

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 marca 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, w sprawie o sygn. akt II C 358/17, z powództwa M. B. i Z. B. przeciwko M. P. o wydanie nieruchomości: 1) uchylił wyrok zaoczny Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 22 sierpnia 2013 roku wydany pod sygnaturą akt II C 1305/12 i oddalił powództwo; 2) nie obciążył powodów kosztami procesu,

3) przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 1476 zł radcy prawnemu P. S. tytułem pomocy prawnej udzielonej z urzędu w niniejszym postępowaniu pozwanemu J. P..

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że: małżonkowie J. i N. K. od roku 1974 r. byli właścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), odpowiadającej działce gruntu o powierzchni – według ówczesnych pomiarów - 895 metrów kwadratowych.

Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...) została w roku 1988 podzielona na dwie działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni 0,0809 ha oraz 451/2 o powierzchni 0,0092 ha. Podział ten nie został ujawniony w księdze wieczystej.

W umowie sprzedaży z dnia 4 sierpnia 1988 r., zawartej w formie aktu notarialnego przed A. J. notariuszem w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł., małżonkowie J. i N. K. oświadczyli, iż sprzedają J. P. za cenę 300 000 zł niezabudowaną działkę gruntu nr (...), o powierzchni 92 metrów kwadratowych, pod warunkiem, że uprawniony organ administracji państwowej nie skorzysta z prawa pierwokupu, zaś J. P. oświadczył, że powyższą działkę pod wskazanym warunkiem kupuje. Strony ponadto oświadczyły, że cała cena została sprzedającym przez kupującego zapłacona, a wydanie działki nastąpiło w dniu zawarcia umowy.

Sprzedający zobowiązali się ponadto zwrócić J. P. zapłaconą przez niego cenę w kwocie 300.000 zł w terminie 14 dni od daty doręczenia im zawiadomienia o skorzystaniu przez Państwo z prawa pierwokupu, zaś J. P. zobowiązał się w takim wypadku wydać nieruchomość Państwu.

Spadek po J. K. nabył w całości jego syn M. K., zaś spadek po N. K. nabyli M. K. oraz A. K. po 1/2 części każde z nich.

Umową zamiany z dnia 19 lipca 1996 roku małżonkowie A. i B. S. nabyli od M. K. i A. K. prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 895 metrów kwadratowych, objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łodzi. W umowie zaznaczono, że, jak wynika z wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 lipca 1996 r., opisana wyżej nieruchomość położona jest w jednostce ewidencyjnej Ł., w obrębie B-24, oznaczona jest na mapie numerem 451/1 i zawiera aktualnie 809 metrów kwadratowych powierzchni.

Rzeczona nieruchomość została darowana przez A. S. i B. S. córce – M. B. w dniu 31 stycznia 2012 roku. W aneksie do umowy darowizny, zawartym w dniu 18 kwietnia 2012 r., strony umowy oświadczyły, że jej przedmiotem jest cała nieruchomość, objęta księgą wieczystą nr (...), o łącznej powierzchni 901 metrów kwadratowych, składająca się z dwóch działek gruntu: nr 451/1 o powierzchni 0,0809 ha i nr 451/2 o powierzchni 0,0092 ha.

Po wykonaniu wyżej opisanej darowizny, mocą umowy majątkowej małżeńskiej z dnia 18 kwietnia 2012 roku małżonkowie M. i Z. B. objęli przedmiotową nieruchomość wspólnością ustawową.

Działka o nr (...) znajdowała się we władaniu J. P. od 4 sierpnia 1988 r. do chwili jego śmierci. Działka ta służyła mu jako dojazd do sąsiedniej nieruchomości, którą władał, położonej przy ul. (...) w Ł..

Po objęciu przedmiotowej działki we władanie J. P. postawił ogrodzenie w ten sposób, aby nieruchomość przy ul. (...) oraz sporna działka tworzyły całość.

J. P. uważał się za właściciela działki o nr (...) z uwagi na zawarcie umowy z dnia 4 sierpnia 1988 roku. Za właściciela spornego gruntu uważali go również sąsiedzi.

