

Sygn. akt I ACa 154/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Jolanta Terlecka
Sędzia:	SA Zbigniew Grzywaczewski (spr.)
Sędzia:	SA Elżbieta Patrykiewicz
Protokolant	st.sekr.sądowy Dorota Kabala

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa H. Z.

przeciwko M. B.

o wydanie i opróżnienie części nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 30 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 591/04

oddala apelację.

I ACa 154/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem częściowym z dnia 30.12.2013r. Sąd Okręgowy w Lublinie nakazał pozwanej M. B. opróżnienie i wydanie w posiadanie powódce H. Z. lokalu użytkowego o powierzchni 20 m² położonego w suterenie budynku mieszkalnego wraz z przynależnymi do tego lokalu dwiema drewnianymi komórkami umiejscowionymi na nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...).

W uzasadnieniu Sąd I instancji podał, że powódka H. Z. wraz z mężem S. Z. była od 1973r. współwłaścicielką w 2/40 części zabudowanej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego w L., aktualnie KW nr (...). S. Z. zmarł w 2003 r. przed wytoczeniem niniejszego powództwa, spadek po nim odziedziczyła żona wraz z dziećmi, nie przeprowadzono postępowania o dział spadku, zarząd nad nim sprawuje w imieniu spadkobierców H. Z.. W budynku murowanym i budynkach drewnianych umiejscowionych na przedmiotowej nieruchomości nie wyodrębniono prawnie nieruchomości

lokalowych, natomiast współwłaściciele dokonali podziału nieruchomości quoad usum, wiążąc poszczególne współudziły we współwłasności z wyłącznym posiadaniem do korzystania poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych. W ten sposób H. i S. małżonkowie Z. objęli w posiadanie lokal użytkowy o pow. 20 m², usytuowany w suterenie budynku, wykorzystywany przez poprzedniego użytkownika na działalność gospodarczą – zakład wulkanizacyjny, celem kontynuowania tej działalności. Do lokalu tego „przynależała” w drodze podziału faktycznego przedmiotu współwłasności jedna komórka drewniana wykorzystywana, jako magazyn, oraz posiadacz lokalu użytkowego miał prawo do korzystania z drugiej analogicznej komórki, wykorzystywanej jako toaleta – obie umiejscowione na podwórku budynku mieszkalnego, traktowane przez współwłaścicieli nieruchomości, jako „zabudowania uboczne” zakładu wulkanizacyjnego.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 24.04.1975 r.

w Państwowym Biurze Notarialnym w L., Rep. (...), H.

i S. małżonkowie Z. sprzedali warunkowo S. B. swój udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z opisanych lokali

i pomieszczeń, wraz z częściami składowymi (maszynami i urządzeniami), celem prowadzenia przez nabywcę zakładu wulkanizacyjnego we własnym imieniu. Umowa była zawarta pod warunkiem ((...) aktu), że Prezydent Miasta L. nie wykona ustawowego prawa pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa, sprzedający poświadczyli fakt otrzymania od kupującego, przed zawarciem umowy, całości umówionej ceny (...) Strony poświadczyli także niesporny między nimi fakt wydania posiadania opisanych pomieszczeń S. B. i przeniesienia na niego wszystkich dotychczasowych uprawnień zbywców, przed zawarciem umowy (...) nabywca zobowiązał się ponosić wszelkie opłaty i ciężary związane z nabytym prawem i posiadaniem z datą wsteczną, od dnia 1.01.1975 r.

W przypadku skorzystania przez Skarb Państwa z prawa pierwokupu udziału we współwłasności, nabywca zobowiązał się do jego wydania (...) W tym samym dniu zbywcy udzielili S. B. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego, Rep. (...) (...) do przeniesienia na pełnomocnika prawa do udziału w nieruchomości objętego umową opisaną powyżej, w przypadku nie wykonania przez Skarb Państwa ustawowego prawa pierwokupu. Jednocześnie H. i S. małżonkowie Z. zawarli w treści pełnomocnictwa zastrzeżenie, że ma ono charakter nieodwołalny, z uwagi na uiszczenie przez nabywcę całości ceny za zbywane prawo.

S. B., z przyczyn nieustalonych, mimo nie wykonania przez Skarb Państwa ustawowego prawa pierwokupu i mimo posiadania stosownego pełnomocnictwa, które nie wymagało już udziału zbywców

w dalszych czynnościach prawnych, mając świadomość warunkowego i nie ostatecznego charakteru umowy z dnia 24.04.1975 r., nigdy nie zgłosił się do Państwowego Biura Notarialnego, a później do dowolnego notariusza, celem uregulowania prawa do nabywanego udziału we współwłasności, poprzez zawarcie umowy ostatecznej, przenoszącej na niego nabyte prawo.

