

**Sygn. akt IV Ca 1634/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Anna Wrembel-Woźniak

Sędzia SO Paulina Wawrzyńkiewicz

Sędzia SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek (spr.)

Protokolant protokolant sądowy-stażysta M. W.

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M. (1)

przeciwko W. G., S. G., K. G. i R. G.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie

z dnia 11 marca 2015 r., sygn. akt I C 436/10

1. oddała apelację;

2. zasądza od W. G., S. G., K. G. i R. G. na rzecz M. M. (1) kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowanego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Anna Wrembel-Woźniak Paulina Wawrzyńkiewicz

**Sygn. akt IV Ca 1634/15**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy nakazał pozwanym W. G., S. G., K. G. i R. G., aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi M. M. (1) zabudowaną budynkiem mieszkalnym nieruchomość położoną w W. przy ul. (...), stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (pkt 1), ustalił, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (pkt II) oraz zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1.225 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność powoda oraz jego rodzeństwa M. O., T. G. i J. M. w 1/4 części każdego z nich. Nieruchomość stała się ich własnością w wyniku dziedziczenia po matce S. M. (1) oraz ojcu S. M. (1). Wyrokiem z dnia 11 listopada 1947 r. przywrócono posiadanie przedmiotowej nieruchomości

matce powoda. W toku postępowania powodowie uzyskali wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie w sprawie z ich powództwa przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa ustalający, że ich matka S. M. (1) uzyskała własność przedmiotowej nieruchomości przez przemilczenie. Na tej podstawie oraz na podstawie postanowień spadkowych wnieśli oni o założenie księgi wieczystej. Po przywróceniu posiadania S. i S. M. (2) zamieszkali na przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że w 1950 r. przydział na zamieszkiwanie w domu zajmowanym przez rodzinę M. otrzymali C. i E. K.. W dniu 01 czerwca 1950 r. S. M. (1) sporządził z C. K. dokument „umowa najmu” dotyczący pokoju z kuchnią. Zgodnie z tą „umową” w domu na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwać mogli żona najemcy E. K. oraz wychowanka A. K.. (...) nie wskazywała, że państwo K. mają opłacać jakikolwiek czynsz. W tym domu urodził się pozwany W. G. - syn A. K.. Jego matka wyprowadziła się, zaś on pozostał z państwem K., którzy go wychowywali. Po ich śmierci zamieszkiwał tam najpierw z pierwszą, a od 1977 r. z drugą żoną - pozwaną S. G. i następnie z synami K. i R. - w części, z której korzystali przedtem państwo K.. W pozostałej części (3 pokoje) mieszkali S. i S. M. (2) z dziećmi M., J., M. i T.. S. M. (1) była matką chrzestną pozwanego W. G.. Stosunki między obydwoma rodzinami były dobre. S. M. (1), jako właścicielka posesji, wyrażała zgodę na zamieszkiwanie pozwanych na nieruchomości, podobnie jak S. M. (1). Po śmierci S. M. (1) w 1975 r. na nieruchomości zamieszkiwał jej mąż S. M. (1) oraz ich syn J. M., gdyż powód i pozostałe rodzeństwo wyprowadzili się. W części po małżonkach K. zamieszkiwali pozwani. J. M. prowadził na nieruchomości gospodarstwo ogrodnicze. W 1981 r. wyemigrował do Australii i wówczas powód przejął jego działalność, którą prowadził przez kilka lat, na pewno do 1987 r. - bywał wówczas codziennie na nieruchomości. W 1990 r. powód wyjechał do Australii.

Po śmierci S. M. (1) w 1983 r. pozwani zajmowali kolejno pomieszczenia po rodzinie M. - rozpoczęło się to ok. 1990 r. po wyjeździe powoda do Australii, a z pewnością po remoncie, który odbył się na nieruchomości wiosną 1990 r. Od tego czasu pozwani zamieszkują na nieruchomości i zajmują cały dom, posadzili drzewa na posesji, dokonywali napraw. Pozwana S. G. płaciła podatek rolny w latach 1987 - 1988. Pozwani nie zwracali się o zgodę powoda i jego rodzeństwa na te czynności. W 2005 r. Polskę odwiedzały T. G. i M. O. i zamieszkiwały wówczas wraz z pozwanymi na przedmiotowej nieruchomości. Nie było wówczas konfliktów między nimi a pozwanymi. Były rozmowy o nabyciu nieruchomości przez pozwanego W. G. w 2005 r., lecz nie zakończyły się transakcją.

