

Sygn. akt I C 583/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2013r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Izabela Baca

Protokolant: Katarzyna Sieczka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2013r. we W.

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko A. A. (1) i M. A.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym oddała powództwo.

Sygn. akt I C 583/12

UZASADNIENIE

Powódka J. M. wniosła przeciwko pozwanym A. A. (1) i M. A. pozew, żądając usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale II rubryce 2.4, podrubryce 2.4.6. księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) we W. dla nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku powódki J. M. w miejsce wpisu właścicieli budynku i wieczystych użytkowników gruntu w udziale (...) pozwanych A. A. (1) i M. A. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Nadto powódka wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że postanowieniem z dnia 17.03.2010r. Sąd Rejonowy dla (...) stwierdził, że nabyła z dniem 19.04.1990r. przez zasiedzenie udział wynoszący (...) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, położonej we W. przy ulicy (...) oraz w prawie własności budynku, stanowiącego odrębną własność od gruntu, dla których Sąd Rejonowy dla (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powódka podała, że wobec treści postanowienia złożyła wniosek o wpis w powyższej księdze wieczystej tego prawa. Następnie postanowieniem Sądu Rejonowego dla (...) z dnia 01.02.2012r. wpisano prawa powódki. Jednak na skutek zaskarżenia przez pozwanych tego orzeczenia, (...) we W. zmienił zaskarżone postanowienie, w ten sposób, że oddalił wniosek J. M., a wpis dokonany przez referendarza sądowego wykreślił. Powódka podniosła, że była żoną C. M. i wraz z nim nabyła w dniu 18.02.1965r. od S. P. prawo użytkowania wieczystego spornej działki i prawo własności posadowionego na niej budynku. Wskazała, iż wyrokiem z dnia 27.03.1970r. ich małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód, a C. M. zawarł kolejny związek małżeński z B. M., następnie w 1976r. małżonkowie uzyskali przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) we W.. Powódka stwierdziła, iż nie przeprowadzono podziału majątku wspólnego jej i C. M., a były mąż wyprowadził się z nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) i od tamtej pory nie utrzymywał z powódką kontaktu. Powódka wskazała, iż w dniu 11.11.1989r. C. M. i B. M. złożyli oświadczenie, iż nie mają uprawnienia do innej nieruchomości i innego mieszkania. C. M. zmarł w dniu 18.11.1998r, a t.(...) postanowieniem z dnia 27.05.1999r. stwierdził, że spadek po nim nabyli żona B. M. w (...) części oraz jego brat Z. M., siostry P.

B. i E. C. po (...), następnie umową z dnia 4.10.1999r. B. M. nabyła udziały w spadku rodzeństwa C. M.. Powódka wskazała, iż w dniu 14.04.2005r. B. M. zbyła na rzecz zięcia A. A. (1) i swojej córki M. A. udział w (...) części w prawie użytkownika wieczystego działek numer (...), położonych we W. przy ul. (...) oraz własności budynku mieszkalnego. Powódka podniosła, że na podstawie okoliczności związanych z nabyciem udziału należy przyjąć, iż pozwani znali rzeczywisty stan prawny nabywanej nieruchomości, a zatem działali w złej wierze. Wskazała, iż pozwani nabywając nieruchomość, nie oglądali jej i nie nawiązali kontaktu z powódką. Zdaniem powódki umowa z dnia 14.04.2005r. była umową fikcyjną.

W odpowiedzi na pozew pozwani A. A. (1) i M. A. wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani podnieśli, że przez postawę powódki nie mogli korzystać z nabytej nieruchomości, w wyniku czego w dniu 07.04.2009r. wnieśli do t. S. pozew o zobowiązanie jej do dopuszczenia pozwanych do współposiadania i współkorzystania ze spornej nieruchomości. Stwierdzili, iż Sąd oddalił powództwo uznając, iż nie ma możliwości podziału nieruchomości do korzystania. Przyjął jednak, że małżonkowie A. skutecznie i w dobrej wierze nabyli udział we współużytkowaniu wieczystym ww nieruchomości. Pozwani wskazali, że w dacie zawarcia umowy sprzedaży z B. M. w księdze wieczystej wpisana była tak powódka, jak i B. M., każda w udziale w wysokości (...) części. Powołując się na domniemanie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wskazali, iż pozostają pod ochroną rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwani zaprzeczyli jakoby powódka nie wiedziała o wpisie zmian w księgach wieczystych. Zarzucili, że zawiadomienie o wpisie wysłane zostało faktycznie na niewłaściwy adres, ale już odpis księgi wieczystej z uwidocznioną zmianą wpisu doręczono powódce dnia 18.10.2004r, a zatem na 6 miesięcy przed dokonaniem zbycia udziału na rzecz pozwanych, powódka zatem posiadała wiedzę o wpisie spadkobierców C. M. w księdze wieczystej, a nie podjęła żadnych kroków, aby zapobiec skutecznemu nabyciu udziału przez pozwanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) dla nieruchomości, położonej we W. przy ul. (...), jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele budynku, znajdującego na tej działce, wpisani są J. M. w (...) udziału oraz pozwani A. A. (1) i M. A. w (...) udziału na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dowód: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) – k. 117 - 124.