S. B. prowadził w przedmiotowym lokalu zakład wulkanizacyjny z wykorzystaniem maszyn i urządzeń nabytych od H. i S. małżonków Z., był wyłącznym posiadaczem przedmiotowego lokalu użytkowego i „przynależnych” komórek, nikt nigdy nie kwestionował jego uprawnień do wyłącznego posiadania tych wydzielonych części nieruchomości, nikt nie rościł sobie pretensji do wykonywania uprawnień właścicielskich w zakresie udziału 2/40 objętego przywołaną umową sprzedaży. S. B. ponosił wszelkie ciężary związane z posiadaniem lokalu użytkowego. W 1987 r. zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej, lokal został zamknięty i pozostaje w niezmiennym stanie do dnia dzisiejszego. Wszystkie maszyny, urządzenia i ruchomości znajdujące się w lokalu pozostały w nim, w wyłącznym posiadaniu S. B.. Z uwagi na fakt, że posiadacz lokalu zamieszkiwał z rodziną w innej części miasta i od 1987 r. nie przebywał w miejscu dotychczasowej działalności gospodarczej, a w lokalu umiejscowiony był główny zawór przyłącza wodociągowego do budynku, klucz do lokalu S. B. udostępnił jednemu mieszkańcowi budynku (o nazwisku W.), dla wykorzystywania w razie potrzeb.

Pismem z dnia 3.11.1999 r. H. i S. małżonkowie Z., po raz pierwszy od 1975 r. wypowiedzieli się, co do swoich praw do przedmiotu umowy z 1975 r., wypowiadając S. B. „użytkowanie” lokalu wraz z zapleczem – dwiema komórkami, wzywając go do wydania lokalu i „zaplecza” do dnia 15.12.1999 r. S. B. skontaktował się z H. i S. małżonkami Z., którzy

zażądali dodatkowej dopłaty do ceny z 1975 r. Aktualnie, z uwagi na śmierć S. B. w dniu 27.11.1999r., nie są możliwe do ustalenia motywy zachowania S. B., w postaci kilkudziesięcioletniego zaniechania wykorzystania pełnomocnictwa opisanego powyżej dla samodzielnego złożenia stosownych oświadczeń woli w imieniu własnym oraz zbywców, o definitywnym przeniesieniu praw H. i S. małżonków Z. na jego rzecz.

Spadek po S. B. nabyła żona M. B. wraz z dziećmi. Nie przeprowadzono postępowania o dział spadku, zarząd nad nim sprawuje z wyłączeniem innych spadkobierców M. B.. M. B. zabezpieczyła lokal przed dostępem osób trzecich, rozwiązała umowę o dostarczanie energii elektrycznej, przejęła posiadanie przedmiotowego lokalu z „zapleczem” w stanie faktycznym, jaki istniał niezmiennie od 1987 r. i do chwili obecnej nie uległ zmianie.

W dniu 22.11.1999 r. H. i S. małżonkowie Z. złożyli oświadczenie M. B. o woli przeniesienia praw i posiadania związanych z przedmiotem umowy z 1975 r., zakreślając termin dla zawarcia umowy przenoszącej prawa do dnia 30.11.1999 r., jednakże do kontraktu nie doszło z uwagi na podtrzymywanie przez nich dodatkowych żądań finansowych.

Pismem z dnia 6.12.1999 r. M. B. wezwała H. i S. małżonków Z. do „przedsądowej próby ugodowej”, wzywając do stawienia w opisanej kancelarii notarialnej w dniu 14.01.2000 r., jednakże H. i S. małżonkowie Z. nie stawili się, celem zawarcia umowy ostatecznej, wywodząc wygaśnięcie postanowień umowy z 1975 r. z chwilą śmierci S. B..

Od lutego 2000 r. H. i S. małżonkowie Z. wzywali pozwaną do wydania przedmiotowego lokalu, a następnie nieskutecznie pozwali ją o odszkodowanie za pozbawienie władztwa lokalu.

W dniu 24.03.2000 r. M. B. złożyła w związku z powyższym, w Sądzie Rejonowym w L., wniosek o stwierdzenie zasiedzenia przez S. B. udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, objętego umową z dnia 24.04.1975 r., postępowanie to nie zostało ukończone do chwili obecnej (bezsporne). W dniu 8.01.2008 r. pełnomocnik M. B. zmodyfikował wniosek, domagając się stwierdzenia zasiedzenia na jej rzecz, przyznając fakt posiadania udziału we współwłasności przez S. B., a następnie M. B., w złej wierze. Fakt takiego charakteru posiadania potwierdziła pozwana w niniejszej sprawie.

