

Sygn. akt I 1 Ca 109/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2021 r.

Sąd Okręgowy we Włocławku Sekcja Odwoławcza I Wydziału Cywilnego

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Nazdrowicz
-----------------	------------------------

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2021 r. we Włocławku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa W. D.

przeciwko W. S., M. S., S. S. i A. S.

o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego, wydanie nieruchomości
i zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego W. S. i M. S.

przeciwko W. D.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego W. S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Radziejowie

z dnia 29 grudnia 2020 r. sygn. akt I C 342/18

oddala apelację.

SSO Mariusz Nazdrowicz

Sygn. akt I 1 Ca 109/21

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem częściowym Sąd Rejonowy

w Radziejowie nakazał pozwanym W. S., M. S. i S. S. aby opróżnili i wydali powódce W. D. zabudowaną budynkiem mieszkalnym bliżej określoną w sentencji nieruchomość. Orzekł równocześnie, że pozwanym przysługuje „uprawnienie do lokalu socjalnego” i wstrzymał wykonanie wyroku w części dotyczącej wydania do czasu zaoferowania pozwanym przez Gminę I. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Umorzył także postępowanie w zakresie opróżnienia

i opuszczenia nieruchomości w stosunku do pozwanej A. S..

Uwzględniając powództwo Sąd I instancji m.in. podkreślił, że pozwani W. S., M. S. i S. S. zamieszkują od 1980 roku na nieruchomości stanowiącej własność powódki. Została ona nabyta przez rodziców W. S. bez zachowania formy aktu notarialnego od państwa M.. Roszczenie powódki znajdowało w tych warunkach oparcie w treści przepisu art. 222 § 1 kc. Przeszkodą do uwzględnienia powództwa nie był przepis art. 5 kc. Sąd Rejonowy wskazał, że w orzecznictwie przyjmuje się, że oddalenie powództwa z powodu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego należy do absolutnych wyjątków, który w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany W. S. zarzucając obrazę przepisów prawa materialnego tj. art. 5 kc wskutek jego niezastosowania w sytuacji nadużycia przez powódkę prawa podmiotowego „poprzez żądanie od pozwanego jego eksmisji, podczas gdy znał on sytuację finansową pozwanego, którego rodzice nabyli nieformalnie (bez zachowania formy aktu notarialnego) w/w nieruchomości za jej cenę rynkową w latach 80 – tych XX wieku, przy jednoczesnej wiedzy, że pozwany gruntownie wyremontował

i doprowadził do stanu używalności nieruchomości po jej objęciu, a także wiedząc, że pozwany wraz z rodziną zamieszkiwał w nieruchomości od ponad 40 lat i kilkakrotnie (po prawomocnym niekorzystnym dla pozwanego zakończeniu się sprawy

o zasiedzenie w/w nieruchomości) proponował jej zakup za cenę rynkową – co

w konsekwencji stanowiło działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego”. Powołując się na powyższe skarżący wniósł o zmianę kwestionowanego wyroku

i oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie na rzecz reprezentującego go adwokata z urzędu kosztów pomocy prawnej za drugą instancję.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wobec braku jakichkolwiek uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych i przydatnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych, które nie zostały zakwestionowane w apelacji. W tych warunkach Sąd odwoławczy ustalenia te przyjął jako własne czyniąc je podstawą orzekania w postępowaniu apelacyjnym. Jednocześnie jednak Sąd Okręgowy uznał, że wymagają one uzupełnienia. Dodatkowo ustalił więc – w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Radziejowie I Ns 67/18

w postaci postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku tego Sądu z dnia 21 marca 2011 roku I Ns 126/10 (k. 41 w/w akt) i protokołu rozprawy z dnia 6 września 2018 roku k. 86 – 92, których wartość dowodowa nie budzi wątpliwości – że S. D. zmarła w dniu 27 grudnia 1978 roku, a spadek po niej nabył w całości Skarb Państwa. W skład spadku wchodziła 1/8 udziału w przedmiotowej nieruchomości, który to udział S. D. odziedziczyła po swoim mężu (była jego drugą żoną), a ojcu powódki (udział 7/8 przypadł W. D.).

Rodzice W. S. nabyli nieruchomość w 1980 roku od Państwa M., przy czym Pani M. była siostrą S. D..