Użytkowanie wieczyste nieruchomości oraz własność budynku powódka J. M. nabyła wraz z mężem C. M. na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego dnia 18.02.1965r. Następnie małżeństwo powódki i C. M. zostało rozwiązane przez rozwód prawomocnym wyrokiem z dnia 27.03.1970r, a w dniu 23.07.1970r. C. M. zawarł związek małżeński z B. M.. - okoliczności niesporne.

C. M. opuścił nieruchomość przy ul. (...) we W. w 1970r. i do chwili śmierci nie zgłaszał powódce roszczeń co do majątku wspólnego. Powódka i jej były mąż nie dokonali podziału tego majątku. Po rozwodzie powódka nie utrzymywała kontaktów z C. M..

Dowód: przesłuchanie powódki J. M. - k. 138 - 139.

W dniu 15.06.1976r. C. M. i B. M. uzyskali przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Następnie w dniu 28.11.1989r. na potrzeby przekształcenia tego prawa we własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego B. M. złożyła oświadczenie, iż ani ona, ani jej mąż C. M. nie posiadają na terenie kraju uprawnień do korzystania z innego mieszkania, nie budują domu jednorodzinnego, ani nie posiadają działki budowlanej. Oświadczenie to podpisał także C. M..

Dowód: uzasadnienie postanowienia t. S. z dnia 17.03.2010r. w sprawie o sygn. akt (...) – k. 181 – 189 akt t. S. o sygn. (...)

C. M. zmarł w dniu 18.11.1998r. we W.. Postanowieniem z dnia 27.05.1999r, wydanym w sprawie o sygnaturze (...), Sąd Rejonowy dla (...) stwierdził, że spadek po nim nabyli na podstawie ustawy: żona B. M. w udziale (...) części, brat Z. M., siostra P. B. i siostra E. C. po (...) części każde z nich.

Dowód: odpis skrócony aktu zgonu C. M.- k.3 akt tut. Sądu o sygn. (...),

postanowienie z dnia 27.05.1999r. - k. 17 ww akt o sygn. (...).

W umowie zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 4.10.1999r. pomiędzy B. M., a E. C., Z. M.i P. B.dokonano m.in częściowego zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...)we W.i współwłasności budynku, znajdującego się na tym gruncie, w ten sposób, że B. M.nabyła udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości gruntowej oraz we własności ww budynku.

Dowód: umowa o zniesienie wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zniesienie współwłasności nieruchomości oraz częściowe zniesienie współużytkowania wieczystego i współwłasności budynku mieszkalnego z dnia 04.10.1999r. – k. 25 - 27 akt księgi wieczystej (...).

W dniu 16.01.2003r. Sąd Rejonowy dla (...)skierował do powódki zawiadomienie, iż w dziale (...)księgi wieczystej nr (...)wpisano w dziale (...)W.w miejsce (...)oraz J. M.i B. M.po (...) części jako użytkowniczki wieczyste terenu i właściciele budynku w miejsce C. M.. Przesyłkę do J. M.skierowano na adres: W., ul. (...). Powódka pod tym adresem nie podjęła korespondencji.

Dowód: zawiadomienie z dnia 16.01.2003r. Sądu Rejonowego dla (...)wraz z przesyłką skierowaną do powódki – k. 40c, 40g akt księgi wieczystej (...)

Następnie w dniu 18.10.2004r. odpis księgi wieczystej kw nr (...) został doręczony powódce J. M..

Dowód: potwierdzenie doręczenia odpisu księgi ze skutkiem doręczenia na dzień 18.10.2004r. – zpo po k. 21 akt księgi wieczystej (...).

B. M. nigdy nie wносиła o dopuszczenie jej do współposiadania powyższej nieruchomości.

Dowód: przesłuchanie powódki J. M. - k. 138 - 139.

