

Sygn. akt II Ca 476/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Joanna Misztal-Konecka

Sędzia Sądu Okręgowego Krzysztof Niezgoda

Protokolant Julia Biegaj

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2017 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. i M.

K. I.

przeciwko M. B. i P. S.

B.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w

L. przy ul. (...), ujawnionym w księdze wieczystej numer

(...) a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji M. W. od wyroku Sądu

Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 7 grudnia 2016 roku, w sprawie

II C 450/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od M. W. na rzecz M.

D. B. i P. B. kwoty po 675 zł

(sześćset siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

III. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji w kwocie 10000 zł (dziesięć tysięcy złotych).

Sygn. akt II Ca 476/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 czerwca 2015 roku, wniesionym w tym samym dniu do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie, powódki – M. W. i M. I. wniosły o „uzgodnienie treści ujawnionej w KW nr (...)/ prowadzonej przez Sąd Rejonowy

Lublin – Zachód w Lublinie dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...) w ten sposób, aby wykreślić w dziale II wyżej wskazanej księgi wieczystej wpis: „M. B. i P. B. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej” i dokonać wpisu następującej treści: „M. W. w 1/2 i M. I. w 1/2” (k. 2).

Powódki wniosły również o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódki wskazały, że są współwłaścicielkami lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...), ponieważ są spadkobiercami zmarłej H. G. (1), która była „wyłączną” właścicielką przedmiotowego lokalu. Wydziedziczony w testamencie syn zmarłej, P. G., wprowadził Sąd w błąd i uzyskał postanowienie, na podstawie którego miał nabyć spadek na podstawie ustawy. Orzeczeniem tym posłużył się P. G. i podpisał z pozwanymi umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Obecnie w tym przedmiocie prowadzone jest przeciwko P. G. postępowanie karne.

Powódki wskazały, że wszczęły postępowanie przeciwko pozwanym o eksmisję z przedmiotowego lokalu, które toczy się przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie w sprawie II C 900/14. W trakcie sprawy powódki dowiedziały się, że pozwani założyli księgę wieczystą dla niniejszego lokalu mieszkalnego, w związku z jego planowaną sprzedażą. (k. 2-3).

*

W odpowiedziach na pozew złożonych do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie w dniu 8 września 2015 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa (k. 40-41, 47-48-49, 55).

Pozwani przyznali, że kupili przedmiotowy lokal od P. G. w dniu 24 lipca 2012 roku na podstawie umowy sprzedaży zawartej przed notariuszem B. C. (1). W dacie dokonywania transakcji P. G. dysponował prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie, stwierdzającym jego prawa do spadku po zmarłej H. G. (1). W dacie sprzedaży przedmiotowy lokal nie miał założonej księgi wieczystej.

Pozwani wskazali, że nie mieli świadomości, iż P. G. nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, na co również nie wskazywały ujawnione okoliczności.

W toku dalszego postępowania pozwani zgłosili wniosek o zasądzenie od powódek zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych (k. 154v).

*

Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od M. W. na rzecz M. B. i P. B. solidarnie kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądził od M. I. na rzecz M. B. i P. B. solidarnie kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. przejął na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 10000 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu (k. 162).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 2 kwietnia 1990 roku H. G. (1) uzyskała na podstawie przydziału spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w L., o powierzchni użytkowej 48,1 m², w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.. Lokal ten składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, toalety, przedpokoju i usytuowany jest na II piętrze, bloku oddanego do użytku w 1973 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że po śmierci H. G. (1) w dniu 16 listopada 2009 roku, w przedmiotowym lokalu zamieszkiwał jej syn P. G.. W trakcie jego licznych wyjazdów mieszkaniem opiekowały się M. W. i M. I.. Zmarła pozostawiła testament,

na mocy którego P. G. został wydziedziczony, zaś do spadku powołane zostały M. W. i M. I.. W związku z powyższym złożyły one do sądu wnioski o stwierdzenie nabycia spadku. Poinformowały Spółdzielnię Mieszkaniową o swoim prawie do przedmiotowego mieszkania.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 5 kwietnia 2011 roku M. W. złożyła wniosek do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie o stwierdzenie nabycia spadku po H. G. (1) na podstawie testamentu, natomiast w dniu 3 stycznia 2012 roku P. G. również złożył do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie wniosek o stwierdzenie nabycia na podstawie ustawy spadku po H. G. (1). Postanowieniem z dnia 20 lutego 2012 roku, wydanym w sprawie I Ns 23/12, Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie stwierdził, że spadek po H. G. (1), zmarłej w dniu 16 listopada 2009 roku w L., nabył w całości na podstawie ustawy P. G..

