

**Sygn. akt IV Ca 271/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Paulina Wawrzynkiewicz

Sędzia SO Beata Błaszczyk

Sędzia SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek (spr.)

Protokolant st. sekretarz sądowy Iwona Iwaniec

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. W., A. W. (1), M. W. i K. K.

przeciwko J. W. (1)

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie

z dnia 5 sierpnia 2015 r., sygn. akt II C 954/14

oddala apelację.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Paulina Wawrzynkiewicz Beata Błaszczyk

**Sygn. akt IV Ca 271/16**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy nakazał pozwanej J. W. (1) opuszczenie i opróżnienie budynku położonego przy ul. (...) w W. i wydanie go powodom H. W., A. W. (1), M. W. i K. K. (pkt I) oraz orzekł o kosztach procesu (pkt II).

Sąd ustalił, że właścicielką przedmiotowej nieruchomości była J. W. (2), która testamentem sporządzonym w formie aktu notarialnego w dniu 30 kwietnia 1986 r. zapisała jednemu ze swoich synów A. W. (2) zabudowaną nieruchomość położoną przy ul. (...) w W., stanowiącą działkę numer (...) (obecnie nr (...)).

Drugi syn J. W. (2) - R. oraz jego żona J. (pозwana), za życia J. W. (2) uprawiali za jej zgodą na działce warzywa i kwiaty oraz pomagali jej w prowadzeniu gospodarstwa rolno-ogrodniczego (co potwierdza zaświadczenie Wydziału Rolnictwa, Leśnictwa i Skupu Urzędu Dzielnicy W. P. w W. z dnia 30 października 1979 r.).

W 1987 r. J. W. (2) miała wydzielić synowi R. część nieruchomości na siedlisko, jednak do tego nie doszło (zmarła w dniu 17 września 1987 r.). Po śmierci matki R. W. z żoną J. przejęli we władanie należące do J. W. (2) gospodarstwo;

czuli się właścicielami nieruchomości. Na początku lat 90-ych XX wieku małżonkowie R. i J. W. (1) samowolnie – wbrew woli brata A. i jego rodziny, a nawet mimo ich sprzeciwu – wybudowali budynek mieszkalny, w którym zamieszkali.

A. W. (2) zmarł dnia 22 listopada 2005 r., a spadek po nim nabyły jego dzieci, tj. powodowie, po 1/4 części każdy z nich. W takich udziałach są oni obecnie właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę (...) (dawniej (...)) położonej przy ul. (...) w W..

Okres posiadania przez małżonków R. i J. W. (1) przedmiotowej nieruchomości został przerwany: wobec R. W. wniesieniem w dniu 4 grudnia 2009 r. przez spadkobierców A. W. (2) pozwu o wydanie nieruchomości, a wobec J. W. (1) pozwem z dnia 28 kwietnia 2014 r. w niniejszej sprawie.

Z ustaleń Sądu wynika, że wyrokiem z dnia 12 września 2011 r. wydanym w sprawie II C 629/09 nakazano R. W. wydanie powodom nieruchomości położonej w W. przy ul. (...); wyrok jest prawomocny od dnia 15 stycznia 2013 r. (apelacja pozwanego została oddalona wyrokiem Sądu II instancji, wydanym w sprawie IV Ca 108/12).

Sąd Rejonowy stwierdził, że rozpoznając sprawę niniejszą „nie mógł przejść do porządku nad okolicznościami stanowiącymi podstawę rozstrzygnięcia w w/w sprawie, w szczególności nie mógł pominąć faktów określających krąg podmiotowy posiadaczy spornej nieruchomości oraz ramy czasowe i charakter tego posiadania lub władania”.

Sąd przytoczył treść art. 222 § 1 kc i wskazał, że pozwana - dla osiągnięcia korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia - powinna wykazać swoje skuteczne względem właścicieli uprawnienie do władania rzeczą. Sąd nie podzielił jednak podniesionego przez pozwaną zarzutu zasiedzenia i jej twierdzenia, że przysługuje jej tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości nabyty przez nią i męża R. w drodze zasiedzenia. Przytaczając treść art. 172 § 1 i 2 kc oraz art. 336 kc Sąd uznał, że posiadanie samoistne przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną i jej męża mogło mieć miejsce dopiero od chwili śmierci J. W. (2), tj. od dnia 17 września 1987 r.; wcześniej to ona władała niepodzielnie nieruchomością, a małżonkowie W. pomagali jej w prowadzeniu gospodarstwa i za jej zgodą uprawiali na działce kwiaty i warzywa. Miała również wydzielić im grunt pod siedlisko, czego jednak nie zdążyła uczynić. Sama pozwana przyznała, że „mamusia pozwałała i dom wybudować i pracować na działkach”. Zdaniem Sądu Rejonowego świadczy to jednoznacznie o zależnym, a nie samoistnym, charakterze posiadania nieruchomości przez pozwaną i jej męża R. – aż do chwili śmierci J. W. (2).