Po zawarciu umowy zamiany nieruchomości A. S. dokonywał jej pomiarów i ustalił niezgodność stanu faktycznego z dokumentami, jednak nie podjął żadnych działań w kierunku wyjaśnienia i usunięcia rozbieżności. Wymieniając w późniejszym czasie ogrodzenie od strony nieruchomości zajmowanej przez J. P., postawił je w miejscu, w którym stał poprzedni płot, postawiony przez J. P., ponieważ nie chciał samowolnie zmieniać istniejącego stanu. B. S. uważała J. P. za właściciela spornego pasa gruntu. Wykonując ocieplenie swojego domu, małżonkowie S. prosili J. P. o zgodę na wejście na sporny pas gruntu, by uzyskać dostęp do ściany ich budynku, stojącego w granicy. W trakcie rozmów na temat spornego pasa gruntu, J. P. okazywał dokument twierdząc, że uprawnia on go do władania gruntem.

Powodowie zorientowali się, że istnieje niezgodność między dokumentacją a stanem posiadania, przystępując do zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej, kiedy to notariusz poinformował ich, że umowa darowizny musi zostać aneksowana. Nie godzili się przy tym na występujący stan, bowiem przeszkadzał im hodowany przez pozwanego na spornym gruncie drób oraz parkowanie samochodu w bliskiej odległości od ściany budynku. Po ujawnieniu na ich wniosek działki gruntu 451/2 w księdze wieczystej nr (...) podjęli rozmowy dotyczące prawa własności tej działki z J. P., jednak ten stanowczo uznawał się za właściciela gruntu. Rozmowy odbywały się w nerwowej atmosferze.

Pismem z dnia 12 lipca 2012 roku powodowie wezwali J. P. do wydania przedmiotowej nieruchomości w terminie do 31 lipca 2012 r. J. P. nie uznał roszczenia powodów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo, jako niezasadne, podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie, oceniając spełnienie przesłanek roszczenia windykacyjnego, w pierwszej kolejności Sąd Rejonowy odniósł się do zarzutu strony pozwanej, zgodnie z którym to J. P. pozostawał właścicielem spornej działki na podstawie umowy z dnia 4 sierpnia 1988 roku. Z twierdzeniem tym nie można się zgodzić. Należy podkreślić, że w analizowanej umowie zastrzeżono warunek w związku z przysługującym organowi administracji publicznej prawem pierwokupu. Zgodnie z brzmieniem art. 597 § 1 k.c. rzecz, której dotyczy prawo pierwokupu, może być sprzedana osobie trzeciej tylko pod warunkiem, że uprawniony do pierwokupu swego prawa nie wykona. Innymi słowy, rzecz objęta prawem pierwokupu może zostać sprzedana osobie trzeciej tylko warunkowo, tj. pod warunkiem zawieszającym, że uprawniony do pierwokupu nie wykona swego uprawnienia. W odniesieniu do nieruchomości objętej prawem pierwokupu może zostać zawarta jedynie umowa zobowiązująca do przeniesienia jej własności i za tego rodzaju umowę – o skutku tylko zobowiązującym - należy uznać umowę sprzedaży zawartą 4 sierpnia 1988 r. Zgodnie zaś z brzmieniem art. 157 § 2 k.c., jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności. W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że J. P. zawarł w odniesieniu do spornej działki gruntu jedynie umowę z dnia 4 sierpnia 1988r., a zatem nie doszło nigdy do umowy przenoszącej własność nieruchomości. W tym miejscu wskazać trzeba, że bezsporne między stronami było również to, że małżonkowie J. i N. K. do momentu zawarcia rzeczony umowy byli właścicielami całej nieruchomości położonej przy ul. (...). Zatem wobec tego, że nie doszło do skutecznego przeniesienia własności działki nr (...) na rzecz J. P., po zawarciu umowy z dnia 4 sierpnia 1988 r., pozostawali oni w dalszym ciągu właścicielami całej nieruchomości.

Sąd Rejonowy odniósł się do zarzutu strony pozwanej, że małżonkowie B. i A. S. nie nabyli w drodze umowy zamiany własności działki nr (...). W ocenie Sądu zarzut ten należy uznać za bezzasadny. Stwierdzić należy, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) zaistniała niezgodność między opisem nieruchomości w dziale I-o a jej stanem według ewidencji gruntów, wynikająca z nieujawnienia podziału nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą na dwie działki gruntu: 451/1 oraz 451/2. Wskazana niezgodność rodziła następnie konsekwencje dla treści umów przenoszących własność nieruchomości: zamiany oraz darowizny, które to umowy z jednej strony odwoływały się do stanu wpisów w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości o powierzchni 895 metrów kwadratowych, z drugiej zaś – do wypisów z ewidencji gruntów tylko dla

