

Sygn. akt I Ca 116/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2014r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Koszel (spr.)
Sędziowie:	SSO Teresa Szykuła SSO Dariusz Krzysiak

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Rozkres

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2014 r. w Zamościu

na rozprawie sprawy

z powództwa L. F.

przeciwko A. F.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Zamościu

z dnia 6 lutego 2014 r. sygn. akt I C 855/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazuje eksmisję pozwanej A. F. wraz z osobami prawa jej reprezentującymi i rzeczami z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w Z.;

II. zasądza od pozwanej A. F. na rzecz powoda L. F. kwotę 597,00 (pięćset dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za pierwszą i drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 116/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2014r. Sąd Rejonowy w Zamościu oddalił powództwo L. F. o nakazanie eksmisji pozwanej A. F. wraz z rzeczami i osobami prawa jej reprezentującymi z lokalu mieszkalnego Nr (...), usytuowanego w budynku mieszkalnym Nr (...) przy ul. (...) w Z..

Sąd Rejonowy ustalił, że powód jest wpisany jako właściciel w dziale II księgi wieczystej Kw. Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zamościu dla prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...), oznaczonego numerem (...), o powierzchni 50,42 m².

Wpis prawa własności na rzecz powoda do księgi wieczystej nastąpił w oparciu o umowę ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 7 października 1994 r., Rep. A Nr (...), która poprzedzona została umową z dnia 19 września 1994 r., Rep. A Nr (...) w przedmiocie sprzedaży na jego rzecz udziałów w prawie własności budynków oraz udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki, na której były posadowione.

Obie umowy były zawierane w okresie kiedy strony pozostawały w związku małżeńskim, we wspólności majątkowej, ale przy sporządzaniu aktów notarialnych jako strona czynności prawnej występował wyłącznie L. F.. Pomiędzy powodem a pozwaną nie doszło do podziału majątku wspólnego. Strony mieszkają razem w przedmiotowym lokalu i dochodzi między nimi do konfliktów.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz znajdujących się w dołączonych aktach księgi wieczystej Kw. Nr (...), a nadto zeznań stron i przesłuchanych świadków. Zeznania te Sąd obdarzył wiarą za wyjątkiem części w jakiej powód i świadkowie wskazywali, że konflikty były wywoływane przez pozwaną, jako sprzeczne w tej części z zeznaniami A. F., które Sąd obdarzył wiarą oraz dokumentami z interwencji Policji, Żandarmerii Wojskowej i pobytu w izbie wytrzeźwień, z których wynika, iż przyczyną awantur było nadużywanie przez powoda alkoholu.

Na podstawie takich ustaleń **Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej**, prowadzącej do oddalenia powództwa.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz ta została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Właściciel, który dochodzi roszczenia windykacyjnego musi wykazać, że prawo własności mu przysługuje (art. 6 k.c.). Pozwany może skutecznie przeciwstawić się temu roszczeniu, jeżeli wykaże własne uprawnienie do władania rzeczą.

Powód jako dowód swojego wyłącznego prawa własności do spornego lokalu mieszkalnego powołał wpis w księdze wieczystej Kw. Nr (...) oraz domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001r., nr 124, poz. 1361 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Domniemanie to zostało jednak obalone w toku niniejszego postępowania w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy oraz dołączonych aktach księgi wieczystej Kw Nr (...). Skoro bowiem udział w nieruchomości został nabyty w czasie trwania wspólności majątkowej i odrębna własność lokalu została ustanowiona w tym czasie, prawo to weszło w skład majątku wspólnego małżonków F. (art. 32 k.r.o. w brzmieniu obowiązującym na 1994r.). Z chwilą uprawomocnienia się wyroku rozwodowego z dnia 8 listopada 2010r. wydanego przez Sąd Okręgowy w Zamościu w sprawie I C 30/09, byli małżonkowie F. stali się współwłaścicielami tego składnika majątku wspólnego w udziałach po 1/2 części, a pozwana ma tytuł prawny do zamieszkiwania w tym lokalu mieszkalnym.

Biorąc pod uwagę zarzuty podnoszone w stosunku do pozwanej odnośnie jej niewłaściwego zachowania Sąd Rejonowy rozważył także czy w okolicznościach niniejszej sprawy nie może mieć zastosowania przepis art. 11a ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie (Dz.U. z 2005 r., Nr 180, poz. 1493 ze zm.), zgodnie z którym jeżeli członek rodziny wspólnie zajmujący mieszkanie, swoim zachowaniem polegającym na stosowaniu przemocy w rodzinie czyni szczególnie uciążliwym wspólne zamieszkiwanie, osoba dotknięta przemocą może żądać, aby sąd zobowiązał go do opuszczenia mieszkania.