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 30 maja 2012 roku P. G. zawarł umowę pośrednictwa sprzedaży z S. P., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w L.. Przedmiotem tej umowy było podjęcie przez pośrednika czynności zmierzających do zbycia prawa nieruchomości, to jest lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...), za cenę oferowaną przez zamawiającego, to jest 205000 zł lub za każdą inną cenę zaakceptowaną przez zamawiającego. Jako dowód prawa własności powyższego lokalu P. G. przedstawił odpis postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 20 lutego 2012 roku, wydanego w sprawie I Ns 23/12, o stwierdzeniu nabycia spadku po H. G. (1). Pośrednik dysponował również zaświadczeniem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. z dnia 25 czerwca 2012 roku, w którym Spółdzielnia informowała, na jakiej zasadzie H. G. (2) nabyła własnościowe prawo do lokalu położonego w L. przy ulicy (...), o braku księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu oraz o wysokości obciążeń finansowych. Oferta sprzedaży przedmiotowego prawa była ogłaszana między innymi na stronach internetowych pośrednika nieruchomości i innych portalach.

Sąd Rejonowy ustalił, że M. B. i P. B. znaleźli ofertę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego na stronie internetowej pośrednika nieruchomości i zdecydowali się na kupno tego lokalu. Na zakup powyższego mieszkania zaciągnęły kredyt mieszkaniowy, zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nabytej nieruchomości po zawarciu transakcji. Przed zawarciem umowy sprzedaży M. B. poszła do „administracji” (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. celem uzyskania informacji o osobach zameldowanych w przedmiotowym lokalu. Jako właściciela lokalu wskazano jej P. G..

Sąd Rejonowy ustalił, że z P. M. D. B. i P. B. spotkali się tylko dwa razy w trakcie całej transakcji sprzedaży. Wskazywał on wtedy, że jest jedynym synem H. G. (1).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 24 lipca 2012 roku P. G. zawarł z M. B. i P. B. umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w L. przy ulicy (...), dla którego nie była prowadzona księga wieczysta. Umowa została zawarta przed notariuszem B. C. (2) w Kancelarii Notarialnej w L.. Sprzedawca oświadczył, że niniejsze prawo nie jest obciążone żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi i roszczeniami osób trzecich, zaś przy zawieraniu aktu okazany został odpis postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 20 lutego 2012 roku, sygn. akt I Ns 23/12, o stwierdzeniu nabycia spadku, odpis zaświadczenia wydanego z upoważnienia Naczelnika Trzeciego Urzędu Skarbowego w L. z dnia 3 lipca 2012 roku, z informacją, że do opodatkowania podatkiem od spadku po zmarłej H. G. (1) zgłoszono własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu będącego przedmiotem umowy sprzedaży oraz że nie podlega ono opodatkowaniu, umowę kredytu hipotecznego zawartą między kupującym a Bankiem (...) Spółką Akcyjną w W..

Sąd Rejonowy ustalił, że po zawarciu powyższej umowy sprzedaży M. B. zgłosiła się do administracji (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w L. celem złożenia deklaracji o przyjęciu na członka Spółdzielni. Wówczas poinformowano ją, że w Spółdzielni były dwie osoby, które zgłaszały roszczenie do nabytego przez nią lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 sierpnia 2012 roku powódki złożyły do Prokuratury Rejonowej L.-Północ w L. zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez P. G.. W zawiadomieniu wskazane zostało, że P. G. zataił przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie w sprawie I Ns 23/12, że nie jest spadkobiercą po zmarłej H. G. (1), wprowadzając Sąd w błąd co do kręgu spadkobierców i pozostawienia przez zmarłą testamentu, uzyskując

