

Sygn. akt II Ca 366/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Marta Postulska-Siwiek

Sędzia Sądu Rejonowego Krzysztof Niezgoda (del.)

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Jolanta Jaworska

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2016 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa H. P.

przeciwko B. B. (1), K. B., M. C., K. M., Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta L., K. S., B. U. i J. U.

o wydanie lokalu do korzystania

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 12 października 2015 roku, sygn. akt II C 7/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od H. P. na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta L. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

III. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji.

Krzysztof Niezgoda Andrzej Mikołajewski Marta Postulska-Siwiek

Sygn. akt II Ca 366/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 26 maja 2011 roku, skierowanym przeciwko B. B. (1), K. B., M. C., K. M., Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta L., K. S., B. U. i J. U., H. P. wniosła o wydanie jej do użytkowania części nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest dawna księga wieczysta numer hipoteczny (...), położonej przy ul. (...) w L. o powierzchni 0,0475 ha, zabudowanej budynkiem wielorodzinnym o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej, stanowiącej współwłasność powódki i pozwanych, to jest części obejmującej lokal mieszkalny położony na pierwszym piętrze i oznaczonym numerem(...).

W piśmie z dnia 13 listopada 2012 roku powódka zmodyfikowała żądanie, domagając się wydzielenia do odrębnego użytkowania przez powódkę lokalu o powierzchni 50,50 m⁽²⁾ oznaczonego na załączonym do tego pisma „rzucie parteru” różową linią, składającego się z trzech pomieszczeń, oznaczonych numerami: (...) o powierzchni 26,90 m⁽²⁾,

16 o powierzchni 15,50 m⁽²⁾ oraz (...) o powierzchni 8,10 m⁽²⁾, położonego na parterze nieruchomości, której powódka jest współwłaścicielką.

Ostatecznie powódka popierała powództwo o wydanie jej do wyłącznego użytkowania lokalu o powierzchni 52 m² usytuowanego na parterze budynku od strony ulicy, a jeżeli nie zostanie to uznane, to dwóch lokali: o numerach 13 i 14 na parterze.

*

Wyrokiem z dnia 12 października 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od H. P. na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta L. kwotę 248,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądził od H. P. na rzecz B. U. kwotę 137 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądził od H. P. na rzecz J. U. kwotę 137 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazał pobrać od H. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 1400 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w L. przy ul. (...) objęta jest dawną księgą wieczystą „L. numer hipoteczny (...)”. Wskazana nieruchomości została zabudowana w 1920 roku budynkiem wielorodzinnym o trzech kondygnacjach nadziemnych, jednej kondygnacji podziemnej, o powierzchni użytkowej 464 m⁽²⁾. Przedmiotowy budynek został zniszczony w 85 % w trakcie II Wojny Światowej. W 1946 roku W. K. zwrócił się do Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w L. o przydzielenie mu domu do odbudowy. W 1947 roku zawarł on ze Spółdzielnią (...) umowę o odbudowę domu przy ul. (...) w L.. Spółdzielnia ta została następnie włączona w (...) Spółdzielnię Budowlaną, która przejęła jej uprawnienia do tej nieruchomości i kontynuowała odbudowę za środki przyszłych współwłaścicieli. Spółdzielnia miała następnie zawrzeć z tymi osobami umowy w formie notarialnej, lecz w międzyczasie, już po wprowadzeniu się lokatorów W. K., M. i M. P., B. i I. C., E. i J. K. (1) i odbudowaniu domu w całości, zgłosił się J. L. jako spadkobierca właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w L..

Postanowieniem z dnia 12 lutego 1947 roku wydanym w sprawie (...) Sąd Grodzki w L. stwierdził prawa J. L. do spadku po M. G. vel G. osobiście i odziedziczonego przez tegoż M. G. po ojcu S. G. vel G. oraz do spadku pozostałego po S. Z. E., E. E. osobiście i odziedziczonego przez nich po matce D. z G. E., który to spadek łącznie składa się z 70 % nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) oznaczonej hipotecznie nr 136.

Aktem notarialnym z dnia 19 lutego 1947 roku J. L. vel L. sprzedał swoje prawa do przedmiotowej nieruchomości (...) Spółdzielni Budowlanej w 23/35 częściach, J. P. w 4/35 częściach, W. K. w 4/35 częściach, Z. K. w 4/35 częściach.

(...) Spółdzielnia Budowlana nabyty udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości sprzedała następnie:

a) aktem notarialnym z dnia 28 marca 1947 roku, nr Rep. (...), M. i M. P. w udziale 5/35 części,

b) aktem notarialnym z dnia 30 maja 1947 roku, nr Rep. (...), B. i I. C. w udziale 5/35 części,

c) aktem notarialnym z dnia 28 sierpnia 1947 roku, nr Rep. (...), E. i J. K. (1) w udziale 33/175 części,

d) aktem notarialnym z dnia 3 października 1947 roku, nr Rep. (...), Państwowym Zakładom Wydawnictw (...) Oddział w L. w udziale 52/175 częściach i tym samym aktem dyrektor Spółdzielni (...) sprzedał Państwowym Zakładom Wydawnictw (...) Oddział w L. swój udział w 4/35 części.