W dniu 14.04.2005r. B. M.zawarła z pozwanymi A. A. (1)i M. A.umowę sprzedaży, na mocy której pozwani nabyli udział w (...)części w prawie użytkowania wieczystego działek nr (...), położonych we W.przy ul. (...)oraz we współwłasności budynku, znajdującego się na tym gruncie. Pozwani nabycia dokonali z majątku wspólnego. B. M.wskazała, iż powyższy budynek wymaga gruntownego remontu. Strony umowy cenę sprzedaży ustaliły na kwotę łącznie 60.000zł, oświadczając, iż cena w całości została B. M.zapłacona przed podpisaniem aktu. Nadto wskazano, iż wydanie przedmiotu umowy nastąpiło przed jej podpisaniem.

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 14.04.2005r. - k. 63 - 64 akt księgi wieczystej (...).

M. A. jest córką B. M.. Pozwani w chwili zawierania umowy wiedzieli, iż w budynku przy ul. (...) we W. zamieszkuje powódka. - okoliczność niesporna.

Ponieważ w 1999r. u M. A. zdiagnozowano stwardnienie rozsiane, pozwani uznali, iż nabycie udziału we współużytkowaniu wieczystym ww nieruchomości i we własności budynku umożliwi im zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Przed zawarciem umowy nie byli w domu przy ul. (...) we W.. Pozwani próbowali się początkowo za pośrednictwem sąsiadki powódki porozumieć z powódką co do możliwości współkorzystania z nieruchomości. Zawierając umowę, otrzymali od B. M. komplet kluczy, nie pasowały one jednak do drzwi ww budynku.

Dowód: przesłuchanie pozwanego A. A. (1) - k. 139 -140.

Pozwem wniesionym w dniu 07.04.2009r. A. A. (1)i M. A.wnieśli o dopuszczenie ich do współposiadania nieruchomości położonej we W.przy ul. (...). Prawomocnym wyrokiem z dnia 15.03.2010r. Sąd Rejonowy dla (...)oddalił powyższe powództwo. W uzasadnieniu wyroku wskazano, że powodowie skutecznie nabyli udział we

współwłasności i współużytkowaniu wieczystym spornej nieruchomości. Sąd uznał, iż nawet gdyby doszło do zasiedzenia nieruchomości przez J. M., a tym samym stałaby się ona jedyną jej właścicielką, to i tak późniejsze rozporządzenie dokonane przez wpisaną do księgi wieczystej B. M., należałoby uznać za skuteczne, tj. przenoszące na nabywców własność posiadanych udziałów. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych daje bowiem nabywcy ochronę w przypadku niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a jej rzeczywistym stanem prawnym. Sąd uznał, że dla ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie ma w istocie znaczenia przyczyna powstania niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w szczególności błędne wpisy mogą być spowodowane uchybieniami przepisom proceduralnym. Z tych względów w ocenie Sądu małżonkowie A. pozostawali pod ochroną rękojmi mimo tego, że zawiadomienie o wpisie zmian w księdze wieczystej w zakresie wpisania w niej spadkobierców C. M., zostało wysłane do pozwanej na niewłaściwy adres. Sąd uznał przy tym, że J. M. nie udowodniła, ani nawet nie zarzuciła istnienia po stronie powodów złej wiary, a co za tym idzie Sąd był związany zasadą domniemania dobrej wiary (art. 7 kc). Sąd oddalił jednak powództwo, wskazując na brak możliwości wspólnego i zgodnego współposiadania i korzystania z nieruchomości przez strony.

Dowód: pozew z dnia 07.04.2009r. – w aktach tut. Sądu o sygn. (...),

wyrok z dnia 15.03.2010r. z uzasadnieniem – w aktach tut. Sądu o sygn. (...).

Powódka J. M. w dniu 01.06.2009r. złożyła wniosek o stwierdzenie zasiedzenia udziału w 1/2 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej we W. przy ulicy (...) oraz we współwłasności budynku mieszkalnego, wzniesionego na tym gruncie. Prawomocnym postanowieniem z dnia 17.03.2010r, wydanym w sprawie o sygn. akt I(...), Sąd Rejonowy dla (...) stwierdził, że wnioskodawczyni J. M. nabyła z dniem 19.04.1990r. przez zasiedzenie udział wynoszący (...) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu położonej we W. przy ulicy (...) oraz w prawie własności budynku stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość, położonego we W. przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy dla (...) (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: wniosek z dnia 01.06.2009r. – k. 2 – 4 - akt tut. Sądu o sygn. (...),

postanowienie z dnia 17.03.2010r. Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia Wydział I Cywilny – k. 173 - akt tut. Sądu o sygn. (...)

