

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 maja 2019 r. Sąd Rejonowy w Skierniewicach, w sprawie o sygn. akt I C 1572/17 z powództwa Agencji Mienia Wojskowego w W. Oddziału (...) w B. przeciwko (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w S., o nakazanie opróżnienia lokalu:

1. nakazał pozwanej (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w S. opuszczenie, opróżnienie i wydanie powódce Agencji Mienia Wojskowego w W. Oddziałowi Regionalnemu w B. lokalu użytkowego o powierzchni 542,44 m<sup>2</sup>, położonego w S. przy ulicy (...), dla którego jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o numerze (...),
2. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając wydane rozstrzygnięcie w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego wynik, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonaniu ustaleń sprzecznych z treścią przedłożonych przez powoda dokumentów, tj. umowy o wspólnym użytkowaniu nieruchomości z dnia 1 października 1992 r., uchwały Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w S. z dnia 15 listopada 1971 r. o realizacji inwestycji wspólnej dotyczących lokali użytkowych o powierzchni 524,44 m<sup>2</sup>, położonych w S. przy ul. (...), które powinny doprowadzić Sąd do stwierdzenia sprzeczności pomiędzy treścią księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości, w której znajdują się lokale, a rzeczywistym stanem prawnym,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2018 r., poz. 1916 z późn. zm., dalej „kwh”) przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w zakresie lokali będących przedmiotem pozwu, treść prawa własności powoda ujawniona w księdze wieczystej jest wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji gdy prawidłowe ustalenia faktyczne powinny skutkować stwierdzeniem, że treść księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości o nr (...), w której znajdują się lokale użytkowe, jest niezupełna w zakresie wpisów prawa własności w Dziale II,
3. art. 222 § 1 k.c. przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie w oparciu o błędne domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym z art. 3 k.w.h., że powód udowodnił, że jest właścicielem lokali użytkowych będących przedmiotem pozwu.

Dodatkowo strona skarżąca z ostrożności procesowej podniosła zarzut braku legitymacji czynnej powoda, z uwagi na to, że w księdze wieczystej, w Dziale II jako właściciel nie figuruje Agencja Mienia Wojskowego, ale Skarb Państwa.

W związku z powyższym na podstawie art. 217 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. wnoszę o przeprowadzenie dowodu z dokumentu prywatnego, tj. kserokopii umowy z dnia 28 maja 1975 r. zawartej pomiędzy (...) Związkiem Gminnych Spółdzielni (...) w S., jako wynajmującym, a Jednostką Wojskową nr 22-32 w S., jako najemcą, a poprzednikiem prawnym powoda, na okoliczność, że twierdzenia powoda dotyczące własności niewyodrębnionych lokali w budynku, w którym znajdują się lokale objęte powództwem są nieuzasadnione, a stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezupełny.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę w całości zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Powód, w odpowiedzi na wniesioną apelację, wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja podlegała oddaleniu, jako bezzasadna.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. W pierwszej kolejności nie można zgodzić się z zarzutem apelującego kwestionującego legitymację czynną strony powodowej.

Badanie legitymacji procesowej stron procesu, która stanowi przesłankę materialnoprawną jest obowiązkiem Sądu, który do kwestii tej odnosi się przed merytoryczną oceną sprawy. Istnienie legitymacji procesowej bada zatem Sąd z urzędu orzekając, co do istoty sprawy. Legitymacja procesowa to uprawnienie wypływające z prawa materialnego (konkretnego stosunku prawnego) do występowania z roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi (tak: *Metodyka pracy sędziego w sprawach cywilnych*, wyd.4 LexisNexis 2009, s. 126).

Należy podkreślić, że Agencję Mienia Wojskowego jest odrębnym od Skarbu Państwa podmiotem prawa, któremu ustawa przyznała osobowość prawną (art. 33 k.c.) nie można jej przypisać statusu *stationes fisci* w rozumieniu art. 67 § 2 k.p.c.. Skoro została wyposażona w samodzielność gospodarczą, realizuje zadania własne, do których należy przede wszystkim gospodarowanie powierzonym jej mieniem Skarbu Państwa, wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa występując na zewnątrz jako dysponent określonego prawa, uznać należy, że Agencja posiada legitymację procesową do dochodzenia należności związanych z powierzonym jej zasobem w tym i naprawienia szkody wyrządzonej w tym mieniu przez osoby trzecie. A zatem, pomimo, że Agencja Mienia Wojskowego nie stanowi *stationes fisci* w rozumieniu art. 67 § 2 k.p.c. taka konstrukcja zastępstwa w tym wypadku Skarbu Państwa jest dopuszczalna, co wynika z wykładni językowej art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (t.j. Dz.U. 2016 r. poz. 614 ze zm.). W postępowaniu sądowym Skarb Państwa reprezentuje właśnie Agencja i ma on własny interes w występowaniu w charakterze strony, bądź uczestnika w danym postępowaniu (tak: postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 18 sierpnia 2017 r. sygn. akt IV CZ 44/17).

