

Sygn. akt V Ca 748/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia	SSO Adam Simoni (spr.)
Sędzia:	SSO Barbara Chłędowska
Sędzia:	SSO Iwona Szczypiór
Protokolant:	Tomasz Kluz

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2017 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. T. i E. T.

przeciwko J. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w R.

z dnia 30 czerwca 2016 r., sygn. akt I C 48/15

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Barbara Chłędowska SSO Adam Simoni SSO Iwona Szczypiór

Sygn.akt VCa 748/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2016 r., sygn.. akt I C 48/15 Sąd Rejonowy w R.po rozpoznaniu sprawy z powództwa sprawy z powództwa W. T. i E. T., wytoczonego przeciwko J. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym:

I. dokonał uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez odłączenie z działu I-O księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w R.IV Wydział Ksiąg Wieczystych, działki ewidencyjnej o numerze (...) o pow. 0,1608 ha, położonej w W. i nakazał założenie nowej księgi wieczystej z wpisem w dziale II tej

księgi prawa własności działki ewidencyjnej o numerze (...) o pow. 0,1608 ha, położonej w W. do całości na rzecz E. T. c. B. i M. nr PESEL (...) i W. T. s. M. i J. nr PESEL (...) na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej,

II. zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w R. na rzecz adwokat A. W. kwotę 369,00 zł (trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu,

III. zasądził od pozwanego J. S. solidarnie na rzecz powodów E. T. i W. T. koszty procesu w kwocie 417,00 zł (czteryście siedemnaście złotych) w tym kwotę 300,00 zł (trzysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomości oznaczona jako działka ew. nr (...) o pow. 0,1608 ha położona w W. objęta jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w R.. W dziale II jako właściciel do całości wpisany jest J. S. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29 sierpnia 2011r. Rep. A nr (...). Działka ew. nr (...) objęta była aktem własności ziemi Nr (...) wydanym na rzecz M. B.. Postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2011r. sygn. akt I Ns 100/11 Sąd Rejonowy w R. stwierdził, że spadek po M. B. nabyli żona S. B. (1) w 1/2 części, oraz wnuki B. B. (1), R. B. i D. B. po 1/6 części. Umową darowizny z dnia 6 czerwca 2011r. Rep. A Nr (...) przenieśli oni prawo własności tej działki na rzecz M. S.. Dla działki tej w dniu 30 czerwca 2011r. założona została księga wieczysta nr (...). Następnie w dniu 29 sierpnia 2011r. M. S. umową sprzedaży Rep. A Nr (...) sprzedał działkę ew. nr (...) ojcu – J. S.. M. B. w 1980r. sprzedał działkę ew. nr (...) rodzicom powódki – B. K. i M. K.. Na skutek omyłki w umowie sprzedaży Rep. A Nr (...) strony wskazały, że przedmiotem sprzedaży była działka ew. nr (...) w W.. B. K. jesienią 1980r. zaorał działkę ew. nr (...) po czym część ogrodził i dołączył do swojego siedliska, tj. sąsiedniej działki ew. nr (...), natomiast pozostała część działki odtąd wykorzystywana była pod uprawy. Rodzice powódki nigdy nie objęli w posiadanie działki ew. nr (...), gdyż sądzili, że objęta przez nich w posiadanie działka ma właśnie taki numer. W 2001r. przekazali oni posiadanie gospodarstwa rolnego, w tym działki ew. nr (...) powódce, która w tym czasie pozostawała już w związku małżeńskim z powodem. W 2008r. powódka dowiedziała się o pomyłce odnośnie numerów działek, i już w tym roku zgłosiła do dopłat unijnych działkę ew. nr (...), a nie jak dotąd działkę nr (...). W 2010r. powodowie poinformowali spadkobierców M. B. o zaistniałej pomyłce i zamiarze złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości.

W dniu 27 stycznia 2011r. rodzice powódki B. K. i M. K. złożyli Sądowi Rejonowemu w R. wniosek o stwierdzenie zasiedzenia działki ew. nr (...) na ich rzecz. Jako uczestników postępowania wskazali spadkobierców M. B.: S. B. (1), B. B. (2), D. B. i R. B., którym Sąd doręczył odpisy wniosku. Ponieważ wnioskodawcy cofnęli wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, postępowanie zostało umorzone. W postępowaniu tym uczestnicy reprezentowani byli przez pełnomocnika, którym ustanowili żonę pozwanego – L. S.. Pozwany J. S. wiedział o toczącym się postępowaniu.