działki gruntu nr (...) o powierzchni 809 metrów kwadratowych. Decydujące znaczenie należy jednak przypisać temu, że strony obu powyższych umów przyjęły za przedmiot – najpierw zamiany, a potem darowizny, nieruchomości objętą księgą wieczystą nr (...), ta zaś obejmowała obie działki gruntu o łącznej powierzchni 895 metrów kwadratowych (według późniejszych pomiarów 901 metrów kwadratowych), nigdy bowiem nie doszło do odłączenia z tej księgi wieczystej części nieruchomości odpowiadającej działce o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0092 ha. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że za odpowiadające woli stron rzeczonych umów, zgodnie z dyspozycją art. 65 § 2 k.c., należało uznać przeniesienie własności całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), ta zaś obejmowała obie działki gruntu.

Twierdzenie pozwanego, iż nabywcy nieruchomości mogli stać się właścicielami tylko jednej ujawnionej w księdze wieczystej działki gruntu, pozostaje chybione. Ponownie odwołać należy się do powyższej argumentacji, zgodnie z którą w księdze wieczystej ujawniona była nieruchomość o powierzchni 895 metrów kwadratowych, wobec czego analiza treści księgi przez nabywców nie mogła prowadzić do wniosku, że przeniesienie własności obejmuje tylko część obejmującą 809 metrów kwadratowych. Pełnomocnik pozwanego trafnie podnosił, że zapis w księdze wieczystej dotyczący opisu nieruchomości nie może stanowić ochrony nabywców na podstawie art. 5 u.k.w.h., bowiem rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie obejmuje danych faktycznych opisanych w dziale I-O, dotyczących oznaczenia nieruchomości (zob. szerzej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1996 r., I CKN 10/96). Podkreślić jednak trzeba, że w niniejszej sprawie, dla ustalenia prawa własności małżeństwa A. i B. S. do spornej działki gruntu nie zachodzi potrzeba odwoływania się do rękojmi opisanej w art. 5 u.k.w.h., bowiem przepis ten znajduje zastosowanie jedynie w sytuacji niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a takiej niezgodności w dacie zawarcia analizowanej umowy zamiany nie było. Ponieważ w przedmiotowej sprawie, co zostało wskazane powyżej, nie doszło do zbycia prawa własności działki nr (...) na rzecz J. P., właścicielami całej nieruchomości położonej przy ul. (...), pozostawali – aż do 2008 roku – kolejno: małżonkowie J. i N. K., M. i A. K. (na skutek dziedziczenia) oraz małżonkowie A. i B. S. (na skutek umowy zamiany z 1996 roku).

Niezależnie od powyższego należy jednak uznać argumentację strony pozwanej, że małżonkowie A. i B. S. w dacie zawarcia umowy darowizny z powódką nie byli uprawnieni do rozporządzania działką o nr (...), jednakże nie dlatego, że nie nabyli własności tej działki na podstawie umowy zamiany zawartej z M. i A. K., lecz dlatego, że następnie prawo własności tej działki utracili wobec zasiedzenia tej części nieruchomości przez J. P. z dniem 5 sierpnia 2008 r. Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).

W niniejszej sprawie niewątpliwym było, że J. P. władał działką gruntu 451/2 nieprzerwanie od 4 sierpnia 1988 roku do dnia swojej śmierci. Jak wynika bowiem z treści umowy sprzedaży zawartej przez niego w formie aktu notarialnego z J. i N. małżonkami K., objętej domniemaniem z art. 244 § 1 k.p.c. właściwym dla dokumentów urzędowych, w dniu zawarcia umowy doszło do wydania gruntu kupującemu. Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sposób jednoznaczny wykazało, że posiadanie gruntu przez pozwanego miało charakter posiadania samoistnego. J. P. uważał się za właściciela i zmanifestował swoje władztwo, grodząc zajmowaną przez niego sąsiednią nieruchomość w taki sposób, aby wraz ze spornym pasem gruntu, aż do ściany budynku położonego przy ul. (...), tworzyła jedną całość. Niesporne między stronami było to, że korzystał ze spornego pasa gruntu, parkując na nim samochód i hodując drób. Jego władztwo było uznawane przez otoczenie, w tym również przez prawnych właścicieli gruntu – małżeństwo A. i B. S.. Odnowiając ogrodzenie, uszanowali oni wcześniej wyznaczone granice, ponadto pytali pozwanego o zgodę na wstęp na przedmiotowy pas gruntu. Władztwo pozwanego uznawali również pozostali sąsiedzi, którzy postrzegali J. P. jako właściciela gruntu. Także powodowie, którzy zamieszkiwali przy ul. (...) od 1998 r. – jak sami wskazali – do czasu darowizny nieruchomości na rzecz powódki, traktowali J. P. jako właściciela spornego gruntu. Nie ulega więc wątpliwości, że zachowanie J. P. wypełniało przesłanki posiadania samoistnego – manifestował swoje władztwo nad rzeczą, co znalazło swoje odzwierciedlenie w świadomości otoczenia, i władał nią w sposób nieskrepowany jak