W dniu 25.08.2001 r. H. Z. z mężem weszli w posiadanie lokalu bez wiedzy i zgody spadkobierców S. B. i wyrokiem z dnia 17.12.2001 r., w sprawie I C 916/01 Sąd Rejonowy w (...) przywrócił M. B. posiadanie lokalu objętego umową z 1975 r.

Pomiędzy stronami bezsporne były:

- niedefinitywny charakter umowy z dnia 24.04.1975 r.,
- brak podjęcia przez S. B., z nieustalonych przyczyn, czynności w celu zawarcia umowy ostatecznej,
- samoistne posiadanie udziału objętego umową z 24.04.1975 r. i związanego z nim prawem wyłącznego korzystania z lokalu użytkowego wraz z „zapleczem”,
- nieprzerwane posiadanie przedmiotowego lokalu przez S. B., a po jego śmierci przez M. B., od 24.04.1975 r., do chwili wyrokowania.

Końcowo sporny był pomiędzy stronami, jak się wydaje (choć wyłącznie ze względu na taktykę procesową, a nie faktyczne przekonanie strony pozwanej) charakter posiadania udziału przez S. B., lecz ostatecznie strona pozwana (wnioskodawczyni w postępowaniu nieprocesowym) przyznała zarówno w sprawie toczącej się przed sądem rejonowym, jak też w niniejszym procesie, że posiadanie to było w złej wierze, a o warunkowym charakterze umowy z dnia 24.04.1975 r. wiedzę posiadała także żona nabywcy, M. B.. Profesjonalny pełnomocnik pozwanej w odpowiedzi na pozew z dnia 17.01.2005 r. także przyznał, że umowa z 1975 r. miała charakter warunkowy, a zbywcy udzielili

S. B. pełnomocnictwa dla przeniesienia własności udziału w przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Skarb Państwa. S. B. miał świadomość powyższego i chciał definitywnie sfinalizować umowę warunkową w listopadzie 1999 r. W piśmie przygotowawczym z dnia 3.06.2013 r. pozwana, poprzez pełnomocnika wprost przyznała, że dla zasiedzenia udziału objętego umową (...)r. konieczny był upływ 30-letniego okresu posiadania. Na rozprawie w dniu 16.09.2013 r., po ujawnieniu faktu pominiętego dotychczas przez pełnomocnika pozwanej, że pozew obejmuje także żądanie eksmisji

z nieruchomości strona zmieniła stanowisko, wywodząc fakt posiadania udziału i związanego z nim posiadania lokalu użytkowego w dobrej wierze, z uwagi na domniemanie prawne takiego posiadania. Stanowisko to zostało podtrzymane w piśmie z dnia 28.11.2013 r.

W myśl art. 172 k.c. przedmiotem zasiedzenia może być także udział we współwłasności nieruchomości. Przesłanką nabycia takiego prawa jest jego samoistne posiadanie (bezsporne w niniejszej sprawie) oraz upływ czasu takiego posiadania: 30 lat w złej wierze i 20 lat w dobrej wierze, a oceny charakteru posiadania należy dokonywać na chwilę objęcia w posiadanie, późniejsza zmiana świadomości posiadacza nie ma już znaczenia (post. SN z 25.06.2003 r. III CZP 25/03 Prok.i Pr. 2004/2, s.32). Pozwana starała się wywodzić w ostatnim stadium postępowania, że S. B. zawierający warunkową umowę sprzedaży w 1975 r. i obejmujący przedmiot sprzedaży w samoistne posiadanie, winien być traktowany, jako posiadacz w dobrej wierze. Istotnie w judykaturze pojawił się odosobniony pogląd, że zawarcie umowy notarialnej zobowiązującej dopiero do przeniesienia własności pozwala na ustalenie u niedosłzłego nabywcy posiadania tej nieruchomości w dobrej wierze (wyrok SN z 24.03.1999r.