Na podstawie powyższego postanowienia dokonano w dniu 29.12.2011r. w księdze wieczystej nr (...) wpisu na rzecz J. M. prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku co do udziału w (...) części należącej do małżonków A.. Postanowieniem z dnia 1.02.2012r. Sąd Rejonowy dla (...) utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Apelację od powyższego postanowienia złożyli A. A. (1) i M. A., wnosząc o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie wniosku J. M.. Postanowieniem z dnia 27.04.2012r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt (...) (...) we W. zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie I w ten sposób, że dokonany przez referendarza sądowego wpis wykreślił i wniosek oddalił, a w punkcie (...) w ten sposób, że zasądził od wnioskodawczyni na rzecz na rzecz uczestników postępowania kwotę 100zł tytułem zwrotu kosztów postępowania przed Sądem (...). W uzasadnieniu postanowienia Sąd wskazał, iż w sprawie nie został zachowany warunek z art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W momencie złożenia wniosku o wpis w dziale (...) powyższej księgi wieczystej wpisani byli bowiem małżonkowie A. i M. A., zaś wnioskodawczyni nie przedstawiła wymaganych dokumentów, wskazujących na następstwo prawne. Sąd wskazał, iż orzeczenie o stwierdzeniu zasiedzenia ma charakter deklaratoryjny, wynika z niego, że w konkretnej dacie wnioskodawczyni stała się użytkownikiem wieczystym części gruntu oraz współwłaścicielem części budynku stanowiącego odrębną własność. (...) przyjął, iż przy istniejącym sporze nie sposób w postępowaniu wieczystoksięgowym stwierdzić, czy nabywca wskazany w postanowieniu o zasiedzeniu jest właścicielem w dacie wpisu.

Dowód: odpis postanowienie z dnia 27.04.2012r. - k. 11 – 12.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, jak również znajdujących się w aktach księgi wieczystej nr (...). Sąd oddalił przy tym wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z protokołu z przesłuchania B. M. w sprawach wskazanych w odpowiedzi na pozew. Dopuszczenie tego dowodu prowadziłoby bowiem do naruszenia zasady bezpośredniości postępowania dowodowego. Nadto mając na względzie stan zdrowia pozwanej M. A., Sąd pominął dowód z jej przesłuchania, poprzestając na przesłuchaniu pozwanego A. A. (1).

W niniejszej sprawie powódka, powołując się na art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece, wniosła o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Twierdziła, iż pozwani nabyli udział w użytkowaniu wieczystym spornej nieruchomości gruntowej oraz we współwłasności budynku, znajdującego się na gruncie, działając w złej wierze, a tym samym nie chroni ich rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nadto powódka podniosła, iż umowa sprzedaży zawarta między B. M., a pozwanymi była umową fikcyjną, a zatem dodatkowo zarzuciła ona, iż strony złożyły oświadczenia woli dla pozorów.

Istotą sporu było zatem ustalenie, czy pozwani w dacie nabycia powyższej nieruchomości pozostawali w dobrej wierze w rozumieniu art. 6 ww ustawy. Ciężar wykazania tego faktu w myśl art. 6 kc spoczywał na powódce. Powódka zarzuciła, iż pomiędzy B. M., a pozwanymi panowały dobre stosunki rodzinne, a zatem mieli oni świadomość utraty przez C. M. prawa do spornej nieruchomości.