ten sposób korzystne dla siebie postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku. M. W. była również w „administracji” (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L., gdzie ustnie poinformowała, że na podstawie testamentu jest wraz z siostrą właścicielką lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...). Pisemnej informacji w tym przedmiocie nie złożyła.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 17 września 2012 roku Prokuratura Rejonowa L.-P. w L. wydała postanowienie o wszczęciu śledztwa w sprawie dotyczącej składania przed Sądem Rejonowym Lublin-Zachód w sprawie I Ns 23/12 nieprawdziwych zeznań mających służyć za dowód w tym postępowaniu, natomiast w dniu 1 października 2012 roku wydane zostało przez Prokuraturę postanowienie o przedstawieniu zarzutów P. G., w związku z tym, że działając w krótkich odstępach czasu, z góry powziętym zamiarem, w okresie od dnia 3 stycznia 2012 roku do dnia 24 lipca 2012 roku w L., w celu osiągnięcia korzyści majątkowej wprowadził w błąd sędziego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie w sprawie I Ns 23/12. Postępowanie przeciwko podejrzanemu P. G. zostało zawieszono, ze względu na fakt, że organom ścigania nie było znane miejsce pobytu podejrzanego.

Sąd Rejonowy ustalił, że po rozpoznaniu wniosku M. W. w sprawie II Ns 1029/11 Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublin ogłosił w dniu 23 października 2013 roku postanowienie, którym zmienił postanowienie tego Sądu z dnia 20 lutego 2012 roku w sprawie I Ns 23/12, w ten sposób, że stwierdził, iż spadek po H. G. (1) na podstawie testamentu sporządzonego w formie aktu notarialnego nabyły M. W. i M. I. po 1/2 części każda z nich.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece i wskazał, że w rozpoznawanej sprawie powódki podnosiły, iż są „prawowitymi” spadkobierczyniami H. G. (1), zaś pozwani nabyli przedmiotowy lokal mieszkalny od P. G., który wprowadzając w błąd tutejszy Sąd, doprowadził do uzyskania korzystnego dla siebie postanowienia o nabyciu spadku po zmarłej.

Sąd wskazał, że zbycie nieruchomości od osoby nieuprawnionej nie jest dotknięte nieważnością, o ile zostały spełnione wymogi w zakresie zachowania formy tej czynności. Co najwyżej czynność może być uznana za bezskuteczną, zgodnie z zasadą, że nikt nie może przenieść na drugiego więcej praw niż sam posiada.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 1028 k.c. i wskazał, że domniemanie, iż osoba legitymująca się stwierdzeniem nabycia spadku jest spadkobiercą, rodzi konieczność ochrony osoby trzeciej dokonującej czynności prawnej z taką osobą, czyli z tak zwanym rzekomym spadkobiercą – osobą formalnie legitymującą się jako spadkobierca, ale w rzeczywistości nim nie będącą.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwanym przysługuje ochrona wynikająca z przepisu art. 1028 k.c. P. G. w trakcie zawierania umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu legitymował się prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłej H. G. (1), ogłoszonym przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie. Ponadto w dacie zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży nie obowiązywało inne orzeczenie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po H. G. (1), czy akt poświadczenia dziedziczenia. W ocenie Sądu Rejonowego pozwani, zawierając umowę sprzedaży niniejszego lokalu mieszkalnego, działali w dobrej wierze, dochowując wszelkiej staranności. Świadczą o tym przede wszystkim okoliczności, w jakich znaleźli oni ofertę jego sprzedaży, czyli za pośrednictwem profesjonalnego biura nieruchomości, zaś w spółdzielni mieszkaniowej będącej administratorem bloku, w którym mieszkanie to jest położone, uzyskali informację, że jego jedynym właścicielem jest P. G.. Pozwani nie byli w stanie natomiast zweryfikować tych informacji z treścią księgi wieczystej, ponieważ nie była ona dla tego lokalu mieszkalnego prowadzona.

