozostawała okoliczność, iż powodowie M. i M. małżonkowie J. w dniu 18 listopada 2008 roku uczestniczyli w ustnym przetargu nieograniczonym dotyczącym sprzedaży przez Gminę N. prawa własności niezabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w N., o powierzchni 0,0400 ha, dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w B.(...) Wydział Ksiąg Wieczystych w H. księga wieczysta (...), w której jako właściciel ujawniona była Gmina N.. W związku z tym, iż powodowie wygrali przedmiotowy przetarg w dniu 18 grudnia 2008 roku zawarli z Gminą N. warunkową umowę sprzedaży nieruchomości, a następnie z uwagi na to i Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzystała z prawa pierwokupu, w dniu 6 lutego 2009 roku zawarto umowę przeniesienia własności nieruchomości na rzecz powodów. Na wniosek powodów dla wymienionej nieruchomości została założona w Sądzie Rejonowym w B.(...) Wydziale Ksiąg Wieczystych w H. księga wieczysta (...) (k. 17, 22 akt Sądu Rejonowego w B., sygn. akt (...); k. 2 – 5 akta księgi wieczystej (...))

W dniu 31 marca 2009 roku pozwana M. C. (1) wystąpiła z wnioskiem wieczystoksięgowym o wpisanie ostrzeżenia w księdze wieczystej (...) (k. 77), przy czym z uwagi na nieuzupełnienie braków formalnych, w tym poprzez sprecyzowanie treści wpisu ostrzeżenia wniosek został zwrócony (k. 15, 20 akta księgi wieczystej (...))

W dniu 3 lipca 2009 roku powodowie uzyskali pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego posadowionego na działkach oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) (k. 16 akt Sądu Rejonowego w B., sygn. akt (...)) Nie było kwestionowanym, iż prawo własności sąsiedniej nieruchomości, na której uprzednio mieszkała rodzina powoda, M. J. (1) nabył na podstawie umowy darowizny od swojej matki i brata. Powodowie na obu wymienionych działkach wzniesli budynek mieszkalny w stanie surowym i w związku z budową zawarli umowę kredytową (k. 144, 141v). Poza sporem pozostaje także okoliczność, iż pozwani są w posiadaniu działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) sąsiadującej ze sporną nieruchomością.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w B. z dnia 11 marca 2010 roku w sprawie sygn. akt (...) z wniosku M. C. (1) z udziałem S. P., M. J. (1), Gminy N., W. Ł., J. S., M. J. (2), M. C. (2), P. C. i D. K. oddalono wniosek o stwierdzenie prawa własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) w drodze zasiedzenia (k. 234 akt Sądu Rejonowego w B.(...)). Na skutek apelacji postanowieniem Sądu Okręgowego w B. z dnia 19 sierpnia 2010 roku w sprawie sygn. akt (...) zmieniono orzeczenie Sądu I instancji i stwierdzono nabycie prawa własności wymienionej nieruchomości przez zasiedzenie na współwłasność przez pozwanych z dniem 1 października 2005 roku w udziałach: M. C. (1) 5/8, M. C. (2), P. C. i D. K. po 1/8 części każdy (k. 326 akt Sądu Rejonowego w B.(...))

Na podstawie wniosku pozwanych z dnia 15 czerwca 2012 roku Sąd Rejonowy w B.(...) Wydział Ksiąg Wieczystych w H. w oparciu o wymienione orzeczenie dokonał w dniu 15 czerwca 2012 roku zmian w księdze wieczystej (...) i wpisał pozwanych jako właścicieli w udziałach: M. C. (1) 5/8, M. C. (2), P. C. i D. K. po 1/8 części każdy (k. 31 – 44 akta księgi wieczystej (...))

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w B. z dnia 19 grudnia 2010 roku w sprawie sygn. akt (...) z powództwa M. J. (1) i M. J. (2) przeciwko M. C. (1), M. C. (2), P. C. i D. K. oddalono powództwo o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów udziałów pozwanych w prawie własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0400 ha, położonej w N. (k. 123 akt Sądu Rejonowego w B.(...)). Wyrokiem z dnia 11 lipca 2014 roku Sąd Okręgowy w B. (1) w sprawie sygn. akt (...) oddalił apelacje powodów od wyroku Sądu I instancji (k. 318 akt Sądu Rejonowego w B.(...))