Powód nie udowodnił jednak (art. 6 k.c.), aby pozwana w stosunku do niego stosowała przemoc, co pozwalałoby na eksmisję osoby, która posiada tytuł prawny do zajmowania lokalu.

Apelację od tego wyroku złożył powód, zaskarżając w orzeczenie w całości.

Apelujący zarzucił:

I. błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść orzeczenia przejawiający się w sprzeczności poczynionych przez Sąd ustaleń z zebranych w sprawie materiałem dowodowym, a mianowicie:

1/ przyjęcie, że powód L. F. i pozwana A. F. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...), oznaczonego nr (...), bowiem lokal zakupiony został w czasie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej, podczas gdy powód nabył ten lokal na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 7 października 1994r. ustanawiającego odrębną własność lokali i wydzielającego lokal na wyłączną jego własność, zaś aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 19 września 1994r. zakupił udział wynoszący (...) części prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) wraz z udziałem we współwłasności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, za środki pochodzące z majątku odrębnego powoda;

2/ przyjęcie, że pozwanej przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania rzeczą, podczas gdy w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zamościu jako wyłączny właściciel w udziale 1/1 figuruje powód L. F., a w toku procesu w żaden sposób nie zostało wykazane, że pozwana posiada tytuł własności do zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego;

3/ przyjęcie, że przedstawienie przez powoda L. F. tytułu własności w postaci odpisu o stanie prawnym nieruchomości z księgi wieczystej prowadzonego dla lokalu mieszkalnego oraz odpisów aktów notarialnych dotyczących nabycia tego lokalu jest niewystarczającym w myśl art. 6 k.c. udowodnieniem istniejącego prawa własności przedmiotowego lokalu oraz skutków prawnych z tego wynikających;

II. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a mianowicie:

1/ art. 233 §1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci zarówno zeznań powoda, jak też zeznań świadków I. F. i I. F. (1), na okoliczność zakupu przez powoda przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w tym posiadanych środków finansowych pochodzących z jego majątku odrębnego, a także na okoliczność negatywnych zachowań pozwanej względem powoda, wykraczających poza normy społeczne i obyczajowe;

2/ art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie przez Sąd I instancji przyczyn, dla których odmówił wiarygodności w szczególności zeznaniom świadków, a nadto niewskazanie na podstawie jakich dokumentów przyjął, że domniemanie prawne w postaci jawnego prawa ujawnionego w księdze wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zostało obalone w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, bez wyszczególnienia o jakie dokumenty chodzi.

Podnosząc takie zarzuty apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i nakazanie pozwanej A. F. opróżnienia przedmiotowego lokalu wraz z wszelkimi rzeczami i osobami prawa jej reprezentującymi, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Zarzuty zawarte w apelacji zasadniczo sprowadzają się do braku rozważenia przez Sąd I instancji, że w umowach notarialnych dotyczących wykreowania odrębnej własności przedmiotowego lokalu był ujawniony wyłącznie L. F.,

który kupił ten składnik majątkowy z majątku odrębnego oraz prawo odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w Z. zostało wpisane w księdze wieczystej wyłącznie na jego rzecz i taki wpis istnieje do chwili obecnej.

Nie można zgodzić się z argumentacją Sądu Rejonowego, że skoro udział w nieruchomości został nabyty w trakcie trwania wspólności majątkowej i odrębna własność lokalu została ustanowiona w tym czasie, prawo to weszło w skład majątku wspólnego małżonków F.. Sąd powołał się przy tym tylko na art. 32 k.r.o. i nie miał na uwadze, że Kodeks rodzinny i opiekuńczy w stanie obowiązującym w 1994r. wyłączał z dorobku małżonków składniki majątkowe, które ze względu na sposób ich nabycia, przeznaczenie lub charakter weszły do majątku odrębnego małżonka. Przedmioty należące do majątku odrębnego zostały wyliczone w 10 punktach art. 33 k.r.o. obowiązującego w tamtym czasie. W skład majątku odrębnego jednego z małżonków mogły wejść m.in. przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, a także przedmioty nabyte ze środków uzyskanych w zamian za te przedmioty oraz w zamian za przedmioty nabyte przez niego przed powstaniem wspólności majątkowej małżeńskiej. Jeżeli Sąd Rejonowy obdarzył w całości wiarą wyjaśnienia powoda L. F., to wynika z nich, że mieszkanie było zakupione z jego własnych środków zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych jego, braci i rodziców. Żona ani jej rodzice „nic do niego nie dołożyli” (k. 95). Biorąc pod uwagę datę zawarcia małżeństwa stron – 17 kwietnia 1993r. (k. 59) oraz czas zapłaty za przeniesienie na powoda prawa odrębnej własności lokalu - poprzedzający dzień 1 października 1994r. i wysokość uiszczonych kwot (§ 3 i 4 umowy z dnia 19 września 1994r. – k. 99) nie ma podstaw do uznania, że zeznania powoda nie są zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy. Pozwana w żaden sposób nie podważyła wiarygodności zeznań L. F.. Wręcz przeciwnie przyznała, że „lokal ten należy tylko do powoda, który jest jego właścicielem. Wszystkie dokumenty są na powoda...tylko on jest wpisany w księdze wieczystej” (k. 44v.).