Sąd wskazał, że umowa sprzedaży została sporządzona w formie aktu notarialnego, w trakcie którego sporządzania notariusz weryfikuje prawo sprzedawcy do przedmiotu transakcji, co dawało pozwanym pewność, że działają oni w sposób właściwy. Pozwani zatem nie poprzestali jedynie na zapewnieniu P. G., że jest on jedynym uprawnionym do własnościowego spółdzielczego prawa do przedmiotowego lokalu. Do zawarcia umowy zostało również złożone zaświadczenie z urzędu skarbowego o zgłoszeniu tego prawa do opodatkowania i braku podstawy do objęcia go podatkiem od spadków. Ponadto na zakup przedmiotowego lokalu pozwani zaciągnęli kredyt w Banku (...) Spółce Akcyjnej w W., którego zabezpieczeniem miała być hipoteka ustanowiona na nabywanym prawie. Uprawnienia P. G. do przedmiotowego prawa były zatem weryfikowane przez biuro pośrednictwa, przez banki i przez notariusza. Żaden z

tych podmiotów nie miał żadnych zastrzeżeń, skoro umowa sprzedaży została podpisana, a kredyt na zakup udzielony został łącznie z ustanowieniem hipoteki. Trudno w tej sytuacji zarzucić pozwanym brak dobrej wiary przy nabywaniu przedmiotowego lokalu, skoro umowę sprzedaży zawarli przez pośrednika nieruchomości, który jako profesjonalny podmiot ma obowiązek weryfikować tytuły własności, w formie aktu notarialnego, gdzie notariusz nie miała zastrzeżeń do tytułu prawnego sprzedającego do przedmiotowego lokalu, a bank, który również musiał weryfikować tytuł własności sprzedającego, aby mieć pewność chociażby co do udzielonego zabezpieczenia w formie hipoteki, udzielił im na zakup tego prawa kredytu. Pozwana była również w Spółdzielni Mieszkaniowej w celu uzyskania informacji o osobach zameldowanych w lokalu i nikt nie poinformował jej, że są osoby roszcujące do niego „pretensje”. Pozwana dowiedziała się o tym dopiero po nabyciu prawa do lokalu, gdy chciała złożyć deklarację na członka Spółdzielni. „Administracja” Spółdzielni nie dysponowała zresztą żadnym pisemnym zastrzeżeniem o braku uprawnienia P. G. do przedmiotowego lokalu, czy też chociażby kopią testamentu H. G. (1), co przyznały same powódki.

Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawie nie zostało zatem wykazane, iż pozwani byli świadomi „niezgodności” treści postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku co do dziedziczenia po H. G. (1), czy też, że brak tej świadomości jest wynikiem ich niedbalstwa.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 98 § 1 k.p.c., art. 105 § 1 k.p.c. oraz przepisy § 8 pkt 8 w zw. z § 6 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 (Dz. U. 2002, nr 163, poz. 1348), mające zastosowanie na podstawie przepisu § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804)

*

Od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 7 grudnia 2016 roku apelację wnieśli powódki, wskazując, że zaskarżają wyrok w punktach I-III.

Powódki zarzuciły:

„1/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. treści art. 1028 k.c. poprzez jego niewłaściwa wykładnię i przyjęcie, iż w odniesieniu do zbycia składnika majątku spadkowego przez osobę nieuprawnioną, pozwanym przysługuje ochrona przez roszczeniami powódek w sytuacji, w której brak jest przesłanek do zastosowania tegoż artykułu;

2/ naruszenie przepisów postępowania, które miało niewątpliwie wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. treści art. 233 §1 k.p.c. poprzez zastosowanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów i przyjęcie w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i logiki, w oderwaniu do zebranego w sprawie materiału dowodowego, iż pozwani nabyli nieruchomości składnik spadku po zmarłej H. G. (1) będąc w dobrej wierze w sytuacji, w której analizując materiał dowodowy zebrany w sprawie niniejszej, dopuścili się ono rażącego niedbalstwa, co wyklucza przyznania im ochrony z art. 1028 k.c.”.