Przechodząc do oceny zasadności zarzutu apelacyjnego to był on całkowicie chybiony. Odwołanie się do konstrukcji sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego nie może prowadzić – jak trafnie zauważyła powódka

w odpowiedzi na apelację – do unicestwienia prawa, a do tego w okolicznościach sprawy prowadziłoby oddalenie powództwa. Powódka pozbawiona byłaby podstawowego atrybutu właścicielskiego tj. swobodnego dysponowania przedmiotem własności i to praktycznie przez czas nieograniczony (tj. do chwili opuszczenia nieruchomości przez

małż. S. lub ich następców prawnych). Zwrócić przy tym trzeba uwagę, że kwestia zajmowania nieruchomości przez pozwanych bez tytułu prawnego nie wynika jedynie z zawarcia nieważnej (art. 58 § 1 kc) umowy sprzedaży wskutek niedochowania formy aktu notarialnego. Rodzice W. S. zawarli przecież umowę z osobami, które nie miały do nieruchomości jakichkolwiek praw właścicielskich. Doszło do niej po śmierci jednego ze współwłaścicieli (ten za życia mógł zresztą skutecznie przenieść jedynie własność przysługującego mu udziału), którego nie byli następcami prawnymi. Jak wielokrotnie wskazał Sąd Najwyższy w orzecznictwie dotyczącym sprzedaży rzeczy przez osobę nieuprawnioną (niebędącą właścicielem – np. w wyrokach: z 24 września 2003 roku III CKN 356/01 OSP 2004/10/122, z 3 listopada 2010 roku V CSK 148/10 nie publ., LEX nr 787017

i z 20 października 2016 roku II CSK 585/15 nie publ., LEX nr 2195661) umowa sprzedaży w takich warunkach nie jest wprawdzie nieważna, jednakże zasada, że nikt nie może przenieść więcej praw aniżeli sam posiada rzutuje na jej skutki. Jest ona wobec właściciela pozbawiona jakichkolwiek skutków prawnych i w świetle prawa to on jest cały czas właścicielem. Prawa tego nie nabywa kontrahent osoby nieuprawnionej. Nawet więc gdyby umowa z 1980 roku została zawarta we właściwej formie to i tak nie zmieniłoby to tego, że pozwani nie nabyliby własności nieruchomości objętej pozwem. Nie sposób też w świetle badania przesłanek z art. 5 kc pominąć tego, że to nie powódka uzyskała środki ze sprzedaży nieruchomości. Przy takiej czynności prawnej na nabywcy spoczywa bezwzględny obowiązek sprawdzenia, czy osoba podająca się za właściciela jest nim w rzeczywistości. Ryzyko niepodjęcia stosownych działań obciąża kupującego i nie można obciążać nim prawdziwego właściciela. Trudno dopatrzeć się jakichkolwiek racji, by odmówić udzielenia ochrony prawnej właścicielowi, którego nieruchomość była przedmiotem transakcji dokonanej przez nieuprawnioną osobę i która to osoba otrzymała cenę nabycia. Oddalenie powództwa prowadziłoby w tych warunkach do jego ewidentnego pokrzywdzenia.

Żadne inne racje nie przemawiają za trafnością apelacji. Nie ma potrzeby powielania argumentów przywołanych przez Sąd meriti, które Sąd odwoławczy w pełni podziela. Można tylko dodać, że zarzut nieuczciwego zachowania powódki wskutek odmowy sprzedaży pozwany nieruchomości za 60.000 zł musi budzić ogromne zdziwienie. Pomijając już nawet to, że możliwość wyboru osoby, której zostanie sprzedana nieruchomość jest oczywistym uprawnieniem właściciela i w żaden sposób (pomijając prawo pierwokupu) nie może być ono ograniczone to apelujący przeoczył, że tytułem nakładów dochodził początkowo 100 000 złotych, a później 74 000 złotych. Skoro w jego ocenie taką wartość mają poczynione przez lata nakłady to powódka miałaby sprzedać nieruchomość z oczywistą stratą, nie bardzo wiadomo dlaczego. Oceniając oczekiwania pozwanego w przywołanych kategoriach to właśnie jego postępowanie zdecydowanie nie zasługuje na aprobatę. Rozliczenie przy tym z tytułu wspomnianych nakładów zagwarantuje odzyskanie zainwestowanych środków.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy we Włocławku na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację.

Wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu art. 108 § 1 kpc, dlatego też o kosztach procesu związanych z apelacją Sąd Rejonowy orzeknie

w wyroku końcowym.

SSO Mariusz Nazdrowicz