właściciel, zarówno poprzez fizyczne władztwo nad rzeczą (corpus), jak i z wolą władania rzeczą dla siebie - cum animo rem sibi habendi.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie może natomiast mieć decydującego znaczenia, kto ponosił ciężary publicznoprawne od spornego pasa gruntu. Jak bowiem wynika z zeznań stron i okazanych decyzji w przedmiocie podatku od nieruchomości, podatek od spornej działki gruntu naliczany był wobec obu stron procesu. Okoliczności tej – w świetle pozostałego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego – należy jednak przypisać znaczenie drugorzędne. Naliczenie i zapłata podatku mają charakter administracyjnoprawny i same w sobie nie przesądzają o charakterze posiadania.

Oceniając materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie, sąd doszedł do przekonania, że władztwo J. P. nad spornym pasem gruntu miało nie tylko charakter samoistny, lecz było ponadto posiadaniem w dobrej wierze.

Zgodnie z dominującym w judykaturze tradycyjnym ujęciem dobrej wiary, dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, zaś w złej wierze jest ten, który wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie. Oznacza to, że decydujące znaczenie dla oceny „dobrej” lub „złej wiary” posiadacza mają elementy subiektywne, odnoszące się do jego stanu świadomości.

Co do zasady w razie zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości o charakterze jedynie zobowiązującym (jak umowa pod warunkiem), nabywcy z takiej umowy nie przysługuje przymiot posiadacza w dobrej wierze. Co do zasady zatem, posiadacz nieruchomości, która była przedmiotem nabycia przez niego pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu, jest posiadaczem w złej wierze.

Przy prawidłowo skonstruowanej umowie zobowiązującej, z samego jej brzmienia wynika bowiem dostatecznie jasno dla kupującego, że umowa ta nie przenosi własności nieruchomości. Z treści takiej umowy wynika jasno, że prawo własności należy w dalszym ciągu do zbywcy, skoro ma ono zostać przeniesione na nabywcę dopiero w drodze zawarcia umowy o charakterze rozporządzającym. Podsumowując, wejście w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia jej własności, zawartej w formie aktu notarialnego, nie uzasadnia przyznania przymiotu dobrej wiary posiadaczowi, ale takiemu który wie, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (por. postanowienia SN: z dnia 23 kwietnia 1997 r., I CKN 74/97, OSNC 1997/11/171, z dnia 19 lipca 2000 r., II CKN 282/00, niepubl., z dnia 21 marca 2013 r., II CSK 495/12).

W stanie faktycznym niniejszej sprawy jednakże, umowa o skutku zobowiązującym J. i N. małżonków K. do przeniesienia na J. P. prawa własności działki gruntu nr (...) o powierzchni 92 m², zawarta pod warunkiem, że Państwo nie wykona prawa pierwokupu, odbiega od wyżej wskazanego modelu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości (analogicznie jak w stanie faktycznym sprawy objętej postanowieniem SN z dnia 19 lipca 2000 r., II CKN 282/00, Lex 52565).

W zakresie oceny dobrej wiary J. P., w ocenie Sądu należało odwołać się do szczególnej treści i okoliczności towarzyszących zawarciu umowy z dnia 4 sierpnia 1988 roku, mimo ugruntowanego w orzecznictwie stanowiska, zgodnie z którym osoba, która wchodzi w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej jedynie do przeniesienia własności, jest posiadaczem w złej wierze. Należy ponownie podkreślić, że o istnieniu dobrej wiary stanowi subiektywne przekonanie posiadacza, które oceniać trzeba w okolicznościach konkretnej sprawy pod kątem zachowania należytej staranności. Aby przyjąć dobrą wiarę, błędne przekonanie o istnieniu prawa lub stosunku prawnego musi być w konkretnych okolicznościach usprawiedliwione, przy czym zasadność przeświadczenia o przysługującym prawie należy oceniać przy uwzględnieniu wszelkich okoliczności towarzyszących. W ocenie Sądu J. P., obejmując przedmiotową działkę gruntu we władanie, pozostawał w usprawiedliwionym, choć błędnym, przekonaniu, że przysługuje mu prawo własności. Zawarł on bowiem w odpowiedniej formie - aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza działającego w Państwowym Biurze Notarialnym, umowę, zgodnie z którą – jak wynika z oświadczeń zawartych w jej § 3 - J. i N. K. „sprzedali” mu przedmiotową działkę gruntu, pod warunkiem,