Powódki wnieśli o „zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1/ uzgodnienie treści ujawnionej w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...) w ten sposób, aby wykreślić w dziale II wyżej wskazanej księgi wieczystej:

- w rubryce 2.5 „Uprawniony”, podrubryka 2.5.1. wpis: „udział 1/1 wspólność ustawowa małżeńska, i w to miejsce dokonać wpisu: „udział 1/2” oraz dokonać dodatkowego wpisu: „udział 1/2”,

- w rubryce 2.5 „Uprawniony”, podrubryka 2.5.5. wpis: (...) i wpis: (...) i w to miejsce dokonać wpisu: (...) oraz wpisu (...);

2/ zasądzenie od pozwanych na rzecz powódek zwrotu kosztów według norm przepisanych”¹ (k. 175-177, 189-191).

*

Postanowieniem z dnia 10 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie postanowił odrzucić apelację M. I., jako wniesioną po upływie przepisanej terminu (k. 179-179v).

Postanowienie z dnia 10 lutego 2017 roku nie zostało zaskarżone i uprawomocniło się.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powódki popierał apelację i wnosił o zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pełnomocnik pozwanych wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 213v).

*

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja M. W. jest oczywiście bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Okręgowy w Lublinie w przeważającej części podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Powyższe stanowisko należy uzupełnić jednak o następujące uwagi:

1. Błędne jest określanie lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L. mianem „nieruchomości”, z uwagi na to, że lokal ten nie stanowi nieruchomości w znaczeniu prawnym (art. 46 § k.c.), gdyż do chwili obecnej nie została ustanowiona odrębna własność tego lokalu. Do wskazanego lokalu przysługiwało H. G. (1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które jest ograniczonym prawem rzeczowym, nie zaś formą prawa własności. P. G., przedstawiając pośrednikowi odpis prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 20 lutego 2012 roku, wydanego w sprawie I Ns 23/12, czynił to nie w celu wykazania, że przysługuje mu prawo własności tego lokalu, ale w celu wykazania, że przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

2. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera liczne oczywiste omyłki, mające postać błędów pisarskich, co utrudnia odczytanie właściwej treści uzasadnienia.

3. Nieprecyzyjne jest ustalenie Sądu pierwszej instancji, że powódki „poinformowały Spółdzielnię Mieszkaniową o swym prawie do przedmiotowego mieszkania”. Z ustaleń Sądu pierwszej instancji nie wynika dokładnie, kiedy taki fakt miał miejsce oraz oświadczenie jakiej dokładnie treści i wobec jakich osób powódki złożyły. Biorąc pod uwagę treść wyjaśnień i zeznań powódek, należy stwierdzić, że przynajmniej M. I. poinformowała bliżej nieokreśloną osobę będącą pracownikiem administracyjnym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. o tym, że uważa się za spadkobiercę H. G. (1) („że przysługuje jej spadek”) (k. 106). Fakt ten miał przy tym miejsce już po tym, jak M. I. dowiedziała się o sprzedaży prawa do lokalu przy ul. (...) w L. (k. 106, 153v).

Zeznania świadka M. C. są w omawianym zakresie tak lakoniczne, że nie pozwalają na dokonanie żadnych ustaleń. Świadek stwierdza bowiem jedynie, że M. W. „chodziła do spółdzielni” oraz że „nie wie w jakim celu” (k. 116).

Zeznania świadka T. K., że powódki na jesieni 2011 roku informowały (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w L., że toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po H. G. (1), są sprzeczne z twierdzeniami M. I. i M. W., ale i z tych zeznań świadka nie wynika, aby powódki podawały osobom uprawnionym do działania w imieniu Spółdzielni informację, że są spadkobiercami H. G. (1) na podstawie testamentu, i aby przedstawiły Spółdzielni Mieszkaniowej

jakiegokolwiek dowody na potwierdzenie tego stanowiska. Z twierdzeń powódek wynika, że zrobiły to dopiero po tym, jak uzyskały wiedzę o sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przez P. G..

÷

Oczywiście bezzasadne są zarzuty podniesione w apelacji.

Na wstępie należy wskazać, że zarzut przytoczony w punkcie 1 części wstępnej apelacji pozostaje w prawnej sprzeczności z zarzutem przytoczonym w punkcie 2 apelacji. Powódka zarzuca bowiem naruszenie przepisu prawa materialnego (art. 1028 k.c.), a z drugiej strony kwestionuje prawidłowość części ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, które stanowiły podstawę faktyczną zastosowania przepisu art. 1028 k.c.