W dniu 11 maja 2011r. E. T. i W. T. złożyli do tut. Sądu wniosek o stwierdzenie zasiedzenia działki ew. nr (...) na ich rzecz z dniem 11 października 2010r. Jako uczestników postępowania również wskazali spadkobierców M. B.. W miesiącu czerwcu 2011r. J. S. przebywał na nieogrodzonej części działki ew. nr (...), którą mierzył, natomiast w tym samym miesiącu L. S. wynajęła osobę trzecią, która zaorała większą część działki.

Pismem z dnia (...) syn pozwanego M. S. wezwał B. K. i M. K. do zaprzestania wykonywania jakichkolwiek czynności władczych odnośnie działki ew. nr (...), oraz do wydania tej działki w terminie do dnia 5 lipca 2011r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę procesu sądowego.

W dniu 13 lipca 2011r. powód zawiadomił Komendę Powiatową Policji w R. o sporze sąsiedzkim dotyczącym działki ew. nr (...).

W dniu 15 lipca 2011r. M. S. wniósł do tut. Sądu pozew przeciwko B. K. i M. K. o ochronę własności działki ew. nr (...) położonej w W.. W pozwie domagał się nakazania zaprzestania naruszania własności nieruchomości poprzez wchodzenie na działkę, wjeżdżanie na nią i wykonywanie jakichkolwiek prac polowych, a także wydania nieruchomości. Pozwany wiedział o toczącym się procesie.

W sierpniu 2011r., przed odpustem z okazji święta Matki Boskiej Zielnej, L. S., M. S. i J. S. przyjechali na działkę ew. nr (...) i wykopali rosnące wzdłuż ogrodzenia z działką ew. nr (...) krzaki malin. Pozwany zawiadomił o tym

zdarzeniu policję. Podczas interwencji funkcjonariusze informowali pozwanego i jego żonę, iż w Sądzie toczy się sprawa o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości.

Po przeprowadzonym postępowaniu, postanowieniem z dnia 21 marca 2013r. sygn. akt VI Ns 15/13 Sąd Rejonowy w D.VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w R. stwierdził, że powodowie E. T. i W. T. nabyli przez zasiedzenie z dniem 11 października 2010r. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej własność działki ew. nr (...) położonej w W.. Postanowieniem z dnia 6 maja 2014r. sygn. akt V Ca 96/14 Sąd Okręgowy w R. oddalił apelację J. S. od w/w postanowienia. Pozwany opłaca podatki z działki ew. nr (...), jest ujawniony w ewidencji gruntów jako właściciel działki.

Oceniając zebrane w sprawie materiał dowodowy, Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom świadka M. K., odnośnie tego kiedy nabyła wraz z mężem działkę, której dotyczy proces, od kiedy pozwany oraz członkowie rodziny zaczęli się nią interesować, a także odnośnie faktu, że pozwany w chwili zakupu tej działki miał świadomość co do istnienia roszczenia powodów odnośnie prawa własności tej działki. Zeznania te są zgodne z zeznaniami powodów.

Sąd dał również wiarę zeznaniom powodów W. T. oraz powódki E. T. odnośnie tego, kiedy pozwany i członkowie jego rodziny zaczęli interesować się działką ew. nr (...), oraz jakie podejmowali w stosunku do niej działania, w szczególności, że w czerwcu 2011r. J. S. mierzył nieogrodzoną część działki ew. nr (...), zaś w I połowie sierpnia 2011r. wraz żoną i synem wykopali krzewy malin rosnące wzdłuż ogrodzenia z działką ew. nr (...). Zeznania te są zgodne i brak między nimi sprzeczności. Zostały również potwierdzone zeznania świadka W. K., który potwierdził, że w związku z konfliktem stron odnośnie działki interweniowali funkcjonariusze policji, którzy informowali, że jej stan prawny zostanie uregulowany orzeczeniem Sądu. Drobne nieścisłości, takie jak pomylenie numerów działek przez powoda, nie wpływają na ocenę tych zeznań.

Jako wiarygodne ocenił Sąd zeznania świadka W. K. odnośnie tego, że przed zawarciem umowy sprzedaży działki przez J. i M. S., na gruncie tym dochodziło do konfliktów pomiędzy rodziną powodów a pozwanymi. Należy zauważyć, iż świadek jest dla stron osobą obcą i nie miał interesu w składaniu zeznań korzystnych dla którejkolwiek ze stron.

Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom pozwanego w części w jakiej przyznał on, że wiedział o toczącej się sprawie o stwierdzenie zasiedzenia działki ew. nr (...) wniesionej przez rodziców powódki w styczniu 2011r., jak również o procesie z powództwa jego syna M. S. o ochronę własności tej działki. W pozostałym zakresie ocenił jego zeznania są niespójne, nielogiczne i sprzeczne z materiałem dowodowym obdarzonym przez Sąd wiarą.

Dokonując oceny zeznań świadka L. S. stwierdził, że są one niewiarygodne, gdyż charakter władztwa powodów i ich poprzedników prawnych nad działką ew. nr (...) od 1980r. został ustalony w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości i w związku z tym nie był badany w przedmiotowym procesie. A zatem zeznania świadka, iż działka była przez nich jedynie dzierżawiona, nie były podstawą ustaleń faktycznych. Nie są również wiarygodne jej zeznania w części w jakiej podała, że J. S. pierwszy raz przebywał na działce ew. nr (...) w dniu zawarcia umowy sprzedaży, tj. w dniu 29 sierpnia 2011r. Zeznania te są nielogiczne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Nie sposób przyjąć, że pozwany nie obejrzał nieruchomości przed jej zakupem. Dalej nie można dać wiary zeznaniom świadka, iż dopiero we wrześniu 2011r. dowiedzieli się o roszczeniach powodów odnośnie działki. Jej zeznania są w tym zakresie sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym. Należy też zauważyć, że świadek była pełnomocnikiem uczestników w pierwszej sprawie o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej działki wytoczonej przez rodziców powódki. Sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego jest również twierdzenie świadka, że kupili od syna nieruchomość po cenie znacznie niższej od jej wartości rynkowej, aby pomóc mu w czasie jego choroby. W pozostałym zakresie zeznania świadka również są niespójne, najpierw zeznała ona, że przygotowali pole pod obsianie już po zakupie działki, a następnie, że wcześniej wykonali to pracownicy zatrudnieni przez jej syna, tj. M. S..

Sąd nie dał też wiary zeznaniom świadka S. B. (2) oceniając je jako niespójne i nielogiczne. Świadek zeznał, że M. S. wiosną 2011r. zaorał część działki ew. nr (...), jesienią wykopał porzeczki rosnące wzdłuż płotu, a powodowie nie sprzeciwiali się tym czynnościom. Natomiast dopiero później miał wypadek i postanowił sprzedać działkę. Ten fragment zeznań jest sprzeczny z zeznaniami powodów jak i pozwanego oraz świadka L. S.. Dalej nie można dać wiary

twierdzeniom świadka, że M. S. potrzebował pieniędzy na leczenie i chciał sprzedać działkę osobom trzecim, lecz ostatecznie zakupił ją pozwany za kwotę znacznie niższą od jej wartości rynkowej. Dalej stwierdził Sąd, że fotografie przedłożone na rozprawie w dniu 16 marca 2016r. nie były podstawą ustaleń faktycznych, albowiem nie wiadomo kiedy zostały one wykonane.

Po poczynieniu powyższych ustaleń uznał Sąd Rejonowy, że pozwany dokonując w dniu 29 sierpnia 2011r. zakupu działki ew. nr (...) wiedział, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, a zatem nie chroni go rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W swoich zeznaniach przyznał, że wiedział o toczącym się z wniosku B. K. i M. K. postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia tej działki, ponadto w postępowaniu tym, jego żona występowała w charakterze pełnomocnika uczestników. Przyznał też, że wiedział, iż jego syn w lipcu 2011r. wytoczył przeciwko nim powództwo o ochronę własności tej działki. Przed datą zawarcia umowy kupna sprzedaży przedmiotowej działki, uczestniczył on również w spornych sytuacjach na gruncie, w trakcie których funkcjonariusze policji informowali strony, że toczy się postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia tej działki. Należy w tym miejscu zauważyć, że zasadą jest, iż każdy nabywca nieruchomości w zwykłym toku czynności ogląda nieruchomość, którą chce kupić. Wymaganie, by zapoznał się ze stanem faktycznym, nie jest więc zbyt daleko idące - mieści się ono w granicach nawet minimalnej staranności. Jeżeli nieruchomością włada osoba inna niż ujawniona w księdze wieczystej, powinno to stanowić dla nabywcy swego rodzaju ostrzeżenie i skłonić go do podjęcia działań mających na celu wyjaśnienie przyczyn tej rozbieżności.

W niniejszej sprawie istniały zatem szczególne okoliczności, które uzasadniały powątpiewanie w zgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a w konsekwencji wymaganie od pozwanego dodatkowych czynności mających na celu weryfikację treści księgi wieczystej, zaś w braku przedsięwzięcia takich czynności przypisanie mu złej wiary.