Sąd podkreślił też, że roszczenie w niniejszej sprawie dotyczyło wyłącznie wydania budynku mieszkalnego, a nie całej nieruchomości. Skoro budynek został wzniesiony dopiero na początku lat 90-ych XX wieku, nie istniała możliwość wcześniejszego zasiedzenia nieruchomości w jego granicach.

Nawet gdyby przyjąć, że bieg zasiedzenia rozpoczął się w dniu 17 września 1987 r., to z uwagi na posiadanie nieruchomości w złej wierze zasiedzenie mogłoby nastąpić po upływie 30 lat, czyli dopiero w dniu 17 września 2017 r. Bieg zasiedzenia został jednak przerwany wniesieniem w dniu 28 kwietnia 2014 r. pozwu w niniejszej sprawie.

Wobec tego, że pozwana nie nabyła tytułu prawnego do nieruchomości na skutek zasiedzenia, Sąd uznał roszczenie powodów za zasadne w świetle art. 222 § 1 kc.

**W złożonej apelacji pozwana J. W. (1)** zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając: naruszenie prawa materialnego – art. 7 kc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji braku obalenia domniemania istnienia dobrej wiary; naruszenie art. 379 pkt 5 kpc poprzez skutkujące nieważnością postępowania niedoręczenie pozwanej odpisu pisma powodów z dnia 31 lipca 2015 r., zawierającego obszernie stanowisko powodów wobec podniesionego przez pozwaną zarzutu zasiedzenia, a doręczenie jej tego pisma dopiero na etapie postępowania międzyinstancyjnego; naruszenie art. 365 § 1 kpc poprzez oparcie zaskarżonego wyroku na ustaleniach faktycznych dokonanych w toku innej sprawy (II C 629/09), w której pozwana nie była stroną; naruszenie art. 232 § 1 kpc w zw. z art. 3 kpc poprzez nadmierną i prowadzącą do naruszenia zasady kontradiktoryjności aktywność dowodową Sądu w postaci dopuszczenia z urzędu licznych dowodów, które kwestionowały twierdzenia pozwanej; rażącą obrazę art. 236 kpc, która spowodowała pozbawienie

pozwanej możliwości obrony jej praw wskutek niewydania przez Sąd postanowienia w przedmiocie dopuszczenia i przeprowadzenia z urzędu licznych dowodów, co spowodowało brak wiedzy pozwanej o dopuszczanych dowodach.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu za obie instancje.

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

Apelacja nie jest uzasadniona.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji oraz ich ocenę prawną.

Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że pozwana nie legitymuje się tytułem prawnym do przedmiotowej nieruchomości, nie nabyła bowiem jej własności w drodze zasiedzenia.

Nie można podzielić poglądu pozwanej, że stała się posiadaczką samoistną nieruchomości już w 1972 r., czyli tuż po ślubie z R. W.. Ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że za życia J. W. (2) jej syn R. i jego żona J. korzystali z nieruchomości za zgodą właścicielki, a działania władcze (właścicielskie) podjęli dopiero po jej śmierci. Budynek, w którym zamieszkali w 1990 r. był przez nich wznoszony w latach 1987-1990, na działce, do której prawa – jak sami przyznali – miał A. W. (2) (po przekazaniu mu działki przez matkę w sporządzonym przez nią testamentie). Okoliczności te potwierdzili sami małżonkowie W., co wynika z treści uzasadnienia decyzji Prezydenta m. st. W. o ich wymeldowaniu (k. 135).

W aktach sprawy znajdują się też kserokopie pism podpisanych przez J. W. (2) z czerwca 1986 r., z których wynika, że zaprzeczała ona określaniu syna R. mianem „współzarządzającego”, „współwładającego” czy „współwłaściciela” tej nieruchomości, zaprzeczała nawet, że syn z synową z nią pracują na gospodarstwie. Potwierdziła, że nieruchomość jest w jej posiadaniu i że to ona płaci za nią podatki (k. 136-138). Pozwana nie zakwestionowała faktu, że oba pisma pochodzą od J. W. (2).