Naruszenie prawa materialnego może nastąpić bądź przez jego błędną wykładnię, bądź przez jego niewłaściwe zastosowanie, nie zaś przez błędne ustalenia faktyczne².

Zarzut naruszenia prawa materialnego ma rację bytu wówczas, gdy sąd dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, a tylko nie zastosował odpowiednich przepisów prawa materialnego, niewłaściwie je zastosował lub też dokonał błędnej ich wykładni. W takich wypadkach naruszenie prawa materialnego ma charakter pierwotny i może stanowić podstawę zarzutu apelacyjnego.

Jeżeli natomiast sąd pierwszej instancji dokonał nieprawidłowych ustaleń faktycznych i stosownie do tych ustaleń zastosuje lub nie określone przepisy prawa materialnego, to naruszenie prawa materialnego ma charakter wtórny, gdyż jest pochodną nieprawidłowych ustaleń faktycznych. W takim przypadku nie następuje naruszenie prawa materialnego w znaczeniu ścisłym, a podnoszenie wówczas takiego zarzutu jest bezprzedmiotowe.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy w zasadzie prawidłowo ustalił okoliczności faktyczne, w szczególności w tym zakresie, który dotyczy braku wiedzy pozwanych co do tego, że P. G. nie jest osobą uprawnioną do rozporządzania spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L., gdyż nie jest spadkobiercą H. G. (1), jak również w zakresie, że pozwani nie mogli uzyskać takiej wiedzy, mimo zachowania należytej staranności.

Oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny, albo że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny. Skuteczność zarzutu apelacji naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wymaga spełnienia dwóch przesłanek:

1. Prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wymaga wskazania dowodu (dowodów), do którego zarzut ten się odnosi³.

Ogólne zatem stwierdzenie, że doszło do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, nie spełnia wymagania sformułowania zarzutu naruszenia ściśle określonego przepisu prawa, w tym wypadku przepisu prawa procesowego⁴. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może sprowadzić się do zarzutu, że sąd przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej określonych dowodów przekroczył granice swobodnej oceny, dokonując oceny dowolnej, sprzecznej z wymaganiami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia. Rzeczą strony, która zgłasza taki zarzut, jest wykazanie, że przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej konkretnego dowodu, na podstawie którego sąd dokonał ustalenia faktycznego, przekroczone granice swobodnej oceny dowodów, a nadto iż miało to istotny wpływ na wynik sprawy.

2. Postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego, opartej na własnej ocenie materiału dowodowego, wersji zdarzeń. Konieczne jest natomiast, przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi, wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy⁵.

Jeżeli sąd odwoławczy stwierdzi, że z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i nie może być uznana za nietrafną, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Ocena dowodów przeprowadzona przez sąd może być natomiast skutecznie podważona, jako nieodpowiadająca wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. tak zwanej zasadzie swobodnej oceny dowodów, tylko w przypadku, gdy sąd wyprowadza z zgromadzonego materiału dowodowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub zasadami doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych. Uprawnienie sądu drugiej instancji do dokonania odmiennych ustaleń bez ponowienia dowodów z zeznań świadków, czy też z przesłuchania stron, jest dopuszczalne i uzasadnione, ale w szczególności wówczas, gdy dowody te mają jednoznaczną wymowę, a ocena sądu pierwszej instancji jest oczywiście błędna. Same, nawet poważne, wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez Sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska⁶.

Powódka nie przytoczyła w apelacji ani dowodów, których dotyczy zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, ani też nie wskazała, jakie kryteria oceny tych dowodów zostały naruszone. Apelacja powódki nie zawiera w ogóle wskazania, w czym miałyby się wyrażać wadliwa ocena zebranego materiału dowodowego. Powódka nie wskazuje nawet, jakim dowodom Sąd pierwszej instancji powinien jej zdaniem dać wiarę, a jakim odmówić wiarygodności i mocy dowodowej. Uzasadnia to uznanie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. za oczywiście bezzasadny.

÷

Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował przepis art. 1028 k.c. w ustalonym przez siebie stanie faktycznym. Powódka, chociaż zarzuca naruszenie przepisu art. 1028 k.c. przez jego błędną wykładnię, nie wskazuje w czym miałyby się wyrażać błędna wykładnia tego przepisu dokonana przez Sąd pierwszej instancji.

