

Sygn. akt IV Ca 256/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w (...) IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariola Watemborska (spr.)

Sędziowie: SSO Jolanta Deniziuk

SSO Wanda Dumanowska

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2018 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa F. A., W. A. (1), W. A. (2) i K. A.

przeciwko W. M. (1)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego
w C. z dnia 6 lutego 2018r., sygn. akt I C 126/15

1. oddala apelację;

2. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 256/18

UZASADNIENIE

Powodowie W. A. (2), W. A. (1), K. A. i F. A. wnieśli przeciwko W. M. (1) pozew o nakazanie wydania przez pozwaną powodom części nieruchomości, tj. działki numer (...) o pow. 80 m⁽²⁾, położonej w C. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) - po uprzednim uprzątnięciu tej części nieruchomości i rozebraniu wszelkich urządzeń i budowli, w tym przybudówki do budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) (...). Wnieśli powodowie równocześnie o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanej kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazali, że pozwana od pewnego czasu samowolnie korzysta z części tej działki, która to część przylega do należącej do niej działki nr (...). Korzystanie „polega na przechodzeniu do przybudówki posadowionej na tej działce, a przylegającej do budynku mieszkalnego pozwanej leżącego na działce nr (...) (ul. (...) (...)). Poprzednio pozwana ogrodziła tę część gruntu (ogrodzenie zostało już zdemontowane), prowadziła też prace ogrodowe. Prawdopodobnie w latach 70 – tych ubiegłego wieku samowolnie ze swoim mężem postawiła wspomnianą przybudówkę, na którą do chwili obecnej nie uzyskała pozwolenie na budowę. Pozwana mimo wezwań i faktycznych działań poprzedników prawnych powodów nie chciała opuścić zajmowanej części działki nr (...).

Pozwana W. M. (1) wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut zasiedzenia przedmiotowej części nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy w (...) oddalił powództwo F. A., W. A. (1), W. A. (2) i K. A. (pkt 1) oraz zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej W. M. (1) kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Powyższe orzeczenie zapadło po tym, jak Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 listopada 1967 roku W. M. (1) wraz z mężem W. M. (2) podpisali warunkową umowę kupna działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ulicy (...) w C.. Wraz z podpisaniem umowy nastąpiło objęcie jej w posiadanie. W dniu 16 stycznia 1990 roku została sporządzona umowa przeniesienia własności nieruchomości na W. M. (1) i jej męża.

Pozwana w niniejszej sprawie W. M. (1) wraz z mężem równocześnie z nabyciem ww. nieruchomości objęła również w posiadanie powierzchnię wynoszącą 0,0063 ha działki (...) położonej przy ul. (...), która bezpośrednio graniczyła z ich posesją (działka nr (...)). Działka nr (...) stanowiła własność Skarbu Państwa, a była w zarządzie Przedsiębiorstwa Produkcji (...). Zajmowany przez nich teren ogrodzili i zaczęli wykorzystywać poprzez utrzymanie zieleni, nasadzeń i pielęgnowanie roślin. Zrobili tam m.in. piaskownicę, w której bawiły się ich dzieci. Była też huśtawka. Z terenu tego korzystali również w celu dostania się do piwnicy w budynku stanowiącym ich własność.

W 1975r. na zajętej części działki nr (...) wnioskodawczyni i jej mąż wybudowali przybudówkę, która stanowiła klatkę schodową oraz jedyne przejście do piwnicy znajdującej się w ww. budynku mieszkalnym. Wejście do tego pomieszczenia było tylko od strony działki nr (...), przez którą trzeba był przejść w celu dostania się do środka budynku. Wnioskodawczyni i jej rodzina nadal korzystała z wcześniej ogrodzonej części działki poprzez uprawę zieleni, parkowanie samochodu.

W dniu 30 stycznia 1995r. (...) Przedsiębiorstwo Produkcji (...) zbyło prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w C. przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wraz z prawem własności budynków na rzecz T. i A. P.. Po nabyciu nieruchomości przez małżonków P., w 1998r. T. i A. P. przekształcili prawo użytkowania wieczystego ww. działki w prawo własności, a następnie w dniu 11 czerwca 2013r. na podstawie umowy darowizny przekazali nieruchomość swojej córce I. R..

Powodowie W. A. (2), W. A. (1), K. A. i F. A. dnia 28.02.2014r. nabyli od I. R. własność nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) o pow. 0,2440 ha, położonej w C. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...).