Aktem notarialnym z dnia 24 grudnia 1949 roku, nr Rep (...), dokonano sprostowania wysokości udziałów w nieruchomości przysługujących (...) Spółdzielni Budowlanej, małżonkom P., małżonkom K. i małżonkom C..

W 1949 roku swoje prawa do przedmiotowej nieruchomości zgłosiła C. F. z G. vel G. E., która twierdziła, że jest córką M. G. vel G., wnuczką S. G. i siostrą cioteczną E.. W dniu 14 października 1949 roku wniosła o uchylenie postanowienia Sądu Grodzkiego w L. stwierdzającego nabycie spadku po M. G., S. G. i E. na rzecz J. L.. Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 21 listopada 1949 roku uchylił postanowienie Sądu Grodzkiego wydane w sprawie (...) i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania. Postanowieniem z dnia 3 maja 1950 roku postępowanie w tej sprawie zostało zwieszane, a następnie postanowieniem z dnia 31 marca 1957 roku podjęte. Jak wynika z toku wskazanego postępowania, w dniu 16 września 1957 roku rozprawa została odroczone, natomiast kolejną decyzją z dnia 31 marca 1958 roku zarządzono zakreślenie w repertorium numeru sprawy, przesłanie akt do archiwum, a po podjęciu postępowania wpisanie sprawy do repertorium pod nowy numer.

Na skutek zgłoszenia przez C. E. swoich praw do nieruchomości Sąd Powiatowy w L. Wydział Ksiąg Publicznych postanowieniem z dnia 8 czerwca 1956 roku wyznaczył (...) Spółdzielni Budowlanej, W. K., B. C., I. C., E. i J. K. (1) i J. D. ośmiomiesięczny termin do usunięcia przeszkód do wpisu poprzez złożenie odpisu prawomocnego postanowienia stwierdzającego prawa spadkobierców do spadków pozostałych po S. G. vel G., D. E. i H. E.. Zobowiązani nie spełnili tego warunku i w księdze wieczystej nie zostali wpisani jako właściciele nieruchomości, co potwierdza zaświadczenie z księgi wieczystej datowane na dzień 1 kwietnia 1966 roku, gdzie jako współwłaściciele widnieją D. E., I. M., S. G., H. K., F. M., M. A., J. A., S. Z. E., E. E., H. E., M. G. vel G., J. G. (1) vel G. i K. B..

Decyzją z dnia 17 grudnia 1949 roku, numer (...), Wydział (...)ścieśnił” E. K. (1) w lokalu mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w L., przydzielając lokal częściowo pracownikowi P.P.B. Następnie, w grudniu 1949 roku J. i E. małżonkowie K. opuścili wskazany lokal. W dniu 10 sierpnia 1950 roku, na skutek odwołania E. K. (1), decyzja z dnia 17 grudnia 1949 roku została uchylona i sprawę przekazano do ponownego rozpoznania. Orzeczeniem z dnia 31 marca 1950 roku Zarząd Miejski w L. Wydział Administracyjny przydzielił E. K. (1) mieszkanie składające się z jednej izby przy ul. (...) w L. jako lokatorowi. W lokalu oznaczonym numerem (...) w latach 1962-1964 zamieszkiwał najemca T. J., który opłacał wówczas czynsz J. K. (2).

Postanowieniem z dnia 12 sierpnia 1958 roku w sprawie (...) Sąd Powiatowy w P. stwierdził, że spadek po E. K. (1) zmarłym dnia 7 czerwca 1958 roku nabyła z mocy ustawy żona J. K. (1) w 1/4 części i córka J. K. (2) w 3/4 części z wyłączeniem udziału spadkodawcy w majątku objętym małżeńską wspólnością ustawową, który dziedziczy w całości córka J. K. (2). Spadek po J. K. (1) zgodnie z postanowieniem Sądu Powiatowego w P. z dnia 2 grudnia 1966 roku w sprawie (...) nabyła z mocy ustawy córka J. K. (2) w całości.

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 1966 roku Sąd Powiatowy w L. stwierdził, że Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w L. Wydział Finansowy stał się właścicielem przez zasiedzenie nieruchomości pod nazwą „nieruchomość L. Nr (...) hipot.”, położonej w L. przy ul. (...) składającej się z placu o powierzchni 790 m² oraz domu murowanego i budynku gospodarczego, pozostałej po D. E., I. M., S. G., H. K., F. M., M. A., J. A., S. Z. E., E. E., H. E., M. G. vel G., J. G. vel G. i K. B..

Postanowieniem z dnia 13 lutego 1995 roku Sąd Rejonowy w Lublinie w sprawie (...) uchylił postanowienie z dnia 30 grudnia 1966 roku oraz stwierdził, że W. i E. K. (2) nabyli przez zasiedzenie z dniem 19 lutego 1967 roku udział 4/35 części i z dniem 23 grudnia 1968 roku udział 4/35 części we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) ujętej w księdze wieczystej numer (...) (pkt II), J. S. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 marca 1978 roku udział 3/70 części we współwłasności tej nieruchomości (pkt III.), J. W. nabyła przez zasiedzenie z dniem 30 czerwca 1980 roku udział 5/70 części (pkt IV.), a Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 3 października 1967 roku udział

32/175 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości (pkt V.). Wskazane postanowienie zostało następnie uchylone przez Sąd Wojewódzki w Lublinie postanowieniem z dnia 28 lipca 1995 roku w punktach III. i IV. i w tym zakresie sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania. Po ponownym rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z dnia 30 kwietnia 1997 roku w sprawie (...) Sąd Rejonowy w Lublinie stwierdził, że J. S. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 marca 1978 roku udział 132/8227 części we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), ujętej w księdze wieczystej numer (...), J. W. nabyła przez zasiedzenie z dniem 31 czerwca 1980 roku udział 233/8227 części we współwłasności tej nieruchomości, zaś J. i S. małżonkowie D. nabyli przez zasiedzenie z dniem 5 stycznia 1970 roku udział 1/10 części we współwłasności tej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 19 maja 1997 roku w sprawie (...) Sąd Rejonowy w Lublinie stwierdził, że spadek po J. D. nabyli: żona S. D. oraz syn M. D. po 1/2 części każde z nich.