Wykładnia przepisu prawa polega na określeniu właściwego znaczenia treści tego przepisu, nie zaś na ustaleniach faktycznych w konkretnej sprawie.

Z przepisu art. 1028 k.c. nie wynika, aby do skutecznego nabycia w oparciu o ten przepis prawa własności nieruchomości lub też innego prawa rzeczowego na nieruchomości konieczne było istnienie księgi wieczystej dla nabywanej nieruchomości lub prawa. Odmienne stanowisko powódki, jakie zdaje się wynikać z treści uzasadnienia apelacji oraz z pism procesowych składanych w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, jest całkowicie nietrafne, gdyż pozostaje w oczywistej sprzeczności z treścią przepisu art. 1028 k.c., który nie wymienia wśród przesłanek nabycia prawa własności rzeczy lub innego zbywalnego prawa podmiotowego konieczności ujawnienia prawa własności rzeczy lub innego prawa w księdze wieczystej albo w innym właściwym rejestrze publicznym.

Przepis art. 1028 k.c. dotyczy nabycia wszelkich zbywalnych praw podmiotowych, a więc nie tylko prawa własności rzeczy ruchomych i nieruchomości. W odniesieniu do nabycia własności nieruchomości lub zbywalnych praw rzeczowych na nieruchomości przepis ten stanowi samodzielną podstawę prawną nabycia prawa, bez potrzeby, a nawet możliwości odwoływania się do przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, w szczególności do przepisów art. 5 – art. 9 tej ustawy, dotyczących rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W związku z powyższym okoliczność, że w chwili zawarcia przez P. G. i pozwanych umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L. dla tego lokalu nie była prowadzona księga wieczysta, nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Z końcowej części przepisu art. 1028 k.c. wynika, że ciężar dowodu okoliczności faktycznych stanowiących przejaw złej wiary przy nabyciu prawa od osoby, która nie jest spadkobiercą, lecz uzyskała stwierdzenie nabycia spadku albo

poświadczenie dziedziczenia, spoczywa na osobie, która na ten fakt się powołuje, zaprzeczając nabyciu prawa przez nabywcę.

Regulacja zawarta w końcowej części przepisu art. 1028 k.c. pozostaje w związku z ogólną zasadą domniemania dobrej wiary, wynikającą z przepisu art. 7 k.c. Przepis ten stanowi, że jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.

W rozpoznawanej sprawie powódki nie udowodniły, aby M. B. i P. B. działali w złej wierze, zawierając umowę sprzedaży z P. G.. W szczególności należy podkreślić, że w swoich twierdzeniach powódki nie przytoczyły ani jednej okoliczności faktycznej, która, gdyby została udowodniona lub była bezsporna, to wskazywałaby na to, że pozwani wiedzieli, że prawomocne postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po H. G. (1) nie odzwierciedla stanu prawnego wynikającego z dziedziczenia po spadkodawcy, lub też przy zachowaniu należytej staranności mogli się o tym dowiedzieć.

Okoliczności ustalone przez Sąd Rejonowy jednoznacznie wskazują, że kupujący takiej wiedzy nie mieli, jak również nie mogli jej uzyskać przy zachowaniu należytej staranności. Do chwili rozmowy z powódkami, jaka miała miejsce już po zawarciu umowy sprzedaży, kupujący nie znali jakichkolwiek okoliczności faktycznych, które mogły tylko nasuwać wątpliwości co do prawidłowości prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po H. G. (1). Wiedza, jaką uzyskali dopiero po zawarciu umowy sprzedaży, nie ma istotnego znaczenia z punktu widzenia zastosowania przepisu art. 1028 k.c. Zła wiara nabywcy, jako okoliczność wyłączająca możliwość nabycia na podstawie art. 1028 k.c. prawa od osoby nie będącej spadkobiercą, musi istnieć najpóźniej w chwili zawarcia umowy rozporządzającej tym prawem przez osobę nie będącą spadkobiercą.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało oddalić apelację, jako oczywiście bezzasadną.