że uprawniony organ administracji nie skorzysta z prawa pierwokupu, a J. P. działkę tę „kupił”, uiszczając przed podpisaniem umowy całą cenę na rzecz sprzedających. Te postanowienia umowy, jakkolwiek sprzeczne z art. 157 § 1 k.c., mogły po stronie nabywcy usprawiedliwiać przekonanie, że w istocie doszło do warunkowej sprzedaży nieruchomości, której skutkiem jest przejście własności z chwilą ziszczenia się tego warunku, bez konieczności zawarcia dodatkowej umowy rozporządzającej. J. P., jako podmiot nieprofesjonalny, miał zatem prawo zakładać, że tego rodzaju zapis umowny przenosi na niego własność nieruchomości z chwilą, z którą uprawniony ku temu organ administracji publicznej nie skorzysta z prawa pierwokupu i jego późniejsze postępowanie świadczy o tym, że w takim przekonaniu pozostawał (twierdził, że jest właścicielem spornej działki gruntu, powołując się na tę umowę). Jego przekonanie pozostawało usprawiedliwione w kontekście treści całej umowy, w której nie zostało wyraźnie stwierdzone, że jedynie zobowiązuje ona do przyszłego przeniesienia własności. Żaden z zapisów umownych (poza zastrzeżeniem warunku) nie wskazywał bowiem na charakter umowy, jako wyłącznie zobowiązującej, ani na konieczność zawarcia dodatkowej umowy w późniejszym terminie – przenoszącej własność. Brak jest dowodów na to, że J. P. został w jakikolwiek sposób pouczony o konieczności zawarcia umowy rozporządzającej. W błędnym przekonaniu mógł zaś utwierdzić go również fakt, że działka gruntu została mu wydana, a cena za nią w całości przez niego zapłacona. Wszystkie te okoliczności w ocenie Sądu należy ocenić jako usprawiedliwiające powstanie u J. P. przekonania, że umową z dnia 4 sierpnia 1988 roku doszło do przeniesienia własności działki gruntu. Zgodnie zaś z brzmieniem art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. W ocenie Sądu nie zostało udowodnione przez powodów, że J. P. wiedział, iż nie przysługuje mu prawo własności przedmiotowej działki w momencie objęcia jej w posiadanie lub że mógł się on o tym dowiedzieć przy zachowaniu należytej staranności. Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie w sposób jednoznaczny wykazało, że J. P. nie wiedział, że nie przysługuje mu prawo własności. Przedstawione zaś powyżej okoliczności pozwalają również twierdzić, że ów stan niewiedzy nie był zawiniony. Dobrą wiarę wyłącza bowiem jedynie istnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy (tak też wyrok Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09), a okoliczności te w niniejszej sprawie nie zostały wykazane. W ocenie Sądu o zawinionym stanie nieświadomości po stronie pozwanego nie może zaś świadczyć jedynie sam fakt zawarcia umowy zobowiązującej. Jak słusznie wskazał bowiem Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 lipca 2000 roku (II CKN 282/00), które wypada w tym miejscu ponownie przywołać, nieuzasadnione jest przypisywanie nabywcy dobrej wiary jedynie w sytuacji prawidłowo skonstruowanej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, w której z samego jej brzmienia wynika dostatecznie jasno dla kupującego, że prawo własności przysługuje w dalszym ciągu zbywcy. Takie zaś okoliczności jak określenie, iż zbywca „sprzedaje” nieruchomość oraz zawarcie umowy w Państwowym Biurze Notarialnym mogą po stronie nabywców usprawiedliwiać przekonanie, że doszło do warunkowej sprzedaży nieruchomości, skutkującej przejściem własności bez konieczności zawarcia dodatkowej umowy rozporządzającej. W ocenie Sądu na gruncie niniejszej sprawy należy w pełni podzielić przedstawioną argumentację, a co za tym idzie przyjąć istnienie dobrej wiary po stronie pozwanego.