Sąd Rejonowy w (...) I Wydział Cywilny po rozpoznaniu sprawy z wniosku W. M. (1) z udziałem F. A., W. A. (2), W. A. (1) i K. A. o zasiedzenie prawomocnym postanowieniem z 17 marca 2017r. stwierdził, że W. M. (1) z dniem 1 stycznia 2006r. nabyła przez zasiedzenie własność części nieruchomości położonej w C., przy ulicy (...), działki numer (...), o powierzchni 0,0063 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w (...) prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) w granicach ustalonych przez biegłego J. B. w opinii z dnia 20 kwietnia 2016r., która stanowi integralną część tego postanowienia.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny, oraz mając na uwadze treść przepisów art. 222 § 1 kc, art. 6 kc, art. 236 kc, art. 237 kc, art. 6 ukwh i art. 10 ukwh, uznał Sąd Rejonowy, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zważył w pierwszej kolejności Sąd Rejonowy, że w niniejszej sprawie bezspornym było, iż pozwana z dniem 1.01.2006r. nabyła przez zasiedzenie własność części nieruchomości położonej w C., przy ulicy (...), działki numer (...), o powierzchni 0,0063 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia ma charakter deklaratoryjny a nie konstytutywny i jest skuteczne wobec wszystkich, zaś samo nabycie własności poprzez zasiedzenie ma charakter pierwotny. Pozwana nabyła zatem z mocy samego prawa, z dniem ziszczenia się ustawowych przesłanek zasiedzenia, własność przedmiotowej części

nieruchomości, tj. z dniem 1.01.2006r. Z kolei upływ terminu zasiedzenia spowodował utratę prawa własności do przedmiotowej części nieruchomości przez ówczesnych właścicieli T. i A. P.. I. R. nie mogła więc sprzedać powodowi przedmiotowej części nieruchomości, bowiem nie była jej właścicielką, gdyż jej rodzice w momencie darowizny w dniu 11.06.2013r. nie byli już jej właścicielami. Zdaniem Sądu I instancji wpisu do księgi wieczystej I. R., jako obdarowanej, nie chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 ukwh.

Reasumując, zważył Sąd I instancji, że z uwagi na prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające zasiedzenie przez pozwaną przedmiotowej części nieruchomości, stała się ona jej właścicielką i treść wpisu w księdze wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w (...) Kw nr (...) w części obejmującej powierzchnię 0,0063 ha jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem wpisani w księdze wieczystej powodowie nie są jej właścicielami. W efekcie na podstawie art. 222 kc a contrario Sąd Rejonowy oddalił powództwo o wydanie nieruchomości.

Z rozstrzygnięciem powyższym nie zgodzili się powodowie, którzy zaskarżyli wydane orzeczenie w całości, podnosząc zarzuty:

- naruszenia art. 5 ukwh poprzez uznanie, że powodowie nie nabyli przedmiotowej spornej części działki nr (...), mimo że będąc w dobrej wierze, odpłatnie nabyli ją od osoby wpisanej, jako właściciel w dziale II księgi wieczystej KW (...),
- pominięcia przepisu art. 7 kc, który nakazuje domniemywać dobrą wiarę powodów w chwili nabycia spornej części nieruchomości,
- nieprawidłowego powołania się na ogólną zasadę prawa cywilnego dotyczącą niemożności przeniesienia na inną osobę większej liczby praw, niż posiadane przez zbywcę,
- nieprawidłowego powołania się na przepis art. 10 ukwh mającego uzasadniać rzekomą niezgodność treści księgi wieczystej KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie własności części spornej działki nr (...) i możliwości wykazania tej niezgodności w niniejszym procesie.

W efekcie podniesionych zarzutów wnieśli powodowie o zmianę zaskarżonego wyroku przez orzeczenie o nakazaniu pozwanej W. M. (1), aby opuściła i wydała powodom część działki nr (...) położonej w C. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) o powierzchni 63 m², po uprzednim jej uprzątnięciu, zabranii rzeczy do pozwanej należących oraz rozebraniu wszelkich urządzeń i budowli, w tym przybudówki do budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...)(...)Nadto wnieśli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanej kosztów procesu.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie apelacji pozwanych, jako w całości bezzasadnej, jak również o zasądzenie na rzecz pozwanej solidarnie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że, mając na uwadze treść art. 382 kpc, sąd apelacyjny ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II CKN 704/97, OSNC 1998 nr 12, poz. 214). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli Sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed Sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że wywiedzione z przeprowadzonego postępowania dowodowego przez Sąd Rejonowy wnioski były prawidłowe. Sąd Okręgowy

władny był zatem podzielić zasadność rozstrzygnięcia Sądu I instancji, odmawiając tym samym słuszności zarzutom podniesionym przez apelujących powodów.

Zważyć należało, że intencją powodów inicjujących niniejszy proces była w istocie ochrona nabycia przez nich części działki nr (...). Wybrana jednak przez nich droga do osiągnięcia tego celu - za pomocą roszczenia windykacyjnego - nie mogła zostać uznana za skuteczną.