Jak trafnie zarzuca apelujący decydujące znaczenie dla oceny prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego ma jednak wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej.

Zgodnie z art. 137 § 1 k.c. (obowiązującym od dnia 1 października 1990r. do dnia 1 stycznia 1995r.) do ustanowienia odrębnej własności lokali potrzebna była umowa zawarta w formie aktu notarialnego, ale do powstania tego prawa niezbędny był wpis w księdze wieczystej. Wpis ten miał charakter konstytutywny i z chwilą jego dokonania powstawało prawo odrębnej własności lokalu (art. XIX § 1 p.w.k.c. obowiązujący do 1 stycznia 1995r.).

Istnieje różnica między wpisem deklaratoryjnym do księgi wieczystej, a wpisem mającym charakter konstytutywny. Do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratoryjny, nie jest potrzebny wpis do księgi wieczystej. Wpis taki, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do powstania prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Różnica ta nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki ma dojść do obalenia domniemania prawdziwości wpisu jawnego w księdze wieczystej (art. 3 u.k.w.h.). Jeżeli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu. Do usunięcia ewentualnej niezgodności wpisu konstytutywnego z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wystarczające obalenie jego podstawy materialnoprawnej, natomiast jest konieczne samo obalenie wpisu, zaś wyrok wydany w innym postępowaniu niż na drodze powództwa z art. 10 u.k.w.h. do takiego rezultatu nie prowadzi. Należy pamiętać, że wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem (art. 49 u.k.w.h.). Prawomocny wpis, jak każde inne prawomocne orzeczenie, wiąże Sąd w innej sprawie (art. 365 k.p.c.) i nie może być obalony w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (tak S.N. w wyrokach: z dnia 13 stycznia 2011r., III CZP 123/10, LEX nr 688471; z dnia 4 marca 2011r., I CSK 340/10, LEX nr 785271; z dnia 9 listopada 2011r., II CSK 104/11, LEX nr 1102262). Obalenie domniemania zgodności wpisu prawa odrębnej własności lokalu z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić wyłącznie w procesie o uzgodnienie stanu wpisanego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.).

Pozwana nie obaliła domniemania prawdziwości konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Zamościu, z którego wynika, że prawo własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w Z. przysługuje wyłącznie powodowi L. F.. Tym samym A. F. nie ma skutecznego prawa do władania tym lokalem.

Pozwanej A. F. nie przysługuje ochrona z art. 28⁽¹⁾ k.r.o., zgodnie z którym jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Małżeństwo stron zostało rozwiązane prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Zamościu z dnia 8 listopada 2010r. w sprawie IC 30/09 z powództwa A. F. przeciwko L. F..

Należy dodać, że pozwana ma prawo do innego lokalu mieszkalnego, które nabyła w spadku po ojcu (jest to współdział z matką). W lokalu tym mieszka matka pozwanej i małoletnia córka stron, a Sąd w wyroku rozwodowym powierzył A. F. wykonywanie władzy rodzicielskiej nad tym dzieckiem (wyjaśnienia pozwanej – k. 96, odpis wyroku w sprawie IC 30/09 Sądu Okręgowego w Zamościu – k. 59 – 59v.).

Żądanie pozwu okazało się więc uprawnione, gdyż zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą bez tytułu prawnego, ażeby rzecz została mu wydana.

Z tych względów Sąd Okręgowy uwzględniając apelację na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy.

Orzeczenie i kosztach procesu ma podstawę prawną w art. 98 § 1 k.p.c. (w zakresie kosztów za drugą instancję - w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).