J. S. w dniu 12 września 1997 roku darowała swojemu synowi K. S. cały swój udział wynoszący 132/8227 części w nieruchomości położonej przy ul. (...) w L..

Umową w formie aktu notarialnego z dnia 18 grudnia 1997 roku, rep. (...), J. i B. małżonkowie U. nabyli od W. i E. małżonków K. udział 8/35 w nieruchomości położonej w L. przy ul. (...).

P. P., współwłaściciel nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) na podstawie umowy darowizny z dnia 26 kwietnia 2000 roku, umową w formie aktu notarialnego z dnia 6 listopada 2001 roku, rep. (...), sprzedał cały swój udział 233/8227 części zabudowanej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) K. i B. B. (1).

B. C. zmarł w dniu 26 października 1981 roku. Postanowieniem z dnia 4 listopada 2005 roku w sprawie (...) Sąd Rejonowy w Lublinie stwierdził, że spadek po B. C. z mocy ustawy nabyli żona I. C. i syn R. C. po 1/2 części każdy z nich. Spadek po R. C. na podstawie testamentu z dnia 14 czerwca 1999 roku otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym w Lublinie w dniu 28 października 2005 roku nabyła żona A. C. w całości.

I. C. zmarła 28 sierpnia 2003 roku, a spadek po niej zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 30 września 2005 roku na podstawie testamentu z dnia 21 lipca 1998 roku nabyła K. M. w całości.

Umową w formie aktu notarialnego z dnia 15 grudnia 2005 roku, rep. (...), B. S., który stał się współwłaścicielem nieruchomości nabywając udział 1/10 od M. D., zbył na rzecz M. C. cały swój udział w nieruchomości.

W dniu 31 sierpnia 2007 roku H. P. zawarła z J. K. (2) umowę sprzedaży udziału 33/250 części w nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. ze wskazaniem na lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni 66 m² na pierwszym piętrze domu mieszkalnego frontowego.

W dniu 18 grudnia 2008 roku H. P. zawarła z A. C. umowę sprzedaży całego jej udziału w nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. ze wskazaniem na lokal mieszkalny o powierzchni 42,5 m² na drugim piętrze domu.

Skarb Państwa nabył w drodze przemilczenia z dniem 1 stycznia 1956 roku własność udziału wynoszącego 9/35 części nieruchomości położonej w L. przy ul. (...).

W budynku na nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) znajdują się lokale zarówno mieszkalne jak i użytkowe, nie wszystkie z nich są zajęte przez użytkowników. Od strony ul. (...) po prawej stronie od bramy znajduje się lokal „Biuro strefy płatnego parkowania”, za nim po prawej stronie od bramy znajduje się lokal użytkowy – Pracownia kapelusze damskie, który zajmuje K. S.. Po lewej stronie od bramy jest lokal oznaczony jako (...) Biuro (...), za nim jest sklep spożywczy, a dalej po lewej stronie znajduje się sklep (...). W podwórzu od lewej strony znajduje się lokal, który stoi pusty, za tym lokalem znajduje się następny lokal również pusty. Natomiast w podwórzu po prawej stronie od bramy są 2 garaże: jeden murowany i drugi drewniany. Na pierwszym piętrze znajduje się lokal numer (...), w którym na podstawie umowy najmu z 1987 roku zamieszkiwał S. P. (zmarł w 2015 roku), lokal numer (...), w którym od 2000 roku mieszkała na podstawie umowy najmu z B. U. E. D. (zmarła w lipcu 2014 roku) i lokal trzeci bez oznaczenia numerem,

który nie jest użytkowany. Na drugim piętrze znajduje się lokal numer (...), następnie lokal numer (...) wynajmowany przez M. C. i lokal numer (...), w którym zamieszkuje A. L.. Do 1990 roku w powyższym lokalu zamieszkiwała I. C., jednak z uwagi na zagrożenie zawaleniem kamienicy została wysiedlona.

H. P. nigdy nie posiadała lokalu w przedmiotowej nieruchomości. Nie czerpała z tej nieruchomości żadnych korzyści, nigdy nie uiszczala żadnych opłat z tytułu kosztów zarządu i nie czyniła też nakładów na tę nieruchomość. Nigdy nie zostały poczynione żadne ustalenia na piśmie, jak ma wyglądać korzystanie z lokali przez poszczególnych współwłaścicieli.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, dodając, że dokumenty, na których się oparł, nie były kwestionowane co do ich wiarygodności.

Za wiarygodne Sąd Rejonowy uznał także zeznania stron: H. P., K. S. i K. M..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy oddalił powództwo jako niezasadne.

Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W przypadku zatem pozbawienia współwłaściciela korzystania z rzeczy wspólnej przysługuje mu na podstawie art. 206 k.c. roszczenie „o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej”. Takie roszczenie zależy od rodzaju rzeczy wspólnej i jej przeznaczenia, może przybrać formę zarówno żądania dopuszczenia do współposiadania, jak też roszczenia o dokonanie podziału *quoad usum*.

Zdaniem Sądu Rejonowego powódka nie wykazała jednak, aby przysługiwało jej prawo własności w jakiegokolwiek części do nieruchomości położonej w L. przy ul. (...). Poczynione ustalenia faktyczne nie pozwalają na uznanie, że powódka nabyła udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, czy to na podstawie umowy z dnia 31 sierpnia 2007 roku od J. K. (2), czy na podstawie umowy z dnia 18 grudnia 2008 roku od A. C.. W obydwu bowiem przypadkach nie doszło do przeniesienia własności.

Nabycie prawa własności od niewłaściciela jest bowiem czynnością bezskuteczną. Jeżeli chodzi o umowę z dnia 19 lutego 1947 roku, w której J. L. *vel* L. oświadczył, że jako spadkobierca po D. E., S. G., M. G. *vel* G., G. G., C. G., S. M. G., K. z G., J. G. (2), S. Z. E., H. E. i E. E., który to spadek obejmuje około 70 % nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) oznaczonej hipotecznie nr (...), sprzedaje (...) Spółdzielni Budowlanej udział 23/35 części tej nieruchomości. W dacie dokonywania tej czynności istniało postanowienie z dnia 12 lutego 1947 roku wydane w sprawie (...) Sądu Grodzkiego w L., którym stwierdzone zostały prawa J. L. do spadku po M. G. *vel* G. osobiście i odziedziczonego przez tegoż M. G. po ojcu S. G. *vel* G. oraz do spadku pozostałego po S. Z. E., E. E. osobiście i odziedziczonego przez nich po matce D. z G. E., który to spadek łącznie składa się z 70 % nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) oznaczonej hipotecznie nr (...). Jednakże to postanowienie zostało następnie uchylone przez Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 21 listopada 1949 roku, a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania. Po uchyleniu postanowienia z dnia 12 lutego 1947 roku nie zapadło orzeczenie, w którym stwierdzono prawa J. L. do spadku po właścicielach nieruchomości przy ul. (...) w L..

W świetle powyższego zatem za nieskuteczne uznać należy przeniesienie własności udziału w przedmiotowej nieruchomości przez J. L. na rzecz (...) Spółdzielni Budowlanej, skoro J. L. takie prawo nie przysługiwało. W konsekwencji także zbycie udziałów przez (...) Spółdzielnię Budowlaną umową z dnia 30 maja 1947 roku na rzecz B. i I. małżonków C. oraz umową z dnia 28 sierpnia 1947 roku na rzecz E. i J. małżonków K. również należy uznać za bezskuteczne.

Skoro B. C. nie nabył prawa własności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), to prawo takie nie mogło wejść w skład spadku po nim, a zatem jego następcy prawni, to jest I. C. i T. C. również tego prawa nie nabyli. Nie nabyła prawa własności także A. C. — spadkobierca R. C., a zatem nie mogła dokonać jego przeniesienia na rzecz powódki umową z dnia 18 grudnia 2008 roku.

Podobnie przedstawia się sytuacja w odniesieniu do nabycia udziału we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), mającego przysługiwać E. i J. małżonkom K.. Oni także nie nabyli od (...) Spółdzielni Budowlanej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości, prawa tego nie nabyła też J. K. (2) jako ich spadkobierca. W rezultacie nie posiadając prawa własności J. K. (2) nie mogła przenieść tego prawa na rzecz powódki umową z dnia 31 sierpnia 2007 roku.

Ciężar wykazania prawa własności spoczywał zaś na powódce (art. 6 k.c.).

Sąd Rejonowy zauważył również, że do nabycia własności może dojść również w drodze zasiedzenia. W myśl art. 172 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, wówczas nabywa jej własność po upływie lat trzydziestu. Powódka uzasadniając istnienie swojego prawa własności nie wskazywała na okoliczność nabycia tego prawa w drodze zasiedzenia, aczkolwiek podawała pewne fakty dotyczące posiadania lokalu numer 1 w przedmiotowej nieruchomości przez małżonków K., jak też ich córkę J. K. (2), chociażby fakt pobierania czynszu najmu od lokatora T. J. w latach 1962-1964.

Zdaniem Sądu Rejonowego przedstawione przez powódkę okoliczności i dowody nie dowodzą nabycia przez powódkę, ewentualnie przez jej poprzedników, własności udziału w nieruchomości przy ul. (...) poprzez zasiedzenie. Nawet zważywszy na treść art. 340 k.c. i wskazane tam domniemanie ciągłości posiadania, brak podstaw w ramach dostarczonego przez powódkę materiału dowodowego do ustalenia samoistnego posiadania po 1964 roku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił art. 98 § 1 k.p.c. W niniejszej sprawie powództwo zostało oddalone w całości, a zatem powódkę uznać należy za stronę przegrywającą, zobligowaną do zwrotu pozwanym kosztów procesu.