W niniejszej sprawie, która jest sprawą o wydanie nieruchomości na uwadze przede wszystkim mieć należało, że sformułowane w niej żądanie ma za podstawę prawną przepis art. 222 kc, który w swym § 1 stanowi, że Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Z przepisu tego wyraźnie wynika, że tylko właściciel może żądać wydania rzeczy od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą. Roszczenie windykacyjne służy bowiem jedynie właścicielowi, a przesłankami sine qua non tego roszczenia po stronie powodowej są: 1) status właściciela (współwłaściciela); 2) fakt, że nie włada on sam lub przez inną osobę swoją rzeczą; 3) fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany – do tego nieuprawniony (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30.1.2014r., IV CSK 229/13, L.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.9.1992r., II CRN 99/92, L.). W niniejszej sprawie już pierwsza, podstawowa i konieczna przesłanka roszczenia windykacyjnego nie została spełniona, albowiem z całą pewnością powodowie nie są aktualnie właścicielami części nieruchomości, której wydania się domagali. W efekcie nie przysługuje im czynna legitymacja procesowa do dochodzenia tego typu roszczenia w niniejszej sprawie. Skutkuje ta konstatacja koniecznością przyjęcia, że powodowie nie mogli skutecznie wystąpić, a następnie skutecznie żądać wydania przedmiotowej części nieruchomości.

Na powyższy stan rzeczy ma wpływ fakt, że w toku niniejszego postępowania, w wyniku wydania przez Sąd Rejonowy w(...) w sprawie o sygn. akt I Ns 69/15 w dniu 17.03.2017r. postanowienia stwierdzającego nabycie z dniem 1.01.2006r. przez W. M. (1) w drodze zasiedzenia spornej części nieruchomości, to właśnie ona stała się jej właścicielem, mimo że istotnie wcześniej to powodowie nabyli w drodze czynności prawnej nieruchomość obejmującą również część, której wydania w niniejszym procesie od pozwanej się domagali. Podkreślić jednak należy, że w wyniku zasiedzenia posiadacz nieuprawniony nabywa prawo przez to, że faktycznie je wykonuje w ciągu oznaczonego w przepisach czasu. Zasiedzenie należy do instytucji tzw. „dawności”. Jest to sposób nabycia własności na skutek upływu czasu. Zasiedzenie eliminuje długotrwałą rozbieżność między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich, a stanem własności (w rozumieniu formalnoprawnym). Stabilizuje to i porządkuje stosunki społeczne pod względem prawnym, choć istotnie może być postrzegane, jako szkodzące interesowi dotychczasowego właściciela. W tym miejscu należy jednocześnie wskazać, że myli się strona powodowa, jakoby pozwana nie obaliła domniemania dobrej wiary. Pozwana uczyniła to właśnie za pomocą prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia przedmiotowej części nieruchomości przez zasiedzenie.

Dalej zważyć należało, że skutki stwierdzonego zasiedzenia oraz będące jego następstwem przekształcenia wieczystoksięgowe (o których konkretnie mowa jest poniżej) nie mogły pozostawać obojętne dla rozpoznającego apelację powodów Sądu Okręgowego. Godzi się bowiem dostrzec, że z uwagi na treść przepisu art. 316 § 1 zd. 1 kpc, Po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Nie można było w efekcie mieć w niniejszej sprawie jakichkolwiek wątpliwości co do tego, że w chwili orzekania, w księdze wieczystej, na którą powołują się powodowie ((...)), nie figurują już oni, jako właściciele nieruchomości objętej żądaniem pozwu. Przedmiotowa część działki nr (...) - w następstwie wydania przez Sąd Rejonowy w (...) w dniu 17.03.2017r. postanowienia dotyczącego stwierdzenia jej zasiedzenia na rzecz W. M. (1) - została odłączona z księgi wieczystej KW nr (...) i jako działka nr (...) przyłączona do księgi wieczystej KW nr (...) - już jako przedmiot własności W. M. (1). Powodowie nie są właścicielami działki nr (...), a skoro tak, to nie mogą skutecznie wystąpić z roszczeniem wydobywczym.

W efekcie podnoszona również i na rozprawie apelacyjnej argumentacja strony powodowej dotycząca kwestii rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ukwh) jest bezskuteczna, skoro nieruchomość, której powodowie domagali się wydania na dzień orzekania przez Sąd odwoławczy, do którego również ma zastosowanie zasada orzekania z

uwzględnieniem przepisu art. 316 kpc, ujęta jest już w innej księdze wieczystej, a właścicielką tejże nieruchomości jest pozwana W. M. (1).

Już zatem tylko dodatkowo wypadało zauważyć, że gdyby rzeczywiście rację miała strona powodowa odwołująca się do instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, to w wielu przecież możliwych takich sprawach, jak niniejsza, powstawałby swego rodzaju dualizm prawny polegający na tym, że kto inny byłby wpisany jako właściciel w księdze wieczystej, a komu innemu przysługiwałoby prawo własności w wyniku wydania postanowień stwierdzających zasiedzenie nieruchomości z datą wcześniejszą. Taki stan rzeczy z pewnością nie byłby pożądany.

Końcowo wypada zatem raz jeszcze wskazać, że w trybie art. 222 kc nie może wydania nieruchomości domagać się osoba, która nie jest właścicielem tej nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, orzekł Sąd Okręgowy, jak w pkt 1 sentencji, na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach natomiast postępowania apelacyjnego, orzekł Sąd II instancji na podstawie art. 108 § 1 kpc, zgodnie z art. 98 § 1 i § 3 kpc oraz przy uwzględnieniu § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz.U. z 2015r., poz. 1800 ze zm. (pkt 2 sentencji).