Podsumowując dotychczasowe ustalenia należy zatem stwierdzić, iż w realiach przedmiotowej sprawy doszło do nabycia przez powodów prawa własności nieruchomości od podmiotu (Gminy N.), który w dacie sprzedaży według treści księgi wieczystej był uprawniony i wpisany w księdze wieczystej jako właściciel, po czym pozwani nabyli w drodze zasiedzenia prawo własności spornej nieruchomości z datą poprzedzającą tą transakcję. Niewątpliwie orzeczenie

stwierdzające nabycie własności przez zasiedzenie ma charakter deklaratoryjny i potwierdza z mocy prawa, iż doszło do nabycia prawa będącego przedmiotem zasiedzenia z datą określoną w postanowieniu. W odniesieniu do pozwanych stwierdzenie to nastąpiło z datą 1 października 2005 roku. Zdaniem Sądu nie ulegało wątpliwości, iż bezpośrednio w okresie poprzedzającym przystąpienie przez powodów do umowy sprzedaży spornej nieruchomości, w tym na etapie postępowania przetargowego, jako właściciel spornej nieruchomości w księdze wieczystej (...)ujawniona była Gmina N.. W tym okresie we wskazanej księdze wieczystej nie było żadnych adnotacji, które mogłaby świadczyć o istnieniu niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a stanem rzeczywistym, co potwierdzili także powodowie, podnosząc, iż przed zakupem nieruchomości zapoznali się z treścią księgi wieczystej, a nadto dodali, iż jeszcze przed przystąpieniem do przetargu wraz z innymi potencjalnymi nabywcami zostali oprowadzeni po tej działce przez przedstawiciela Gminy. Powód dodał, iż także z dokumentacji znajdującej się w Gminie, w tym dotyczącej scalenia nie wynikało, aby inne osoby były posiadaczami działki. M. J. (1)przyznał, że odwiedzając jako dziecko babcie, która mieszkała na działce oznaczonej numerem (...)oraz później nie zauważył, aby była ona przez kogoś użytkowana, była porośnięta drzewami i krzakami (k. 144, 141). M. J. (2)również potwierdziła, iż od końca lat 90 – tych średnio raz w miesiącu odwiedzali babcie męża i niczego nie zauważyła na spornej działce (k. 144, 142). Pozwany M. C. (2)negując twierdzenia powodów wskazał jednak, iż M. J. (1)sporadycznie przyjeżdżał na działkę w N.(k. 144, 142v). Powódka M. J. (2)(k. 144, 142) podkreśliła, iż zakupu nieruchomości dokonali przed notariuszem. Z treści aktu notarialnego z dnia 18 grudnia 2008 roku Repertorium A (...)oraz z dnia 6 lutego 2009 roku Repertorium A (...)wynikało, iż Gmina zapewniała kupujących, iż nieruchomość jest wolna od wszelkich ciężarów i długów, jak też nie ciąży na niej hipoteki oraz nie jest wdzierżawiana, a zatem dzierżawcy nie przysługuje prawo pierwokupu (k. 2 – 5 akta księgi wieczystej (...))W tych okolicznościach zdaniem Sądu zaistniały uzasadnione podstawy do przyjęcia, iż powodowie dokonując nabycia prawa własności spornej nieruchomości działali w dobrej wierze. Przed zakupem nieruchomości powodowie sprawdzili wpisy ujawnione w księdze wieczystej (...)informacje dotyczące prawa własności nieruchomości zostały także zweryfikowane i potwierdzone w Gminie oraz znalazły odzwierciedlenie podczas obserwacji na gruncie. Zawarcie umowy przeniesienia własności poprzedził przetarg ustny nieograniczony, zaś informacja o sprzedaży była podana do publicznej wiadomości. W tych okolicznościach zdaniem Sądu nie zaistniały przesłanki, aby zarzucić powodom działanie w złej wierze. Niewątpliwie zweryfikowanie informacji zarówno w oparciu o treść księgi wieczystej, jak również bezpośrednio w Urzędzie Gminy – tj. organie, który z założenia powinien posiadać aktualne informacje dotyczące swego majątku, w pełni usprawiedliwiały działanie powodów. W tym miejscu należy ponownie zauważyć, iż pozwana M. C. (1)podjęła próbę zgłoszenia zastrzeżeń do księgi wieczystej założonej na wniosek powodów, jednak działanie to zostało nastąpiło już po sfinalizowaniu transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości, nadto z uwagi na braki formalne pismo w tym przedmiocie zostało zwrócone (k. 15 akta księgi wieczystej (...))Postępowanie o stwierdzenie prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia przed Sądem Rejonowym w B.w sprawie sygn. akt (...)zostało zainicjowane przez pozwaną M. C. (1)wnioskiem z dnia 4 sierpnia 2009 roku, a zatem także już po zakupie nieruchomości przez powodów. W związku z powyższym opisane działania podjęte przez pozwaną, lecz po zakupie nieruchomości przez powodów nie mogły doprowadzić do skutecznego obalenia domniemania dobrej wiary powodów jako nabywców. Przedstawione przez pozwaną D. K.nagranie (k. 69) również nie mogło spowodować poczynienia odmiennych ustaleń z uwagi na to, iż pochodziło z okresu już po dokonaniu zakupu działki i podjęciu przez powodów prac porządkowych na spornej nieruchomości. Nie negując podnoszonych przez pozwanych (k. 144, 142 – 143) okoliczności, które były brane pod uwagę przez Sąd w toku postępowania o zasiedzenie i które finalnie doprowadziły do orzeczenia potwierdzającego prawo własności na rzecz pozwanych (w tym regulowanie należności publicznoprawnych, zawarcie umowy użyczenia nieruchomości z Instytutem Meteorologii i Gospodarki Wodnej k. 75), zdaniem Sądu powodowie nabyli prawo własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 0,0400 ha położonej w N., z uwagi na to, iż chroniła ich instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych ustanowiona w przepisie art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707 j.t. ze zm.), zgodnie z którym 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). Na podstawie przepisu art. 3 ust. 1 powołanej ustawy domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze (art.