Na koszty procesu poniesione przez Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta L. złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej 240 zł (§ 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, t. j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) i koszty opłat pocztowych w związku z doręczeniami pism procesowych w wysokości 8,40 zł.

Na koszty procesu poniesione przez B. U. i J. U. składa się – w częściach równych – wynagrodzenie ich pełnomocnika – adwokata (§ 8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, t. j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461) oraz uiszczone opłaty skarbowe od pełnomocnictw w kwotach po 17 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025) Sąd Rejonowy nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1400 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

*

Apelację od tego wyroku wniosła powódka H. P., zaskarżając wyrok w całości i zarzucając temu wyrokowi:

1. naruszenie art. 5 k.c. poprzez sprzeczne z zasadami współżycia społecznego zakwestionowanie prawa własności powódki, które powódka wywodzi z ważnych aktów notarialnych sprzedaży własności udziałów w nieruchomości przez J. K. (2) oraz A. C., pomimo ich sporządzenia, po uprzedniej weryfikacji prawa własności zbywców udziałów, w oparciu o dostępną dokumentację, a tym samym naruszenie zasady pewności obrotu nieruchomościami, której gwarancją jest przenoszenie prawa własności nieruchomości w formie aktu notarialnego, a także przez przyjęcie, że poprzednicy prawni powódki nie byli właścicielami udziałów w nieruchomości, która została przez nich po całkowitym jej zniszczeniu działaniami wojennymi, odbudowana osobistym staraniem i z własnych środków, (okoliczność bezsporna)

i których prawo własności od 65 lat, tj. od 1947 roku, nie zostało zakwestionowane w żadnym wcześniejszym postępowaniu sądowym lub administracyjnym,

2. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 365 k.p.c., poprzez wydanie orzeczenia, które podważa prawomocne rozstrzygnięcia w sprawach dotyczących kręgu właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w L., poprzez stwierdzenie, że powódka nabyła nieruchomość od osoby nieuprawnionej, w sytuacji gdy z orzeczenia Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 13 lutego 1995 roku wynika, że małżonkowie K. i ich następczyni prawna J. K. (2) oraz małżonkowie C. byli właścicielami udziałów w nieruchomości położonej przy ul. (...) w L., o czym świadczy udział w/w osób w postępowaniu w charakterze uczestników (jako współwłaścicieli nieruchomości) oraz we wszystkich postępowaniach dotyczących przedmiotowej nieruchomości; postępowanie w wyniku którego zapadło postanowienie z dnia 13 lutego 1995 roku, zostało wydane wskutek złożenia wniosku o wznowienie postępowania przez małżonków C., Sąd Rejonowy badał legitymację czynną wnioskodawcy i nie została zakwestionowana; konsekwencją odmówienia małżonkom C. i małżonkom K. prawa własności udziałów w nieruchomości byłoby zakwestionowanie wszystkich orzeczeń zapadłych w sprawach dotyczących nieruchomości położonej przy ul. (...) w L., bowiem w takiej sytuacji sprawy te toczyły się przy udziale lub z wniosku, osób nieuprawnionych,

3. orzeczenie przez Sąd Rejonowy o braku legitymacji czynnej powódki i zakwestionowanie jej prawa własności z pominięciem wiążących wpisów w rejestrze gruntów, budynków i lokali prowadzonym przez Urząd Miasta L. – Wydział Geodezji, w którym H. P. została ujawniona jako właściciel udziału we współwłasności nieruchomości w wysokości 13,10 %, a jej poprzednicy prawni odpowiednio: małżonkowie C. udział 397/4750, a małżonkowie K. udział 523/4750,

4. naruszenie zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych poprzez zakwestionowanie przez Sąd orzekający w sprawie skutecznego przeniesienia własności przez osoby ujawnione w księdze wieczystej, na której odpis powołuje się Sąd Rejonowy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 13 lutego 1995 roku, sygn. akt (...) (aktualnie księga ta, z powodu zniszczeń, jest nieczytelna); Sąd Rejonowy w sprawie o sygn. akt II Ns 1404/66 powołuje się, na stronie 3 uzasadnienia, na załączony odpis z księgi wieczystej, z którego wynika, iż postanowienie o zasiedzeniu na rzecz Skarbu Państwa jest nieprawidłowe, bowiem prawa do niej (m. in. małżonków K. i małżonków C.) zostały zgłoszone i wpisane do księgi wieczystej przez zastrzeżenie, a ponadto prawa do spadku po właścicielach nieruchomości zostały przez J. L. zgłoszone w Urzędzie Skarbowym w L. celem uiszczenia podatku od spadku i darowizn i podatek ten został zapłacony,

5. sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z którym uzasadnienie powinno zawierać ustalenie faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności; ostatniego z w/w elementów w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia zabrakło, a uzasadnienie wyroku co do kwestii merytorycznych, w sprawie toczącej się ponad 5 lat i w której przeprowadzono obszerne postępowanie dowodowe, zostało zawarte na dwóch stronach (17 i 18), co wobec stopnia skomplikowania sprawy i wydania orzeczenia kwestionującego prawo własności powódki, należy uznać za pobieżne, ponadto zdawkowo Sąd ocenił kwestię zasiedzenia udziałów w nieruchomości nie odnosząc się odrębnie do udziałów nabytych od J. K. (2) i udziałów małżonków C., mimo że sytuacja zbywców istotnie się różniła i wymagała odrębnej analizy,