Ponieważ powodowie stali się właścicielami przedmiotowej działki z dniem 11 października 2010r., a pozwany nabył ją od osoby nieuprawnionej i nie chroniła go rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, należało orzec jak w pkt I wyroku na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Wynagrodzenie należne pełnomocnikowi ustanowionemu dla pozwanego z urzędu ustalono zgodnie z § 8 pkt 8 w zw. z § 6 pkt 3 w zw. z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. j. 2013r. poz. 461).

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 kpc. Składa się na nie wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 300 zł ustalone zgodnie z § 8 pkt 8 w zw. z § 6 pkt 3 w/w rozporządzenia, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz uiszczona przez powodów opłata sądowa od pozwu w kwocie 100 zł.

Wnosząc apelację od powyższego wyroku (k.203-209) pozwany zarzucił:

- naruszenie prawa procesowego tj. :

1. art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną ocenę dowodów polegającą na arbitralnej odmowie wiarygodności zeznaniom świadków zawnioskowanych przez pozwanego, jako sprzecznych z zeznaniami powodów oraz świadków przez nich powołanych w szczególności w zakresie wykonywanego przez M. S. władztwa nad działką objętą przedmiotem postępowania w okresie poprzedzającym transakcję oraz okoliczności nabycia przez pozwanego nieruchomości, które są istotne dla sprawy i dowodzą, że pozwany w momencie zakupu pozostawał w dobrej wierze,

2. art. 233 § 1 kpc poprzez dowolne ustalenie, że w momencie zakupu przez pozwanego tej działki od M. S. nie władał on działką, co powinno skłonić do działań mających na celu wyjaśnienie rozbieżność podczas gdy nie budzi wątpliwości, że wykonywał on władztwo poprzez opłacenie podatków, a ponadto wytaczał szereg spraw o ochronę

własności, co pozbawia wątpliwości w przedmiocie rozbieżności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,

3. art. 233 § 1 kpc poprzez dowolne i nielogiczne przyjęcie, że pozwany wiedział o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w momencie zakupu działki, podczas gdy w istocie nie mógł mieć wiedzy o ponownym wszczęciu postępowania w przedmiocie jej zasiedzenia, a wobec uprzedniego cofnięcia wniosku o zasiedzenie przez powodów pozostawał w przekonaniu, że ich ówczesne roszczenie było bezzasadne, a jego przekonanie pozostawało usprawiedliwione wobec braku wpisu w księdze wieczystej stosownego ostrzeżenia w przedmiocie niezgodności, które winno widnieć w celu zabezpieczenia roszczenia powodów, zwłaszcza reprezentowanych przez profesjonalnego pełnomocnika,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a to :

1. art. 6 u. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego błędną wykładnię skutkującą nieuzasadnionym zastosowaniem w sprawie,

2. art. 5 ustawie i księgach wieczystych i hipotece poprzez jego błędną wykładnię skutkującą niezastosowaniem w sprawie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

Apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Pozwany w piśmie z dnia 2.02.2017r. (k.232) wnosił o zwieszenie postępowania do czasu rozpoznania aktu oskarżenia „powodów E. i W. T.” oraz aktu oskarżenia w stosunku do świadka W. K. twierdząc, że na podstawie fałszywych zeznań złożonych przez powodów i wskazanego świadka , stwierdzono zasiedzenie na rzecz powodów działki (...), której jest on właścicielem. W kolejnym piśmie z dnia 22 marca 2017r. (k.245-247) pozwany wnosił o przeprowadzenie dowodów z postanowienia o umorzeniu postępowania przywoławczego w odniesieniu do świadka W. K., na okoliczność że zeznania tego świadka którym Sąd dał wiarę nie odpowiadają rzeczywistemu przebiegowi zdarzeń i są nieobiektywnie prawdziwe.

Zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym wnioski oddalono; jako nie mające znaczenia w niniejszym procesie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja pozwanego jest bezzasadna.