J. P. w opisanym błędnym przekonaniu co do własności działki gruntu pozostawał przez długi czas, o czym świadczy informowanie przez niego osób postronnych, iż pozostaje właścicielem gruntu, okazywanie powodom umowy z dnia 4 sierpnia 1988 roku na dowód własności gruntu, a także impulsywne reakcje na skutek roszczeń powodów. Nawet zaś uznanie, że z czasem pozwany zorientował się, iż własność mu nie przysługuje, nie miało znaczenia dla oceny jego dobrej wiary, którą badać należy, na chwilę objęcia rzeczy we władanie. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji na długość okresu potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie.

Powyzsza analiza zdaniem Sądu Rejonowego prowadzi do wniosku, że J. P. nabył własność działki gruntu o nr 451/2 po upływie 20 lat od objęcia jej w posiadanie, a zatem z dniem 5 sierpnia 1988 roku. Z tego względu małżonkowie A. i B. S. nie byli uprawnieni do zbycia działki w drodze darowizny w 2012 roku. Wprawdzie J. P. nie został ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel spornego gruntu, jednak M. B., jako obdarowaną, nie chroniła w tym zakresie rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie bowiem z brzmieniem art. 6 u. k. w. h. rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych. Wobec zaś tego, że nie doszło do przeniesienia własności

gruntu na rzecz M. B., nie mogła ona również rozporządzać rzeczoną własnością poprzez umowę majątkową małżeńską – w polskim prawie cywilnym obowiązuje, aczkolwiek w formie niepisanej, ogólna zasada, że nikt nie może przenieść na inną osobę więcej praw aniżeli jemu przysługuje. W wypadku przeniesienia własności oznacza ona, że własność może skutecznie przenieść na nabywcę tylko właściciel, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

W związku z powyższym stwierdzić należy, że powodowie nie wykazali podstawowej przesłanki roszczenia windykacyjnego, w postaci przysługiwania im prawa własności spornego gruntu, wobec czego ich roszczenie należało ocenić jako niezasadne. Uzasadniony okazał się natomiast zarzut zasiedzenia spornego gruntu przez J. P.. Z tego względu Sąd na podstawie art. 347 k.p.c. uchylił wyrok zaoczny z dnia 22 sierpnia 2013 roku i oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy odstąpił od wyrażonej w art. 348 k.p.c. reguły obciążenia strony pozwanej kosztami rozprawy zaocznej i sprzeciwu uznając, że niestawiennictwo na rozprawie było niezawinione. Na podstawie zaś art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył powodów kosztami procesu. Za zastosowaniem wobec powodów dobrodziejstwa wskazanego przepisu przemawiało to, że wynik sprawy zależał od analizy prawnej ich roszczenia, której rezultat był z kolei uzależniony od szeregu elementów ocennych. Dlatego też, mimo korzystania przez powodów z profesjonalnej pomocy prawnej, okoliczność tę należało uznać za wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c. Skuteczność zarzutu zasiedzenia w niniejszej sprawie zależała od uznania dobrej wiary po stronie zasiadającego, na zasadzie wyjątku od dominującego w orzecznictwie nurtu, ta zaś dobra wiara okazała się występować ze względu na szczególne okoliczności sprawy. Poprzednicy prawni powodów utracili prawo własności spornego gruntu, nie kwestionując posiadania samoistnego J. P., szanując je między innymi przez wzgląd na dobrosąsiedzkie relacje i chęć uniknięcia aktów samowoli, podejmowali ponadto próby ugodowego zakończenia sporu związanego z uciążliwym sąsiedztwem ze strony J. P. (ze względu na zanieczyszczanie ściany ich domu, stojącego w granicy działek (...) przez drób hodowany przez J. P.), dlatego też, w ocenie sądu, powodowie jako ich następcy prawni nie powinni ponosić dodatkowej dolegliwości finansowej jaką w istocie stanowiłby obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej.

Ponadto, na podstawie § 6 pkt 4 w zw. z § 2 ust 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 t.j. ze zm.) Sąd zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz r.pr. P. S. kwotę 1476 zł (w tym 23 % VAT) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanemu J. P..