Sąd ustalił, że obecnie na posesji zamieszkują na stałe pozwani W. G., S. G. oraz ich syn K. G.. Starszy syn R. przyjeżdża do nich na weekendy, a także trzyma na nieruchomości swoje rzeczy. Pismem nadanym w dniu 19 kwietnia 2010 r. powód wzywał pozwanego W. G. do opuszczenia przedmiotowej nieruchomości, lecz pozwany odmówił. W czerwcu 2010 r. powód zwracał się do (...) D. B. Wydziału Zasobów Mieszkaniowych z prośbą o rozwiązanie problemu zamieszkiwania pozwanych wbrew jego woli na nieruchomości. Pełnomocnik powoda w 2013 r. wzywał pozwanych do opuszczenia nieruchomości, skierował także wezwanie do uiszczenia czynszu, zaprzestania korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową najmu oraz zagroził wypowiedzeniem umowy najmu ewentualnie powstałej w trybie art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów. Pismem datowanym na dzień 05 lutego 2014 r. współwłaściciele wypowiedzieli tę umowę „z ostrożności procesowej”.

W protokole zeznań w sprawie meldunkowej M. i J. M. pozwany zeznał że nie posiada tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, a zamieszkał tam za zgodą S. M. (1).

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, świadka T. G. oraz pozwanych w zakresie okresu, w którym pozwani zajęli pozostałą po S. M. (1) część domu. Sąd podkreślił, że ani powód ani też świadek G. nie byli obecni w kraju, gdy to nastąpiło, gdyż mieszkali wówczas w Australii. Zeznania pozwanych w tym zakresie nie były zaś wiarygodne, były bowiem wewnętrznie sprzeczne. Sąd ustalił ten okres na podstawie zeznań świadka J. H. i H. B. uznając, że osoby te, obce i niezainteresowane wynikiem sprawy, mogą odtworzyć wydarzenia w sposób najbardziej wiarygodny.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 222 § 1 kc, art. 6 kc i art. 209 kc. Wskazał, że pozwani nie dysponują skutecznym przeciwko powodowi uprawnieniem do władania nieruchomością. Pozwani korzystali z nieruchomości na podstawie

użyczenia, które zostało im wypowiedziane najpóźniej w pismach z kwietnia 2010 roku, w związku z czym mają obowiązek nieruchomości wydać zgodnie z art. 710 i 716 -718 kc.

Sąd przytoczył ponadto art. 172 kc i art. 336 kc wskazał, że podniesiony przez pozwanych zarzut zasiedzenia nie zasługuje na uwzględnienie. O samoistnym posiadaniu nieruchomości przez pozwanych, w ocenie Sądu Rejonowego, można mówić najwcześniej od śmierci S. M. (1) w 1983 r., co nie pozwala przyjąć upływu trzydziestoletniego posiadania prowadzącego do zasiedzenia.

Sąd uznał także, że nie jest zasadny zarzut nabycia ex lege prawa najmu lokalu na podstawie art. 30 ustawy o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001 r. Sąd wskazał, że pozwani nie korzystali nigdy z pomieszczeń domu przy ul. (...) bez tytułu prawnego: dysponowali od początku tytułem w postaci użyczenia, zaś po 1990 roku, kiedy to zajęli pomieszczenia po S. M. (1), można uznać, że dysponowali dorozumianą zgodą właścicieli na korzystanie z tych pomieszczeń. Dopiero żądanie opuszczenia nieruchomości w kwietniu 2010 r. należało traktować jako wypowiedzenie umowy użyczenia nieruchomości w myśl art. 716 kc. Nawet gdyby przyjąć, że pozwani spełnili te warunki, to w toku procesu powód z ostrożności procesowej dokonał wypowiedzenia tego „najmu ex lege”, spełniając wymagania przewidziane ustawą.

Sąd uznał ponadto, że pozwanym w świetle art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, wszyscy są bowiem osobami pracującymi, zarabiającymi, dodatkowo R. G. dysponuje swoim lokalem.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc.