6. z ostrożności procesowej zarzut błędnych ustaleń faktycznych co do nabycia własności udziałów w nieruchomości przez powódkę w drodze zasiedzenia, w sytuacji, gdy z akt sprawy wynika, że poprzednicy prawni powódki nabyli udział w nieruchomości 28 sierpnia 1947 roku (w dobrej wierze) i posiadali go nieprzerwanie do czasu jego zbycia aktami notarialnym z dnia 31 sierpnia 2007 roku i 18 grudnia 2008 roku; zarówno małżonkowie C. jak i małżonkowie K. (a później ich córka J. K. (2)), we wszystkich postępowaniach dotyczących nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. występowali jako uczestnicy (współwłaściciele nieruchomości).

Powódka wniosła o dopuszczenie dowodów z dokumentów w postaci naliczenia powódce opłat czynszowych w związku z zajęciem przez nią lokalu nr (...) i wezwania powódki do wpłaty zaliczek na prace remontowe w wysokości rozliczonej wg udziałów, na okoliczność wydania powódce do użytkowania lokalu nr (...) w nieruchomości przy ul. (...)

w L., niekwestionowania jej prawa własności udziałów przez zarząd w/w nieruchomości oraz realizowania przez nią obowiązków wynikających z prawa własności.

Powódka domagała się umorzenia postępowania jako bezprzedmiotowego z uwagi na wydanie powódce w nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. do korzystania lokalu nr (...) (które nastąpiło dopiero po wniesieniu pozwu i wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji), a z ostrożności procesowej, w razie uznania przez Sąd Okręgowy, że wydanie wyroku w sprawie wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, lub że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie jest zasadna, aczkolwiek Sąd Okręgowy nie podziela znacznej części oceny prawnej Sądu Rejonowego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zaskarżony wyrok podlegałby uchyleniu a sprawa przekazaniu Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania tylko w przypadku stwierdzenia nieważności postępowania, nierozpoznania istoty sprawy bądź konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 2 i § 4 k.p.c.). Okoliczności takie nie zachodzą w niniejszej sprawie, ani też skarżąca nie postawiła tego rodzaju zarzutów.

Odnosząc się do żądania powódki będącego przedmiotem rozpoznania w sprawie należy zwrócić uwagę, że powódka, mimo, iż działała w sprawie przy pomocy zawodowego pełnomocnika, nie wskazała jednoznacznie podstawy prawnej swojego żądania. Postępowanie toczyło się początkowo w trybie nieprocesowym, ostatecznie Sąd Rejonowy zmienił tryb postępowania na proces i rozpoznał żądanie powódki jako żądanie dopuszczenia do współposiadania nieruchomości. Apelująca nie zwalcza takiej kwalifikacji jej żądania, w szczególności nie twierdzi, iż żądała podziału nieruchomości quoad usum.

Tymczasem podzielić należy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale całej Izby Cywilnej z dnia 28 września 1963 roku, III CO 33/62, OSNCP 1964/2/22, iż współwłaściciel może domagać się dopuszczenia go do współposiadania w takich wypadkach, gdy możliwe jest wspólne korzystanie z rzeczy wspólnej (jej części) przez współwłaścicieli. Dotyczy to takich obiektów jak wspólna studnia, wspólna droga itp. Nie jest natomiast możliwe dopuszczenie do współposiadania w sytuacji, gdy wspólne posiadanie może być, ze względu na charakter i przeznaczenie rzeczy, wykonywane tylko przy zgodnym współdziałaniu wszystkich zainteresowanych. Dotyczy to w szczególności rzeczy, których właściwości albo społeczne lub gospodarcze przeznaczenie nie pozwalają na wspólne korzystanie (np. kamienica, gospodarstwo rolne), a więc gdy te właściwości same przez się rozstrzygają o oddzielnym korzystaniu z tej rzeczy (jej części) i gdy rzecz jest wystarczająco duża, aby mogli z niej korzystać wszyscy współwłaściciele. W tym ostatnim przypadku współwłaściciel rzeczy może żądać podziału quoad usum i w jego ramach wydzielenia mu części rzeczy wspólnej do wyłącznego użytku. Jeżeli same właściwości rzeczy decydują o takim korzystaniu, a rzecz jest wystarczająco duża, aby mogli w ten sposób korzystać z niej wszyscy współwłaściciele, rozstrzygnięcie o takim sposobie korzystania jest czynnością zwykłego zarządu.

Skoro jednak powódka nie wywodzi, iż domagała się podziału quoad usum i nie zakwestionowała rozstrzygnięcia jej żądania w ramach dopuszczenia do współposiadania nieruchomości, już z tego względu jej żądanie należało oddalić, gdyż nie jest możliwe wspólne korzystanie z nieruchomości składającej się z poszczególnych lokali.

Gdyby nawet przyjąć, że żądanie powódki należało rozpoznać jako żądanie podziału quoad usum, powódka nie wykazała, aby w ramach jej udziału we współwłasności nieruchomości należało jej przyznać do wyłącznego korzystania inne lokale niż obecnie przez nią posiadany lokal nr (...).