I CKN 1081/97 OSNC 1999/10/181), lecz to kontrowersyjne stanowisko spotkało się z powszechną krytyką doktryny prawa, jako zawierające nieuzasadnioną próbę odejścia od utrwalonego pojęcia „dobrej wiary”, ustalonego uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6.12.1991 r. (III CZP 108/91 OSN 1992/4/48), zgodnie z którym „dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje”. Opisany, jednostkowy pogląd został odrzucony w nowszych judykatach i obecnie wskazuje się konsekwentnie, że w razie zawarcia umowy przeniesienia własności o charakterze warunkowym, zobowiązującym, nabywcy z takiej umowy nie przysługuje przymiot posiadacza w dobrej wierze, gdyż z treści samej umowy wynika jasno, dla każdej osoby potrafiącej świadomie posługiwać się językiem narodowym, że prawo własności może dopiero zostać przeniesione na nabywcę

w drodze zawarcia umowy o charakterze rozporządzającym (post. SN

z 21.03.2013 r. II CSK 495/12). W realiach sprawy treść umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 24.04.1975 r. nie budziła wątpliwości, co do braku definitywnego przeniesienia własności udziału zbywców, wprost wskazywała, że przeniesienie udziału nastąpi pod warunkiem nieskorzystania Skarbu Państwa z ustawowego prawa pierwokupu. Równocześnie z przedmiotową umową strona zbywająca udzieliła S. B. pełnomocnictwa dla „przeniesienia na siebie własności sprzedanego udziału /.../ w przypadku jeśli nie zostanie wykonane ustawowe prawo pierwokupu”. S. B., będąc osobą dorosłą, poczytalną, prowadzącą działalność gospodarczą, nie mógł inaczej odczytywać treści tych postanowień, niż ich literalne brzmienie i musiał mieć pełną świadomość, że nie stał się w dniu 24.04.1975 r. właścicielem nabywanego udziału. W świetle art. 172 § 1 i 2 k.c. nabycie własności przez zasiedzenie mogło nastąpić dopiero po upływie terminu dla posiadania

w złej wierze. W dacie zawierania umowy warunkowej wskazane przepisy przewidywały 20-letni termin samoistnego posiadania w złej wierze, czyli upłynąłby on w dniu 24.04.1995 r. W 1990 r. dokonano jednak zmian stosownych przepisów i aktualnie art. 172 § 2 k.c. wymaga w takim przypadku upływu 30 lat nieprzerwanego posiadania. W realiach sprawy termin ten upływałby, zatem w dniu 24.04.2005 r. i zgodnie z dyspozycją art. 176 § 1 i 2 k.c. samoistnym posiadaczem nabywającym własność udziału H. i S. małżonków Z. mogłaby być pozwana M. B..

W myśl art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg terminu zasiedzenia przez M. B. został jednak przerwany wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie, w dniu 8.06.2004r. Istotnym bowiem jest to, że w wykonaniu wezwania do braków formalnych pozwu, pismem

z dnia 4.08.2004 r. powódka H. Z. wprost wskazała, że domaga się wydania nieruchomości w zakresie posiadanym przez M. B.. Dopiero po takim sprecyzowaniu żądań, Przewodniczący Wydziału nadał bieg sprawie.

Okolicznością bezsporną jest to, że powódka jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem wielo lokalowym, bez ustanowionych odrębnych nieruchomości lokalowych oraz jednym ze spadkobierców udziału we współwłasności tej nieruchomości przypadającego S. B.. Z mocy art. 209 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. była w pełni legitymowana do wystąpienia z powództwem opartym na treści art.222 § 1 k.c. o wydanie części nieruchomości posiadanej wyłącznie przez pozwaną (okoliczność bezsporna), która nie jest w stanie wylegitymować się żadnym tytułem prawno rzeczowym, lub obligacyjnym do dysponowania przedmiotową częścią nieruchomości.

W złożonej apelacji pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

- 1) naruszenie art. 233 § 1 kpc polegające na przeprowadzeniu postępowania dowodowego w sposób niewystarczający i dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego z pominięciem wszechstronnego jego rozważenia, a tym samym wyprowadzenie wniosków nielogicznych i sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego – w szczególności poprzez przyjęcie, że pozwana nie jest posiadaczem w dobrej wierze;
- 2) naruszenie art. 234 kpc przez uznanie, że w niniejszej sprawie doszło o obalenia domniemania dobrej wiary;
- 3) naruszenie art. 7 kc poprzez przyjęcie, że doszło do obalenia domniemania istnienia dobrej wiary pozwanej, a wcześniej jej męża w chwili obejmowania w samoistne posiadanie w kwietniu 1975r.;
- 4) naruszenie art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie pomimo, że zasady współżycia społecznego przemawiają za uznaniem dobrej wiary pozwanej;
- 5) naruszenie art. 172 § 1 kc poprzez przyjęcie, że nie doszło do nabycia przez pozwaną w drodze zasiedzenia prawa własności przedmiotowego lokalu użytkowego.