Podniesione w apelacji zarzuty nie mogą odnieść oczekiwanego przez jej autora skutku. Sąd Okręgowy w pełni podziela bowiem ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, aprobując też ich ocenę prawną.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego została przeprowadzona przez Sąd Rejonowy wnikliwie, wszechstronnie i z zachowaniem reguł określonych w art. 233§1 kpc., co pozwoliło na wyciągnięcie trafnych wniosków i w konsekwencji wydanie prawidłowego rozstrzygnięcia. Należy wskazać, że przepis art. 233 § 1 kpc statuuje zasadę swobodnej oceny dowodów, zgodnie z którą sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Swobodna ocena dowodów jest ograniczona przepisami prawa procesowego, zasadami doświadczenia życiowego i regułami logicznego wiązania faktów ujawnionych w toku prowadzonego postępowania dowodowego. Zarzut obraży tegoż przepisu prawa procesowego można sformułować skutecznie tylko wówczas, gdy sąd oceniając wiarygodność oraz moc przeprowadzonych dowodów naruszy reguły logicznego myślenia, wadliwie kojarzy fakty, wyprowadza wnioski niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, Lex nr 172176, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, Lex nr 151522). Skuteczne postawienie takiego zarzutu nie może natomiast polegać na powołaniu się jedynie na przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów. Skarżący może, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, wykazywać, że sąd naruszył ustanowione w tym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, w sposób mogący mieć istotny wpływ

na wynik sprawy, czego apelujący nie czyni. Podnieść należy, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logiczne poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc) .W rezultacie podniesiony w apelacji pozwanego zarzut poczynienia przez Sąd Rejonowy błędnych ustaleń, czy też dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego jest bezpodstawny, tym bardziej, że część istotnych okoliczności pozostaje poza sporem. Wywody apelacji koncentrują się jedynie na podważeniu tej części ustaleń Sądu Rejonowego w której stwierdza on, że pozwany w dacie zakupu od swojego syna M. S. nie miał wiedzy, że sporną nieruchomością stanowiącą działkę (...) powodowie nabyli w wyniku zasiedzenia, a zatem nie chroni go rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego wskazać należy, że stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy pozwalał na przyjęcie, że w niniejszej sprawie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych została w odniesieniu do pozwanego wyłączona. Sąd Rejonowy nie naruszył tym samym treści art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który określa negatywne przesłanki rękojmi, do których należy między innymi rozporządzenie dokonane na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Zgodnie z art. 6 u.2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece 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. Zatem przeciętny nabywca przed nabyciem nieruchomości musi upewnić się co do jej stanu prawnego, badając treść księgi wieczystej. Wgląd do księgi wieczystej jest konieczny, jeśli nabywca poweźmie jakiegokolwiek wątpliwości co do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.11.2005 r., II CK 242/05, Legalis nr 97958). Uregulowanie zawarte w art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece pozwala przypisać nabywcy nieruchomości złą wiarę jedynie w sytuacji, gdy mógł on dowiedzieć się o niezgodności stanu ujawnionego z rzeczywistym stanem prawnym z „łatwością”, tzn. podejmując czynności mieszczące się w granicach staranności, jakiej każdy powinien dołożyć przy prowadzeniu własnych spraw. W wyroku z dnia 30 października 2002 r. (V CKN 1342/00, Wokanda 2003, nr 9, poz. 4) Sąd Najwyższy wskazał, że dokonując wykładni ustawowego określenia „z łatwością mógł się dowiedzieć” należy mieć na uwadze następujące względy: Po pierwsze, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi wyjątek od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Ustalając zatem zakres jej działania trzeba pamiętać, że skorzystanie przez nabywcę z dobrodziejstw rękojmi pociąga za sobą utratę prawa przez osobę, której prawo to w rzeczywistości przysługiwało, chociaż nie była ona ujawniona w księdze. Po drugie, księgi wieczyste stanowią urzędowe rejestry nieruchomości prowadzone w celu ustalenia ich stanu prawnego (art. 1 ustawy). Treść księgi wieczystej jest jawna (art. 2 ustawy), a ponadto domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 ustawy) i domniemanie to może zostać obalone tylko w drodze procesu o uregulowanie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ustawy). Przed wydaniem wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym prawidłowo, ustalił Sąd Rejonowy jakie zdarzenia miały miejsce, które go ukształtowały zgodnie z żądaniem powodów, zaś wystąpienie tych zdarzeń spowodowało zarazem ,że wpisy w księdze wieczystej nie przedstawiają prawidłowego obrazu stanu prawnego nieruchomości.

Konkludując, Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że pozwany nabywając nieruchomością działał w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, mając na uwadze świadomość i wiedzę, że sporna działka (...) stanowi przedmiot zasiedzenia przez powodów, co oznacza, że nie mógł nabyć skutecznie własności spornej nieruchomości na podstawie art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dlatego też uwzględnienie powództwa przez Sąd I instancji nie nastąpiło z obrazą art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Z tych motywów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia art. 98§1 kpc w zw. z art 108§1 kpc