Ponadto należy zauważyć, że z apelacji wynika, iż powódka po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji objęła w posiadanie jeden z lokali znajdujących się w tej nieruchomości (lokal nr (...)) i stan taki zaspokaja jej interes wynikający

ze współwłasności. Wbrew stanowisku skarżącej nie może to jednak prowadzić do umorzenia postępowania jako bezprzedmiotowego, skoro przedmiotem procesu było żądanie powódki dopuszczenia do współposiadania innych lokali (art. 355 § 1 k.p.c.). Postępowanie w niniejszej sprawie podlegałoby umorzeniu (po wcześniejszym uchyleniu zaskarżonego wyroku), gdyby powódka w związku z zaistniałą zmianą okoliczności faktycznych cofnęła pozew, natomiast skoro taka czynność procesowa nie miała miejsca, należało rozstrzygnąć o żądaniu powódki i o wniesionej przez nią apelacji.

Tym niemniej Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie nie podziela stanowczych ocen Sądu pierwszej instancji, iż powódka nie jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości, czy też, że prawa współwłasności nieruchomości nie wykazała.

Analiza całości zdarzeń i czynności prawnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości prowadzi do niewątpliwego wniosku, że aktualny stan prawny nieruchomości w zakresie udziałów we współwłasności nieruchomości nie odpowiada stanowi ujawnionemu w księdze wieczystej ani w ewidencji gruntów. Udziały we współwłasności stron niniejszego procesu nie sumują się do jedności i widoczne jest, że przynajmniej częściowo zostały one ustalone wadliwie.

Przed drugą wojną światową nieruchomość była współwłasnością osób pochodzenia żydowskiego, przy czym zgromadzone w sprawie dowody nie pozwalają jednoznacznie ustalić, jakie były wówczas udziały poszczególnych osób we współwłasności nieruchomości i wymagałyby to dokładnej analizy dokumentów znajdujących się w zachowanej w złym stanie księdze hipotecznej prowadzonej dla nieruchomości. Następnie należałoby ustalić, kto jest spadkobiercą osób ujawnionych w księdze hipotecznej. Nie negując tego, że doszło do uchylenia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku przez J. L., należy zauważyć, że nie doszło do stwierdzenia nabycia spadku przez zgłaszającą się wówczas jako spadkobierczynią części współwłaścicieli nieruchomości C. F. z G. vel G. E., ani też nie wykazała ona swoich praw spadkowych. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie można zatem jednoznacznie wywieść, że J. L. nie jest spadkobiercą osób wskazanych w postanowieniu z dnia 12 lutego 1047 roku, Sp 11/47, ani wskazać, kto jest rzeczywistym spadkobiercą tych osób. Już chociażby z tego względu stanowcza konkluzja Sądu pierwszej instancji, iż nabycie udziałów od J. L. było bezskuteczne, nie może zostać podzielona. Zakwestionowanie skuteczności czynności prawnych dokonywanych przez J. L. wymagałoby też oceny, czy nie doszło do nabycia tych udziałów z mocy domniemań ustanowionych przez przepisy prawa. O ile nie świadczy o tym, aby mogła zadziałać rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż J. L. i osoby nabywające od niego udziały (oraz ich dalsi następcy prawni) nie zostali wpisani do księgi wieczystej jako współwłaściciele nieruchomości, mogło dojść do skutecznego rozporządzenia udziałami przez J. L. z uwagi na legitymowanie się przez niego prawomocnym stwierdzeniem nabycia spadku (art. 47 § 2 dekretu z dnia 8 października 1946 roku Prawo spadkowe, Dz. U. z 1946 roku, Nr 60, poz. 328, ze zm., por. obecnie art. 1028 k.c.).

Dodać należy, że niewątpliwie istotny wpływ na zawikłanie stanu prawnego nieruchomości miało to, iż umowa sprzedaży udziałów w nieruchomości przez J. L., pomijając już to, że nie wskazywała dokładnie wielkości udziałów przysługujących jego poprzednikom prawnym (mowa o około 70 %), została zredagowana nieprecyzyjnie i wskazane w niej zbywane udziały odnoszono do całej nieruchomości a nie do części udziałów w nieruchomości, jakie miał on odziedziczyć. Wprawdzie w 1949 roku został sporządzony akt notarialny mający prostować (wyjaśniać) te niedokładności, ale wskazane w nim wielkości udziałów nie były uwzględniane w kolejnych czynnościach prawnych; także w sprawach dotyczących zasiedzenia udziałów we współwłasności posługiwano się tak błędnie określoną wielkością udziałów. O ile jednak ma to kluczowe znaczenie w przypadku czynności prawnych, gdyż nikt nie mógł przenieść większego udziału we współwłasności nieruchomości, niż rzeczywiście mu przysługujący (gdy nie zadziałała rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych), o tyle w przypadku prawomocnych orzeczeń sądowych (dotyczących zasiedzenia i przemilczenia) sądy orzekające w niniejszej sprawie są związane stwierdzeniem, że określone w nich osoby nabyły oznaczone udziały (art. 365 § 1 k.p.c.), a co za tym idzie, należy uwzględniać stan prawny będący następstwem tych orzeczeń, niezależnie od mogących się rodzić wątpliwości co do prawidłowego oznaczenia w niej wielkości nabywanych udziałów we współwłasności nieruchomości.