*

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od M. W. na rzecz M. B. i P. B. kwoty po 675 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że apelacja M. W. została oddalona w całości powódka jest stroną przegrywającą sprawę w całości w postępowaniu odwoławczym. Powinna zatem zwrócić pozwanym koszty poniesione przez pozwanych w postępowaniu odwoławczym. Koszty te obejmują wynagrodzenie pełnomocnika powodów ustalone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 5 pkt 8 i w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

Sąd Okręgowy zasądził zwrot kosztów postępowania odwoławczego w sposób podzielny na rzecz każdego z pozwanych, gdyż brak jest podstawy prawnej, która uzasadniałaby możliwość zasądzenia tych kosztów w sposób solidarny.

W rozpoznawanej sprawie nie zachodziły żadne okoliczności faktyczne, które uzasadniałyby możliwość zastosowania przepisu art. 102 k.p.c. przez Sąd drugiej instancji. Oczywista bezzasadność apelacji, a więc jej wniesienie, chociaż okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia znajdowały potwierdzenie w zebranych materiałach dowodowych, a nawet w twierdzeniach samych powódek, jednoznacznie przemawia za tym, że M. W. przez wniesienie apelacji naraziła jedynie pozwanych na konieczność poniesienia kosztów w postępowaniu odwoławczym. Już tylko pobieżna analiza treści apelacji w zestawieniu z treścią uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazywała, że apelacja nie może zostać uwzględniona. Powódka nie przytoczyła przy tym, ani też nie udowodniła jakichkolwiek okoliczności faktycznych, które pozwalałyby na możliwość przyjęcia, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek w znaczeniu określonym przez przepis art. 102 k.p.c.

*

Na podstawie art. 113 ust. 1 (a contrario) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623 – tekst jednolity ze zmianami) Sąd Okręgowy przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji w kwocie 10000 zł.

W związku z tym, że apelacja powódki została oddalona w całości, a powódka była zwolniona od obowiązku uiszczenia opłaty od apelacji, brak jest podmiotu, na który mógłby zostać włożony obowiązek uiszczenia tej opłaty na rzecz Skarbu Państwa.

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Joanna Misztal-Konecka Dariusz Iskra Krzysztof Niezgoda

1 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych, z zachowaniem zastosowanej pisowni i interpunkcji, a ściślej – z brakami w tym zakresie.

2 Por.: postanowienie SN z dnia 28 maja 1999 roku, I CKN 276/99, Prokuratura i Prawo 1999, nr 11-12, poz. 34; wyrok SN z dnia 19 stycznia 1998 roku, I CKN 424/97, OSN C 1998, z. 9, poz. 36; uzasadnienie postanowienia z dnia 28 marca 2003 roku, IV CKN 1961/00, Lex nr 80241.

3 Wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 roku, V CK 398/03, Lex nr 174215; wyrok SN z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 237/00, Lex nr 52528; wyrok SN z dnia 5 lipca 2000 roku, I CKN 291/00, Lex nr 303349; wyrok SN z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02, Lex nr 151622.

4 Wyrok SN z dnia 24 czerwca 2008 roku, I PK 295/07, Lex nr 496401.

5 Wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, Lex nr 172176; wyrok SN z dnia 18 czerwca 2004 roku, II CK 369/03, Lex nr 174131; wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 274/03, Lex nr 164852; wyrok SN z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02, Lex nr 151622; wyrok SN z dnia 23 stycznia 2003 roku, II CKN 1335/00, Lex nr 439181; wyrok SN z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273; postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex nr 52753; wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 roku, I ACa 180/08, Lex nr 468598, OSA 2009/6/55; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 maja 2008 roku, I ACa 953/07, Lex nr 466440; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08, Lex nr 504047; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 maja 2008 roku, I ACa 328/08 Lex nr 466423; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008 roku, I ACa 205/08, Lex nr 465086; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2008 roku, I ACa 1040/07, Lex nr 466431; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 lutego 2007 roku, I ACa 1053/06, Lex nr 298433; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 kwietnia 2006 roku, I ACa 1303/05, Lex nr 214251; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 stycznia 2006 roku, I ACa 1609/05, Lex nr 189371.

6 Wyrok SN z dnia 21 października 2005 roku, III CK 73/05, Lex nr 187032.