6 ust. 1 cytowanej ustawy). 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 (art. 6 ust. 2 cytowanej ustawy). Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Jednakże gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku (art. 6 ust. 3 cytowanej ustawy). Natomiast przepis art. 10 ust. 1 ustawy stanowi, iż 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.

Niewątpliwie księgi wieczyste mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami, czego wyrazem jest domniemanie zgodności prawa jawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Treść księgi wieczystej umożliwia uczestnikom tego obrotu, działającym w zaufaniu do ksiąg wieczystych, zapoznanie się ze stanem prawnym nieruchomości, w tym najważniejszą informacją odnoszącą się do właścicieli. Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego należy stwierdzić, iż w dacie kupna przez powodów spornej nieruchomości stan prawny ujawniony w księdze wieczystej był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ wspina jako właściciel Gmina N. od dnia 1 października 2005 roku nie była już właścicielem tej nieruchomości. Od tej daty prawo własności przysługiwało pozwanym, jednak z racji umiejscowienia opisywanych zdarzeń w czasie, prawo to nie było ujawnione w księdze wieczystej, co finalnie nastąpiło dopiero z dniem 15 czerwca 2012 roku. W przedmiotowej sprawie upływ terminu zasiedzenia stał się przyczyną niezgodności prowadzącej do rozbieżności między treścią zapisu w księdze a stanem rzeczywistym stwarzającym podstawy do działania rękojmi. W tak ustalonych okolicznościach faktycznych powodowie mieli uzasadnione podstawy, aby sądzić, że nabywają prawo własności od osoby uprawnionej. Jednocześnie w toku procesu nie zostało skutecznie obalone domniemanie działania powodów w dobrej wierze, którzy na podstawie odpłatnej czynności prawnej nabyli prawo własności nieruchomości, zaś ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na pozwanych (art. 6 k.c.). Zawarty w art. 6 ust. 2 wymienionej ustawy zwrot „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć” daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomość posiada. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 roku, (...)). Nie można 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2010 roku, (...)). Nie ulega wątpliwości, iż bezpośrednio przed nabyciem nieruchomości powodowie nie rozmawiali z pozwany, nawet jednak przy założeniu, iż doszłoby do takiej rozmowy, to mając na uwadze okoliczność, iż w tym czasie pozwani nie dysponowali dokumentami potwierdzającymi ich własność, powodowie nie mogliby uzyskać wiedzy, iż rodzina C. jest właścicielem nieruchomości. W sprawie nie zostały też wykazane inne okoliczności pozwalające na przyjęcie, iż M.i M. J. (2) – nie mający wiedzy prawniczej – mogliby uznać, iż istniejący na gruncie stan faktyczny doprowadził do nabycia przez pozwanych własności w drodze zasiedzenia. Natomiast nabycie nieruchomości od osoby wpisanej do księgi wieczystej, ale niebędącej właścicielem, prowadzi do nabycia własności tylko wówczas gdy podstawę tego nabycia stanowi odpłatna czynność prawna (art. 5 i art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 roku, (...)). Ponownie należy zauważyć, iż postanowienie stwierdzające nabycie własności przez zasiedzenie ma charakter deklaratoryjny, a data wydania tego orzeczenia jest zawsze późniejsza od daty nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia. W realiach przedmiotowej sprawy pozwani byli zatem właścicielami nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w N. w okresie od 1 października 2005 roku do dnia 6 lutego 2009 roku, kiedy to M.i M. małżonkowie J. nabyli jej własność na podstawie odpłatnej umowy przeniesienia własności (zawartej w formie aktu notarialnego po przeprowadzeniu ustnego przetargu nieograniczonego) zawartej wprawdzie z podmiotem faktycznie nieuprawnionym, to jednak ujawnionym w księdze wieczystej. W związku z powyższym powodowie w istocie nabyli prawo własności nieruchomości, z uwagi na to, iż byli objęci instytucją rękojmi