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając wyrok w zakresie punktu 1. Rozstrzygnięciu skarżący zarzucił naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego, w drodze:

a) czynienia wewnątrznie sprzecznych ustaleń faktycznych, tj. przyjęcie z jednej strony, że J. P. obejmując w posiadanie nieruchomości przy ul. (...) był w dobrej wierze, przy jednoczesnym ustaleniu, że postanowienia umowy z dnia 4 sierpnia 1988 r. mogły po stronie nabywcy usprawiedliwiać przekonanie, że stanie się właścicielem nieruchomości dopiero z chwilą ziszczenia się przewidzianego w umowie warunku, a więc w chwili jej zawarcia i wydania nieruchomości nie dawały jeszcze podstawy do przypisywania nabywcy dobrej wiary, co w efekcie doprowadziło do nieprawidłowego zastosowania w sprawie art. 172 § 1 k.c. i stwierdzenia, że do zasiedzenia nieruchomości wystarczającym był upływ 20 lat samoistnego jej posiadania,

b) wyprowadzenia nieprawidłowego wniosku, że J. P. można było w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przypisać dobrą wiarę, w sytuacji gdy Sąd zauważa, iż dokonywana przez niebędącego profesjonalistą posiadacza interpretacja treści umowy z dnia 4 sierpnia 1988 r. prowadziła do wniosku, że skutek w postaci przejścia prawa własności na nabywcę nastąpi dopiero po ziszczeniu się warunku przewidzianego w umowie, a zatem dopiero po upływie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy i wydania nieruchomości nabywcy, nie zaś już w momencie objęcia nieruchomości w posiadanie, co bezsprzecznie świadczy o złej wierze posiadacza w dniu objęcia nieruchomości w posiadanie, a zatem w chwili miarodajnej dla oceny dobrej bądź złej wiary, co w efekcie doprowadziło do

nieprawidłowego zastosowania w sprawie art. 172 § 1 k.c. i stwierdzenia, że do zasiedzenia nieruchomości wystarczający był upływ 20 lat samoistnego jej posiadania,

- art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 7 k.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie będące konsekwencją przypisania J. P. dobrej wiary w chwili uzyskania posiadania nieruchomości, w sytuacji gdy w sprawie doszło do obalenia domniemania dobrej wiary posiadacza, co sprawia, że do zasiedzenia nieruchomości nie mogło prowadzić samoistne posiadanie nieruchomości przez okres 20 lat,

- art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie będące konsekwencją błędnego przyjęcia, że J. P. nabył nieruchomość objętą pozwem w drodze zasiedzenia z dniem 5 sierpnia 2008 roku.

Skarżący wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez utrzymanie w mocy wyroku zaocznego Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 22 sierpnia 2013 roku wydanego pod sygn. akt II C 1305/12 oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego od pozwanej na rzecz powodów wg norm prawem przepisanych.

Pełnomocnik pozwanej wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Odnosząc się do zarzutu apelacyjnego, naruszenia przez Sąd Rejonowy zasady swobodnej oceny dowodów, stwierdzić należy, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ramy swobodnej oceny dowodów zakreślane są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, reguł logicznego myślenia. Dla skuteczności zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 k.p.c. niezbędne jest wykazanie, że Sąd ten uchybił konkretnym zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego przy ocenie określonego dowodu. Niewystarczające jest przekonanie skarżącego o innej niż przyjął to Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i odmiennej ocenie niż ocena Sądu Rejonowego. Skarżący, zdaniem Sądu Okręgowego, w treści apelacji nie wykazał w żaden sposób uchybień Sądu I instancji w zakresie swobodnej oceny dowodów, a w szczególności nie skonkretyzował jakie zasady logiki, czy doświadczenia życiowego oraz w jaki sposób naruszył Sąd Rejonowy przy ocenie poszczególnych dowodów zgromadzonych w sprawie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne. Ustalenia faktyczne Sądu I instancji nie są zresztą co do zasady podważane w apelacji. Skarżący polemizują jedynie z oceną tych faktów w zakresie, w jakim Sąd I instancji nie uznał ich za wystarczające do ustalenia, że J. P. objął nieruchomość w posiadanie w złej wierze. Prawdliwość tego typu oceny Sądu Rejonowego nie może być jednak zwalczana w drodze stawiania zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. a więc błędu w ustaleniach faktycznych. Jest to bowiem kwestia prawidłowości zastosowania prawa materialnego.

Niezasadne są zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 7 k.c., art. 172 k.c., art. 222 § 3 k.c. Apelacja w tym zakresie sprowadza się do kwestionowania rozstrzygnięcia Sądu I instancji w zakresie, w jakim uznał, iż J. P. był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze.