Wniosła o jego „uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy” ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu.

Podniesione w apelacji zarzuty są bezpodstawne i nie mogą prowadzić do podważenia zaskarżonego wyroku.

Sąd Apelacyjny podziela wszystkie szczegółowe ustalenia i wnioski Sądu I instancji i uznaje je za własne.

Wszystkie rozbudowane w apelacji zarzuty sprowadzając się do jednego zarzutu, a mianowicie kwestionowania ustalenia Sądu I instancji, że mąż pozwanej obejmując w dniu 24.04.1975r. w posiadanie udział w nieruchomości na której znajduje się przedmiotowy lokal użytkowy wraz z przynależnymi do niego dwiema drewnianymi komórkami, był posiadaczem w złej wierze, gdyż zdaniem skarżącej było to posiadanie w dobrej wierze.

Jest to zarzut całkowicie bezpodstawny, a co więcej całkowicie gołosłowny. Skarżąca pozwana całkowicie pomija szerokie ustalenia Sądu I instancji, że tak skarżąca jak i jej profesjonalny pełnomocnik i to zarówno w tej sprawie jak i w toczącej się sprawie o stwierdzenie nabycia własności przedmiotowego udziału przez zasiedzenie, wielokrotnie przyznali, iż było to posiadanie w złej wierze, a o warunkowym charakterze umowy z dnia 24.04.1975r. wiedzę posiadała także skarżąca (żona S. B.).

Nieskuteczne jest powoływanie się apelacji na orzeczenia Sądu Najwyższego wydane przed dniem 6.12.1991r., gdyż wtedy to – wobec dotychczasowych rozbieżności w orzecznictwie co do pojęcia dobrej wiary – Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów (III CZP 108/91) odpowiedział się za tradycyjnym, czyli wąskim pojęciem dobrej wiary

i nadał jej moc zasady prawnej.

Sąd I instancji słusznie miał to na uwadze i dodatkowo zasadnie powołał się też na najnowsze orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 21.03.2013r., II CSK 495/12 (LEX nr 1324269), gdyż zapadło ono na tle takiego samego stanu faktycznego.

Należy jeszcze oddać, że Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 28.10.2003r., P 3/03(OTK – A 2003, nr 8, poz. 82) i Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7.10.2010r., IV CSK 152/10 (LEX nr 707912) słusznie podkreślili też, iż skoro zasiedzenie jest odstępstwem od konstytucyjnej zasady nienaruszalności prawa własności to wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności, a nie odwrotnie, gdyż konstytucja nie gwarantuje prawa osób znajdujących się w sytuacji faktycznej prowadzącej do zasiedzenia.

Apelacja nie zawiera jakiegokolwiek szerszego uzasadnienia aby można było uznać, że jej zarzut naruszenia art. 5 kc ma inny zakres niż to wskazano wyżej.

Jedynie na marginesie należy więc stwierdzić, że w żadnym razie uwzględnione wyrokiem częściowym żądanie nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż ochrona własności ma swoją konstytucyjną gwarancję (o czym wyżej), a w sprawie nie chodzi też o lokal mieszkalny lecz o użytkowy i to o taki, który od 1987r. jest zamknięty (niesporne ustalenia Sądu I instancji).

Nieskuteczna jest też lakoniczna uwaga uzasadnienia apelacji, że dwie komórki wymienione w sentencji zaskarżonego wyroku już nie istnieją, gdyż przed Sądem I instancji pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika takiego zarzutu nie podnosiła.

Przypomnieć należy, że po sprecyzowaniu przedmiotowego żądania pismem procesowym z dnia 26.03.2013r. (k. 307 i 310), profesjonalny pełnomocnik pozwanej w odpowiedzi dokonanej pismem z dnia 3.06.2013r. nie zaprzeczył istnieniu tych komórek (k. 321 – 323) i nie uczyniła tego także pozwana (w tym w czasie jej wysłuchania, vide k. 372v – 373v).

Jeśli zaś chodzi o wyjaśnienia powódki to były one chaotyczne, ale ostatecznie stwierdziła ona, że nadal są dwie komórki, które pan B. dostał (k. 362 – 362v).

Z tych względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w sentencji.

W związku z tym, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w instancji także Sąd Apelacyjny nie orzekł o kosztach procesu za II instancję (art. 108 § 1 k w zw. z art. 391 § 1 kpc).

16.06.2014r.

ZG/dk