**W złożonej apelacji pozwani** zaskarżyli wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę w zakresie punktu I poprzez oddalenie powództwa w całości oraz w zakresie punktu III poprzez zasądzenie od powoda solidarnie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o zasądzenie od powoda solidarnie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zarzucili obrazę prawa procesowego, tj. art. 210 § 3 kpc w zw. z art. 235 kpc i art. 236 kpc – mającą wpływ na treść orzeczenia, polegającą na oparciu rozstrzygnięcia na dowodach w postaci dokumentów z akt sprawy przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga, w tym wyroku tego Sądu, a także dokumentu w postaci odpisu księgi wieczystej Kw nr (...), pomimo że Sąd nie wydał postanowienia o dopuszczeniu dowodu z tych dokumentów, czym pozbawił stronę pozwaną możliwości podjęcia obrony; art. 207 § 3 kpc, mającą wpływ na treść wyroku, polegającą na oparciu rozstrzygnięcia m.in. na dowodzie z dokumentu w postaci odpisu z księgi wieczystej, pomimo że wniosek dowodowy pełnomocnika powoda o przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu został złożony już po upływie terminu określonego przez Sąd I instancji na złożenie ostatecznych wniosków dowodowych. Zarzucili ponadto błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, połączony z obrazą prawa procesowego – art. 233 § 1 kpc, mający wpływ na jego treść, polegający na błędnym ustaleniu, że pozwani zajmowali kolejno pomieszczenia po rodzinie M. dopiero ok. 1990 r. po wyjeździe M. M. (1) do Australii i po remoncie dokonanym przez J. H. wiosną 1990 r., uznaniu, że zeznania pozwanych W. G. i S. G., w zakresie daty zajmowania części domu przy ul. (...) w W. po rodzinie M., są wewnątrznie sprzeczne, uznaniu, że zeznania J. H. i H. B. są najbardziej wiarygodne w zakresie daty zajęcia przez pozwanych części w/w domu po rodzinie M. i uznanie, że dają podstawę ustalenia, iż nastąpiło to dopiero ok. 1990 r., podczas gdy zeznania pozwanych W. G. i S. G. nie są wewnątrznie sprzeczne, zaś z zeznań H. B. nie wynika, w jakiej dacie pozwani zajęli w/w część budynku, a zeznania J. H. należało ocenić w zakresie daty wykonania przez niego remontu i jego zakresu w sposób szczególnie wnikliwy, czego Sąd nie uczynił, wobec faktu, iż świadek ten z jednej strony twierdził, iż poznał powoda w 1996 r., a z drugiej strony, że remont w domu przeprowadził w 1990 r.; obrazę prawa materialnego – art. 172 § 1 i 2 kc w zw. z art. 195 kc i art. 197 kc w zw. z art. 336 kc i art. 339 kc – polegającą na jego błędnym zastosowaniu poprzez przyjęcie, że pozwani W. G. i S. G. nie nabyli prawa współwłasności nieruchomości w drodze zasiedzenia, bowiem jej posiadaczami samoistnymi byli najwcześniej w 1983 r., podczas gdy pozwany W. G. od 1970 r., a potem od 1977/1978 pozwani W. G. i S. G. władali przedmiotową nieruchomością jak

jej współwłaścicielem, co przejawiało się wprowadzeniem do domu i zameldowaniem pozwanej S. G., dokonywaniem remontu zajmowanego lokalu, założeniem i wymianą drzwi, bez zgody S. M. (1) i J. M., uprawianiu kwiatów, roślin i warzyw wspólnie ze S. M. (1), co powinno skutkować uznaniem, że najpóźniej w dniu 01 stycznia 2008 r. nabyli jej prawo współwłasności w udziale wynoszącym 1/2 w drodze zasiedzenia.

**Powód** wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną przez ten Sąd ich prawną ocenę – i przyjmuje je za własne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie są uzasadnione zarzuty obrazy prawa procesowego.

Pełnomocnik powoda podczas rozprawy w dniu 06 lutego 2014 r. złożył dokumenty, w tym m.in. odpis wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 19 czerwca 2013 r. wydanego w sprawie I C 108/12 wraz z uzasadnieniem, które Przewodniczący doręczył pełnomocnikowi pozwanych. Pełnomocnik pozwanych wniósł o „pominięcie wniosków dowodowych zgłoszonych przez pełnomocnika powoda z uwagi na zobowiązanie Sądu w zakresie zgłoszenia ostatecznych wniosków dowodowych, twierdzeń i zarzutów, co znalazło odzwierciedlenie w postanowieniu Sądu z dnia 19 sierpnia 2010 r.”, nie złożył jednak zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 kpc (k. 545-546).

Podczas rozprawy w dniu 02 marca 2015 r. pełnomocnik powoda złożył zaś odpis zwykły księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości na okoliczność posiadania przez powoda tytułu prawnego do nieruchomości, a tym samym legitymacji czynnej w niniejszym postępowaniu. Odpis pisma Przewodniczący doręczył pełnomocnikowi pozwanych, który ponownie wniósł o ich pominięcie – wskazując, że „pełnomocnik powoda nie wskazał, dlaczego konieczność powołania się na nie wynika dopiero w dniu dzisiejszym” (k. 608-609) – ponownie jednak nie złożył zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 kpc. W tej sytuacji nie przysługuje mu prawo powoływania się na uchybienia przepisom postępowania w dalszym toku procesu.