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że powód jest legitymowany czynnie w przedmiotowej sprawie.

Przechodząc do podniesionego zarzutu naruszenia błędnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie – naruszenia art. 233 k.p.c. nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela w pełni ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne.

W myśl powołanego wyżej przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie

podważona. Dla skuteczności podniesionego zarzutu nie jest też wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (zob. wyrok SA w Poznaniu z dnia 21 maja 2008 r., I ACa 953/07, LEX nr 466440).

Wbrew stanowisku apelującego, Sąd I instancji nie naruszył powyższych dyrektyw oceny dowodów i w sposób prawidłowy dokonał ustalenia stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie. Podniesione przez apelującego zarzuty dotyczą w gruncie rzeczy oceny, czy pozwany a mocy umowy o wspólnym użytkowaniu nieruchomości z dnia 1 października 1992 r., uchwały Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w S. z dnia 15 listopada 1971 r. o realizacji inwestycji wspólnej dotyczących lokali użytkowych o powierzchni 524,44 m<sup>2</sup>, położonych w S. przy ul. (...), posiada uprawnienie do zajmowania spornej nieruchomości, albowiem zachodzi sprzeczność pomiędzy treścią księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości, w której znajdują się lokale, a rzeczywistym stanem prawnym.

Jednakże sąd nie może prowadzić postępowania dowodowego poza granice określone przedmiotem postępowania, ani uwzględniać dalszych okoliczności niewynikających ze zgromadzonego materiału dowodowego, ani tym bardziej okoliczności które mogą się wydarzyć w przyszłości. Niedopuszczalne jest prowadzenie postępowania dowodowego, zmierzającego do ustalenia istnienia podstawy wpisu prawa własności w księdze wieczystej nieruchomości. Sąd jest związany stanem rzeczy istniejącym w dacie orzekania. W momencie kiedy, w toczącym się postępowaniu o stwierdzenie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym zostanie wydane prawomocne rozstrzygnięcie wówczas treść wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości zostanie odpowiednio zmodyfikowana. Natomiast na tym etapie Sąd Okręgowy ani nie jest władny dokonywać ustaleń w tym zakresie.

Przechodząc do podniesionych zarzutów naruszenia prawa materialnego należy wskazać, że Sąd Odwoławczy podziela ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy, zarówno co do przyjętej podstawy prawnej oceny jego zasadności, jak i wyników tej oceny.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w zakresie lokali będących przedmiotem pozwu, treść prawa własności powoda ujawniona w księdze wieczystej jest wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Z powyższą argumentacją nie sposób się zgodzić, art. 3 § 1 k.w.h. wprowadza domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie oznacza wniosek, który można lub trzeba wyciągnąć w oparciu o fakty, które zostały potwierdzone. Domniemania wzruszalne mogą zostać obalone poprzez przeprowadzenie dowodu przeciwnego, natomiast pozwany takiego dowodu nie zdołał przeprowadzić, bowiem w żadnym wypadku nie można uznać za dowód przeciwny głośnych twierdzeń strony opartych wyłącznie na zdarzeniach mających miejsce w odległej przeszłości. Natomiast w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Wskazane w art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece żądanie jest roszczeniem samoistnym i odrębnym i jak to zostało już podkreślone w dotychczasowej części uzasadnienia tylko orzeczenie wydane na skutek rozpoznania powództwa o stwierdzenie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym stanowi wystarczającą podstawę do obalenia domniemania wynikającego z art. 3 § 1 k.w.h..