Pozwana złożyła też do akt sprawy kserokopię zaświadczenia z dnia 30 października 1979 r., z którego jednoznacznie wynika, że R. W. z żoną J. pomagają J. W. (2) w prowadzeniu gospodarstwa rolnego (k. 95).

Odnosząc się do zarzutu skarżącej, iż Sąd Rejonowy nie mógł czynić z urzędu ustaleń faktycznych na podstawie dowodów znajdujących się w aktach innej sprawy, w której ona nie brała udziału (II C 629/09) stwierdzić należy, że istotnie powoływanie się przez Sąd na okoliczności wynikające z innego postępowania sądowego nie było prawidłowe. Nie był to jednak dowód dopuszczony przez Sąd z urzędu, gdyż w pozwie wszczynającym niniejszą sprawę powodowie wnosili o „przeprowadzenie dowodów wskazanych w uzasadnieniu pozwu”, czyli m. in. z wyroku Sądu wydanego w sprawie II C 629/09 (k. 3-4). Uwzględniając ten wniosek wydano zarządzenie o dołączeniu w/ w akt (k. 20). Mimo tego uchybienia proceduralnego stwierdzić należy, że – jak wskazano wyżej – już z dowodów zgromadzonych w niniejszej sprawie wynika, że ewentualne posiadanie samoistne pozwanej może być liczone dopiero od daty śmierci jej teściowej, tj. od dnia 17 września 1987 r. Nie ulega wątpliwości, że z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego objęcie nieruchomości w posiadanie samoistne nastąpiło w złej wierze (co zresztą pozwana przyznała w odpowiedzi na pozew – k. 54), zatem nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia byłoby możliwe po upływie 30 lat nieprzerwanego i niezakłóconego posiadania – czyli z dniem 17 września 2017 r. Termin ten jeszcze nie upłynął, natomiast wniesienie pozwu w niniejszej sprawie spowodowało przerwanie biegu zasiedzenia. Z tej przyczyny pozwana nie nabyła w powyższym trybie prawa własności nieruchomości, które mogłaby przeciwstawić prawu powodów.

Wbrew twierdzeniom skarżącej nie doszło w niniejszej sprawie do nieważności postępowania wynikającej z pozbawienia pozwanej możliwości obrony jej praw z uwagi na niedoręczenie pisma powodów z dnia 31 lipca 2015 r. Pismo to, będące odpowiedzią powodów na stanowisko zawarte przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, zostało sporządzone w dniu 16 lipca 2015 r., a złożone na Biurze Podawczym w dniu 31 lipca 2015 r., czyli przed terminem

rozprawy wyznaczonej na dzień 4 sierpnia 2015 r. Pismo to zostało jednak przez powodów zaadresowane omyłkowo do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie, zamiast prawidłowo do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie (k. 127-129), przekazane przez Sąd niewłaściwy do Sądu właściwego w dniu 3 sierpnia 2015 r. – ale ze wskazaniem w piśmie przewodnim nieprawidłowej sygnatury akt sprawy – II Ns 954/14 zamiast II C 954/14 (k. 126). Pismo zostało podłożone do akt o wskazanej w nim sygnaturze w dniu 4 sierpnia 2015 r., ale do akt właściwych trafiło dopiero w dniu 10 sierpnia 2015 r., zatem kilka dni po terminie rozprawy i ogłoszeniu wyroku. Z powyższych przyczyn (zawinionych zarówno przez powodów, jak i przez oba Sądy Rejonowe) pismo powodów nie zostało doręczone pozwanej na rozprawie w dniu 4 sierpnia 2015 r. Uchybienie to nie spowodowało jednak nieważności postępowania – przedmiotowe pismo zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanej wraz z odpisem wyroku z uzasadnieniem (k. 163 i k. 166), a w złożonej apelacji pozwana nie kwestionuje okoliczności przytoczonych przez powodów w tym piśmie.

Wobec ustalenia, że pozwanej nie przysługuje tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości, uwzględnienie powództwa, którego podstawą prawną jest art. 222 § 1 kc, było zasadne. Zarzuty apelacji nie podważają skutecznie prawidłowości rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Rejonowy, zatem Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Paulina Wawrzynkiewicz Beata Błaszczyk