Pozwana M. A. jest córką B. M., a zatem niewątpliwie w chwili zawarcia umowy sprzedaży łączyły ją ze zbywcą stosunki rodzinne. Okoliczność ta nie przesądza jednak o istnieniu po stronie pozwanych złej wiary. Bezsporne było, iż w dacie zawierania powyższej umowy, pozwani wiedzieli, iż to powódka zamieszkuje w ww nieruchomości. Przed zawarciem umowy nie oglądali nieruchomości i nie rozmawiali z powódką. W świetle zebranego materiału dowodowego nie można jednak przyjąć, iż powódka wykazała działanie pozwanych w złej wierze, a tym samym, by obaliła domniemanie dobrej wiary, wynikające z art. 7 kc. Ani z dokumentów zebranych w sprawie, ani z przesłuchania powódki oraz pozwanego nie wynika, by B. M. w dniu 14.04.2005r. miała świadomość, iż jej mąż C. M. przed śmiercią utracił tytuł prawny do spornej nieruchomości, a tym samym, by mogła o tym fakcie poinformować swoją córkę. Okoliczność, iż w dniu 28.11.1989r. celem przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego B. M. złożyła oświadczenie, że ani ona, ani jej mąż nie mają uprawnień do korzystania z innego mieszkania, a pismo to podpisał także C. M. nie przesądza o tym, iż nie rościł on sobie prawa do nieruchomości. Mógł on bowiem zataić fakt, iż jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości. Mógł również uznać, iż skoro nie ma możliwości zamieszkiwania z byłą żoną w budynku przy ul. (...)we W., to w istocie nie dysponuje lokalem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich i rodziny. Powódka i C. M. nie dokonali podziału majątku wspólnego, co więcej - jak zeznała powódka - byli małżonkowie w ogóle nie kontaktowali się ze sobą, a zatem zbyt daleko idące byłoby twierdzenie, iż C. M. z pewnością nie rościł sobie żadnych praw do spornej nieruchomości i tego faktu miałyby być świadoma jego druga żona. Co istotniejsze powódka dopiero po wytoczeniu przez pozwanych powództwa o dopuszczeniu ich do współposiadania spornej nieruchomości, podjęła kroki zmierzające do uregulowania stanu prawnego gruntu i budynku, wnosząc o stwierdzenie zasiedzenia. Skoro wcześniej nie czyniła ona żadnych starań celem ujawnienia w księdze wieczystej nabycia przez zasiedzenie udziału w użytkowaniu wieczystym i współwłasności budynku, nie można uznać, iż pozwani nabywając nieruchomość, powinni być świadomi tego faktu, zwłaszcza, iż w chwili zawarcia umowy w księdze tej wpisana była właśnie B. M.. Wątpliwe jest przy tym, czy gdyby pozwani przed nabyciem udziału w użytkowaniu wieczystym rozmawiali z powódką, mogliby dowiedzieć się od niej o uprzednim nabyciu w drodze zasiedzenia udziału w użytkowaniu wieczystym i własności budynku. Nie jest bowiem pewne, iż powódka w tej dacie sama miała świadomość tego faktu, skoro nie wystąpiła wcześniej ze stosownym wnioskiem do sądu. Nie ma zatem żadnych podstaw do przyjęcia, że gdyby pozwani udali się do powódki, uzyskaliby w 2005r. powyższą informację. W tych okolicznościach Sąd uznał, iż powódka nie wykazała, by pozwani nabyli udział w użytkowaniu wieczystym spornej nieruchomości i we współwłasności budynku, działając w złej wierze. W myśl bowiem art. 6 ust. 2 powołanej 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. Zawarty w tym przepisie zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, wystarczające jest bowiem wykazanie zwykłej staranności, a zatem, iż zapoznał się on z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomości posiada. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości, czy podejrzeń (por. wyrok S. N.z dnia 26.01.2011r, (...), Lex nr (...))Zauważyć należy, iż pozwani wiedzieli, iż B. M.jako spadkobierczyni C. M., została ona ujawniona w księdze wieczystej, a w tym okresie powódka nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do tego faktu. W dniu 18.10.2004r. odpis księgi wieczystej został przy tym doręczony J. M.. Pozwani nie mieli zatem podstaw do uznania, iż kwestionuje ona ujawniony w księdze wieczystej stan prawny nieruchomości. Oceny zaś, czy nabywca mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z art. 7 kc.

W toku postępowania powódka nie wykazała także, iż strony umowy z dnia 14.04.2005r. złożyły dla pozorów oświadczenia woli lub by umowa ta w rzeczywistości miała charakter nieodpłatny. W umowie strony określiły bowiem cenę sprzedaży oraz złożyły oświadczenia o jej uiszczeniu przez pozwanych. Brak jest także podstaw do przyjęcia, iż umowa ta miała charakter pozorny, skoro pozwani po jej zawarciu domagali się dopuszczenia ich do współposiadania nieruchomości.

Niewątpliwie powódka nabyła w 1990r. przez zasiedzenie udział w (...) w użytkowaniu wieczystym gruntu i własności budynku przy ul. (...)we W., jednak nie złożyła stosownego wniosku o wpis jej prawa w księdze wieczystej przed ujawnieniem w niej spadkobierców C. M.. Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i art. 6 ust. 1 powołanej ustawy) pozwalają zaś na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzania własnością nieruchomości, mimo że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania nią, o ile druga strona odpłatnej umowy o przeniesienie własności nabyła nieruchomość, działając w dobrej wierze, mającej oparcie w treści księgi wieczystej.

Oceniając zebrany materiał dowodowy, Sąd uznał, iż pozwani na podstawie art. 5 u.k.w.h. nabyli skutecznie udział w(...) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej położonej we W.przy ul. (...)i we własności budynku znajdującego się na tym gruncie, mimo że w chwili zawierania umowy sprzedaży stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nie odpowiadał rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Wobec powyższego na podstawie powołanego przepisu powództwo podlegało oddaleniu.