W kontrolowanej sprawie nie ulega żadnym najmniejszym wątpliwości, że strona powodowa była uprawniona do ochrony przysługującego jej prawa własności względem spornej nieruchomości. O ochronie własności traktują przepisy art. 222 k.c. – 231 k.c., przy czym w jej ramach tradycyjnie wyróżnia się podstawowe roszczenia windykacyjne i negatoryjne oraz całą grupę zróżnicowanych roszczeń uzupełniających. Powołane przepisy statuuja więc reżim odpowiedzialności podmiotów ingerujących w cudzą własność. Prawo własności jako prawo podmiotowe należy do praw rzeczowych skutecznych erga omnes, stąd też pozycja prawna właściciela jest niezwykle silna. Znajduje to swoje odzwierciedlenie w sferze ochrony przysługującego prawa podmiotowego przed nieuprawnionymi działaniami innych osób, przy czym zawsze to właściciel decyduje, które rozwiązanie jest dla niego najkorzystniejsze z punktu widzenia

ochrony własności. Oczywistym jest to, że najistotniejsze znaczenie spośród wszystkich regulacji traktujących o ochronie własności ma przepis art. 222 § 1 k.c., albowiem roszczenia windykacyjne wypływają bezpośrednio z istoty prawa własności, jako prawa podmiotowego o charakterze bezwzględnym. Skoro bowiem właściciel ma wyłączne prawo do posiadania, korzystania i rozporządzania rzeczą, wszelkie naruszenia owych uprawnień dają właścicielowi prawo wystąpienia ze stosownymi roszczeniami.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie ulega wątpliwości, że Sąd I instancji nie naruszył przy orzekaniu treści art. 222 § 1 k.c.. Bez względu na stosunki łączące strony sporu w przeszłości w chwili obecnej skarżący zajmuje sporną nieruchomość bez tytułu prawnego, a zatem powód zasadnie dochodził opróżnienia lokalu. Pismem z (...)510.92.2016 z 22 lipca 2016 r. powódka wypowiedziała pozwaną umowę o wspólnym użytkowaniu nieruchomości z dnia 1 października 1992 r. ze skutkiem na 31 października 2016 r. Powód złożył propozycję zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego, ale ostatecznie do zawarcia takiej umowy nie doszło. Mając powyższe na uwadze należało stwierdzić, że w chwili obecnej pozwanemu nie przysługuje żaden tytuł prawny do lokalu, gdzie należy podkreślić że definicja pojęcia posiadania tytułu prawnego obejmuje ona stosunek prawny istniejący, tj. który trwa pomiędzy jego podmiotami, a nie o stosunek, który już wygasł. (tak: uchwała Sąd Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r. sygn. akt III CZP 23/13).

Jedynie na marginesie należy zauważyć, że pozwany całkowicie pominęła podstawę prawną zawartej pomiędzy poprzednikami prawnymi stron umowy z dnia 21 grudnia 1971 r. oraz z dnia 1 października 1992 r. z odniesieniem do ówczesnie obowiązujących przepisów prawa stanowiących podstawę do ich zawarcia, tj. ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. poz. 127. z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. poz. 464, z późn. zm.). Zgodnie z uchylonym już art. 88a ust. 2-4 u.g.w. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 10 czerwca 1994 r. zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz niektóre inne ustawy (Dz. U. Nr 84, poz. 384) spółdzielniom, ich związkom, Naczelnej Radzie Spółdzielczej oraz osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy będących w ich posiadaniu (w rozumieniu art. 80 ust. 2 u.w.) do dnia 5 grudnia 1990 r.. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni obiekty budowlane z własnych środków i za zezwoleniem właściwego organ nadzoru budowlanego, przysługiwało roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich obiektów budowlanych. Roszczenie to wygasło, jeżeli wniosek w tym przedmiocie nie został złożony do dnia 31 grudnia 1996 r. (art. 88 ust. 4 u.g.w.), gdyż był to termin zawity. Ta właśnie regulacja została wprowadzona do obowiązującej od dnia 1 stycznia 1998 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 208 ust. 2-4 u.g.n.). Tym samym pozwanemu przysługiwało to roszczenie w stosunku do gruntów, które były i są w posiadaniu powoda, jednakże pozwany z takim roszczeniem w ogóle nie wystąpił, co za tym idzie na dzień dzisiejszy nie może się powoływać na stosunek prawny, który istniał między stronami w przeszłości, a który wygasł, natomiast pozwany nie posiada żadnego innego tytułu do zajmowania spornej nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5) oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 265) zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.