Zauważyć należy ponadto, że w praktyce sądowej – niezależnie od oceny jej poprawności – nie są wydawane postanowienia dowodowe o dopuszczeniu dowodu z dokumentów dołączonych do pozwu czy odpowiedzi na pozew lub składanych na rozprawie do akt sprawy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się przy tym, że przeprowadzenie dowodu bez wydania postanowienia przewidzianego w art. 236 kpc nie jest z reguły uchybieniem mogącym mieć wpływ na wynik sprawy, jeżeli - pomimo braku postanowienia dowodowego - okoliczności postępowania pozwalają na przyjęcie w dostatecznie pewny sposób, że zebrany i rozpatrzony materiał dowodowy będący podstawą merytorycznego orzekania podlegał regułom kontradiktoryjności procesu. Musi być tu spełniony wymóg, żeby poszczególne dowody przedstawiane przez jedną stronę mogły być poznane przez stronę drugą, a w wypadku przeprowadzenia dowodu z urzędu - przez obie strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 grudnia 2014 r., III CSK 92/14).

Jak wskazano wyżej strona pozwana miała pełną możliwość zapoznać się z treścią wszystkich dokumentów złożonych przez powoda oraz ustosunkować się do ich treści. Nie można zatem przyjąć, że zarzucane uchybienia proceduralne mogły mieć ze swej istoty wpływ na treść orzeczenia.

Z dokumentów, którymi dysponował Sąd Rejonowy w dacie orzekania, wynikało zatem wprost, że powód, jako spadkobierca po swojej matce S. M. (1), jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości, a zatem miał legitymację czynną w niniejszym postępowaniu.

Ponadto wskazać należy, że poczynienie skutecznego zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 kpc musi zmierzać do wykazania, że dokonana ocena jest sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego

rozumowania. Takich zarzutów brak w apelacji pozwanych. Sąd Rejonowy nie wykroczył poza granice uprawnienia przyznanego mu w art. 233 § 1 kpc. Apelacja zawiera jedynie polemikę z ustaleniami Sądu Rejonowego zmierzającą do wykazania, że pozwani „najpóźniej w dniu 01 stycznia 2008 r. nabyli prawo własności nieruchomości w udziale wynoszącym 1/2 w drodze zasiedzenia”.

Sąd Rejonowy trafnie uznał, że pozwany nie przysługuje obecnie w stosunku do powoda i pozostałych współwłaścicieli nieruchomości skuteczne prawo do jej zajmowania, a zarzut zasiedzenia nie zasługiwał na uwzględnienie.

Ponownie wyjaśnić należy, że konieczną przesłanką nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest jej samoistne posiadanie, którego ustawową definicję zawiera art. 336 kc. Samoistnym posiadaczem według tego przepisu jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Na rzeczne władanie składają się zaś dwa elementy: corpus, czyli rzeczywiste władztwo o jawnym charakterze widoczne na zewnątrz oraz animus, czyli świadomość posiadacza przysługujących mu uprawnień, odpowiadających prawom właściciela. Jako posiadanie samoistne należy zatem postrzegać wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r., sygn. akt I CK 74/02, LEX nr 141416).

Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że dopiero po śmierci ojca powoda – S. M. (1), będącego współwłaścicielem nieruchomości, posiadanie pozwanych przedmiotowej nieruchomości mogło mieć charakter właścicielski. Sam pozwany W. G. zeznał, że dopiero „po śmierci pana S. uważałem, że my jesteśmy właścicielami” (k. 361). Z jego zeznań, a także z zeznań S. G. wynika zgodnie, że zaczęli remontować i zajmować sukcesywnie kolejne pomieszczenia zajmowane przez S. M. (1) dopiero po jego śmierci.

Pozwani byli zatem posiadaczami samoistnym nieruchomości dopiero od ok. 1983 roku, a posiadanie uzyskali bez wątplenia w złej wierze. Do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości konieczne byłoby zatem posiadanie jej przez okres 30 lat (art. 172 § 2 kc). Okres ten upłynąłby zatem w 2013 roku. Nie ulega jednak wątpliwości, że poprzez złożenie przez powoda – współwłaściciela nieruchomości – w dniu 18 czerwca 2010 r. pozwu o wydanie nieruchomości, doszło do przerwania biegu powyższego terminu. Przerwę biegu terminu zasiedzenia, w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 kc w zw. z art. 175 kc, powoduje bowiem takie działanie właściciela, które bezpośrednio zmierza do przerwania posiadania posiadacza - to znaczy jest akcją zaczepną wymierzoną przeciwko posiadaczowi i zmierza do pozbawienia go posiadania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2002 r., V CKN 587/00). Mimo zatem, że spełniona została przesłanka samoistnego posiadania, niemożliwe było uznanie, że po stronie pozwanych upłynął termin 30 lat – bieg tego terminu został przerwany w 2010 r.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na mocy art. 385 kpc orzekł jak w pkt 1 sentencji. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło zaś na mocy art. 98 § 1 i § 3 kpc i § 10 pkt 3 w zw. z § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461) – punkt 2.

Anna Wrembel-Woźniak Paulina Wawrzyńkiewicz Małgorzata Truskolaska-Żuczek