wiary publicznej ksiąg wieczystych w oparciu o przepis art. 5 cytowanej ustawy. Rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych jest bowiem także sposobem nabycia własności od osoby nieuprawnionej poprzez wyłączenie działania zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na drugiego więcej praw, niż sam posiada) w imię ochrony zaufania do stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych, jako rejestrze mającym zapewnić bezpieczeństwo obrotu. Rękojmią gwarantuje, że nabycia w dobrej wierze prawa od osoby, która figuruje w księdze wieczystej, jako właściciel nie będzie można skutecznie zakwestionować z powodu nieprzysługiwania jej tego prawa. Przyczyny, dla których doszło do rozbieżności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem własności nieruchomości nie są istotne w świetle art. 5 powołanej ustawy. W piśmiennictwie nie budzi wątpliwości możliwość objęcia ochroną wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przypadku, w którym przyczyną niezgodności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze a rzeczywistym stanem prawnym był upływ terminu zasiedzenia nieruchomości biegnącego przeciwko jej wpisanemu właścicielowi. Rękojmią ksiąg wieczystych chroni osoby, które przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabyły własność lub inne prawo rzeczowe, nawet jeśli w czasie poprzedzającym transakcję inny podmiot nabył prawo do zasiedzenia własności nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 roku, (...)). Sposób nabycia prawa własności przez pozwanych nie stanowił tym samym przeszkody do powoływania się przez powodów na przewidzianą w art. 5 powołanej ustawy ochronę nabycia własności od nieuprawnionego zbywcy ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciel. Powództwo przewidziane w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 roku, (...)). Reasumując należy wskazać, iż powodowie byli legitymowani do wystąpienia z przedmiotowym powództwem, jako opierającym się na twierdzeniu, iż przysługuje im prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą, a ich roszczenie jako małżonków pozostających we wspólności majątkowej zasługiwało na uwzględnienie.

Z uwagi na brak zajęcia stanowiska w sprawie przez pozwanego P. C. oraz fakt, iż mająca działać w jego imieniu w charakterze pełnomocnika pozwana M. C. (1) nie złożyła w zakreślonym terminie odpisu udzielonego jej pełnomocnictwa, Sąd pominął czynności procesowe dokonane z jej udziałem w sprawie jako pełnomocnikiem pozwanego, stąd wyrok w odniesieniu do P. C. ma charakter zaoczny, zgodnie z przepisem art. 339 § 1 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach sądowych w postaci opłaty sądowej od pozwu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014 r., poz. 1025 j.t. ze zm.) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasadzając opłatę solidarnie od pozwanych na rzecz powodów.

Natomiast o kosztach procesu w postaci kosztów zastępstwa procesowego powodów Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. odstępując od obciążania pozwanych tymi kosztami. W ocenie Sądu za zastosowaniem zasady słuszności przemawiało to, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy pozwani mogli być subiektywnie przekonani o słuszności swojego stanowiska przy uwzględnieniu wyniku sprawy w przedmiocie zasiedzenia oraz toczącej się uprzednio pomiędzy stronami sprawy o wykup gruntu przez posiadacza. Sytuacja wynikająca z charakteru żądania poddanego rozstrzygnięciu oraz jego znaczenie dla stron mogły powodować u pozwanych przekonanie o zasadności swego stanowiska. Dodatkowo w odniesieniu do pozwanej M. C. (1) kolejną przesłanką była jej sytuacja materialna (vide: oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k. 34 – 36). Wprawdzie sama sytuacja majątkowa strony nie stanowi podstawy do odstąpienia od podstawowej zasady orzekania o kosztach procesu zawartej w art. 98 k.p.c., to jednak wraz z wymienionymi powyżej okolicznościami dawała podstawy do odstąpienia od obciążania pozwanej kosztami zastępstwa procesowego strony przeciwnej (por wyrok Sądu Apelacyjnego w B.z dnia 11 kwietnia 2014 roku, (...)). Wymaga podkreślenia, iż zgodnie z przepisem art. 102 k.p.c. jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych, sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten jako szczególny nie może być wykładany rozszerzająco. Zdaniem Sądu okoliczności przedmiotowej sprawy w odniesieniu do pozwanych uzasadniały zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c.

Sędzia