Analiza pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazuje, że Sąd pierwszej instancji w sposób jasny i precyzyjny przedstawił podstawy swojego rozstrzygnięcia. Apelujący poza głośnymi twierdzeniami, nie przedstawili przy tym żadnych dowodów świadczących o tym, iż J. P. nie spełnił przesłanek do zasiedzenia. Nie można zatem zasadnie przypisać Sądowi Rejonowemu jakiegokolwiek błędu, co do tego, że uznał, iż w toku postępowania w sposób należyty zostało udowodnione samoistne posiadanie sprornej nieruchomości w dobrej wierze.

Nie ma racji skarżący, twierdząc że w chwili wejścia w posiadanie nieruchomości J. P. znajdował się w złej wierze, gdyż zdawał sobie sprawę, że własność nieruchomości mu nie przysługuje.

Dobra wiara, jako określenie występujące w wielu przepisach kodeksu cywilnego (por. np. art. 169 § 1 k.c., art. 224-229 k.c.) w ujęciu tradycyjnym polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo a w złej wierze jest ten, który wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie. Oznacza to że decydujące znaczenie dla oceny "dobrej" lub "złej wiary" posiadacza mają elementy subiektywne, odnoszące się do jego stanu świadomości (Postanowienie Sądu Najwyższego

z dnia 19 lipca 2000 r, II CKN 282/00, L.).

Ze zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynikało, że J. P., obejmując przedmiotową działkę gruntu we władanie, pozostawał w usprawiedliwionym, choć błędnym przekonaniu, że przysługuje mu prawo własności spornej nieruchomości. Zawarł on bowiem w odpowiedniej formie – aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza umowę zatytułowaną umowa sprzedaży, w której J. i N. K. oświadczyli, że sprzedają mu przedmiotową działkę gruntu, pod warunkiem, że uprawniony organ administracji nie skorzysta z prawa pierwokupu, a J. P. oświadczył, że powyższą działkę kupuje. Cała cena w kwocie 300.000 zł została sprzedającym przez kupującego zapłacona. Wydanie przedmiotowej działki nastąpiło kupującemu w dniu zawarcia umowy (umowa k. 34). Jak słusznie ocenił Sąd Rejonowy, te postanowienia umowy, a nawet sam jej tytuł „umowa sprzedaży” wprawdzie sprzeczne z art. 157 § 1 k.c. mogły po stronie nabywcy usprawiedliwiać przekonanie, że w istocie doszło do sprzedaży nieruchomości, bez konieczności zawarcia dodatkowej umowy rozporządzającej. J. P., nie będąc profesjonalistą, miał prawo być przekonany, że skoro złożył oświadczenie o kupnie nieruchomości, zapłacił cenę, a nieruchomość została mu wydana, nastąpiło przeniesienie własności na jego rzecz. Zwłaszcza, że żaden z zapisów umowy (poza zastrzeżeniem warunku) nie wskazywał na charakter umowy, jako wyłącznie zobowiązującej, ani konieczność zawarcia dodatkowej umowy w późniejszym terminie - przenoszącej własność. J. P. nie został także pouczony o konieczności zawarcia umowy rozporządzającej. Trudno w takich okolicznościach sprawy, przyjąć jak chcą skarżący, że J. P. wiedział, o tym że nie jest właścicielem nieruchomości a tym bardziej, że jest samoistnym posiadaczem w złej wierze.

Zauważyć należy, że uczestnicy nie podjęli skutecznej inicjatywy dowodowej by obalić domniemanie istnienia posiadania w dobrej wierze po stronie J. P. wynikającego z art. 7 k.c. Także w apelacji skarżący nie przedstawili żadnych okoliczności ani dowodów, wskazujących że J. P. był posiadaczem w złej wierze. Argumentacja skarżących w tym zakresie ograniczała się jedynie do gołosłownych twierdzeń. Dowody zgromadzone w sprawie (ocenione zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c.) okazały się wystarczające do stwierdzenia tejże dobrej wiary.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał, że z uwagi na uwzględnienie zarzutu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez J. P., powodowie nie wykazali podstawowej przesłani roszczenia windykacyjnego, w postaci przysługiwania im prawa własności spornego gruntu. Wobec tego zasadnie Sąd Rejonowy, wbrew twierdzeniom skarżących, nie zastosował art. 222 § 1 k.c.

Mając na uwadze wcześniej zaprezentowane wyniki kontroli instancyjnej, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powodów.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i w związku z art. 391 § 1 k.p.c. zasądając solidarnie od pozwanych na rzecz powodki kwotę 900 zł z tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym zgodnie z § 10 ust. 1 pkt. w związku z § 2 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U.2015.1800.).