Jeżeli nawet J. L. nie był spadkobiercą części współwłaścicieli nieruchomości i nie doszło do skutecznego nabycia od niego udziałów we współwłasności nieruchomości ze względu na domniemanie wynikające ze stwierdzenia nabycia spadku, wątpliwa jest konkluzja Sądu pierwszej instancji, jakoby nie doszło do nabycia udziałów we współwłasności nieruchomości przez poprzedników prawnych powódki, czy też należy to uznać za niewykazane.

W sprawie bezsporne jest, że po II wojnie światowej nieruchomości objęli we współposiadanie m. in. B. i I. małżonkowie C. i nie zostały ustalone okoliczności, które świadczyłyby o tym, że kiedykolwiek utracili oni współposiadanie tej nieruchomości. Byli uważani za jej współwłaścicieli, brali udział w postępowaniach dotyczących tej nieruchomości i w zarządzie nieruchomością. W tych okolicznościach, o ile nie nabyli oni skutecznie udziału we współwłasności nieruchomości w drodze czynności prawnej, należałoby uznać, że zasiedzieli udział we współwłasności nieruchomości (akt notarialny z 1949 roku wskazuje, że miałoby chodzić o udział 5/50 części), niezależnie od tego, czy przyjął w ich wypadku złą czy dobrą wiarę.

Bardziej zawila jest sytuacja w przypadku J. i E. małżonków K., którzy zgodnie ze sprostowaniem z aktu notarialnego z 1949 roku mieli nabyć udział 33/250 we współwłasności nieruchomości w sierpniu 1947 roku. Z dokumentu z k. 223 wynika, że do 8 czerwca 1967 roku otrzymywali oni czynsz za lokal, z którego zostali wyrzuceni, co świadczyłoby o tym, że co najmniej do tej daty można mówić o władztwie fizycznym mającym cechy posiadania samoistnego. Następnie czynsz przestał im być płacony, co należy wiązać z uprawomocnieniem się postanowienia z dnia 30 grudnia 1966 roku, II Ns 1404/66, stwierdzającego nabycie własności całej nieruchomości przez Skarb Państwa. Postanowienie to zostało jednak uchylone w wyniku wznowienia postępowania. Należało jednak ocenić, czy małżonkowie K. i ich spadkobierczynie, mimo wyzucia ich z posiadania lokalu w ramach publicznej gospodarki lokalami, nie byli nadal uważani za współwłaścicieli nieruchomości i czy ich działaniom nie można przypisać cech władztwa fizycznego, tym bardziej, że w myśl art. 345 k.c. posiadanie przywrócone uważa się za nieprzerwane. Zgromadzony dotychczas materiał dowodowy nie pozwala stanowczo wypowiedzieć się, czy mogło dojść do zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości na ich rzecz.

Tym niemniej, wobec faktu, że żądanie powódki dopuszczenia jej do współposiadania nie mogło zostać uwzględnione, zbędne było w niniejszej sprawie jednoznaczne ustalenie wielkości udziału we współwłasności nieruchomości przysługującego powódce i podstawy prawnej nabycia przez nią tego udziału, a także stanu prawnego całej nieruchomości.

Zbędne jest też szczegółowe odnośnienie się do pozostałych zarzutów apelującej, aczkolwiek należy wskazać, że:

- a) art. 5 k.c. nie może uniemożliwiać ustalenia, że osoba uznawana dotychczas za współwłaściciela nieruchomości nim nie jest, gdyż nie może on służyć do ustalenia stanu prawnego nieruchomości niezgodnie ze stanem faktycznym,
- b) art. 365 § 1 k.p.c. przewiduje związanie sądów prawomocnymi orzeczeniami, a takowe wcześniej na korzyść małżonków C. czy małżonków K. (bądź ich następców prawnych) nie zapadły, toteż sam udział tych osób w innych postępowaniach, bądź wyrażone wówczas przez sądy orzekające w uzasadnieniach oceny faktyczne i prawne nie wiążą sądów w niniejszej sprawie,
- c) ewidencja gruntów nie korzysta z domniemania zgodności ujawnionego w niej stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym, a w niniejszej sprawie oczywiste jest, że nieprawidłowo oddaje ona stan prawny nieruchomości,
- d) wpis prawa własności przez zastrzeżenie, ze względu na wskazanie, że nie zostały wykazane prawa spadkowe J. L., nie mógł chronić nabycia udziałów w nieruchomości przez powódkę rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych,
- e) zarzuty błędnych ustaleń faktycznych i wadliwego uzasadnienia orzeczenia w aspekcie stanu prawnego nieruchomości nie mogły skutkować w okolicznościach sprawy odmiennym rozstrzygnięciem, a Sąd Okręgowy wyżej omówił, jakie okoliczności powinny zostać uwzględnione przy ustalaniu stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości.

Nie było wobec tego też istotne, w jaki sposób powódka objęła w posiadanie lokal nr (...). Z tego też względu Sąd Okręgowy oddalił dalej idące wnioski dowodowe powódki zmierzające do wyjaśnienia tej okoliczności.

Wobec oddalenia apelacji powódka jest stroną przegrywającą i powinna zwrócić pozwanemu Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta L. koszty postępowania odwoławczego w postaci wynagrodzenia pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej w postępowaniu drugoinstancyjnym (§ 12 ust. 1 w zw. z § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu). W sprawie nie miało zastosowania rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804) ze względu na unormowanie § 21 tego rozporządzenia.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.