

Sygn. akt I Ns 6/13

POSTANOWIENIE

Dnia 28 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia we Wrocławiu

Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2013 roku

we W.

na rozprawie

sprawy z wniosku J. B.

z udziałem E. B. (1) i W. K. (1)

o zasiedzenie

postanawia

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki E. B. (1) kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

I Ns 6/13

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 19 kwietnia 2010 r. wnioskodawca J. B. domagał się stwierdzenia że nabył przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego, położonego we W., przy ul. (...).

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że wnioskodawca zawarł w 1989 r. umowę ze swoim teściem W. K. (2), na podstawie której ten ostatni zrzekł się na rzecz wnioskodawcy prawa do w/w lokalu. Od kwietnia 1989 władał tym lokalem, ponosił koszty jego utrzymania, a także przeprowadził kilka większych remontów i mniejszych napraw, czując się jego właścicielem.

Na rozprawie w dniu 21 października 2010 r. wnioskodawca przyznał, że nie dochował formy aktu notarialnego przy zawieraniu umowy nabycia w/w nieruchomości, albowiem zależało mu na czasie. Zdawał sobie sprawę z konieczności zachowania formy aktu notarialnego.

Uczestnicy postępowania – spadkobiercy W. K. (2) i T. E. B. i W. B. sprzeciwili się wnioskowi. Uczestniczka E. B. (2) zarzuciła w szczególności, że dokument umowy z 10 kwietnia 1989 r. został pdrobiony lub przerobiony, pomiędzy nim, a W. K. (2) istniało natomiast porozumienie, że lokal przypadnie synowi wnioskodawcy M. B.. Wnioskodawca miał jedynie zajmować się lokalem i był jedynie jego dzierżycielem. Nadto stan świadomości wnioskodawcy, co do wymaganej formy nabycia prawa własności wykluczał posiadanie w dobrej wierze.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

J. B. przysługiwało do 24 kwietnia 1989 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego we W., przy ul. (...), zbyte następnie na rzecz osób trzecich..

(dowód: zaświadczenie z 20.07.2009 r. – k. 4)

W dniu 10 kwietnia 1989 r. wnioskodawca zawarł z W. K. (2) i T. K. umowę, na podstawie której zobowiązał się przekazania na rachunek W. K. (2) 212 USD tytułem zwrotu kosztów wykupu lokalu przy ul. (...), a W. K. (2) i T. K. rzekli się z chwilą przekazania w/w kwoty prawa do wskazanego lokalu. Umowę zawarto w zwykłej formie pisemnej.

(dowód: umowa z 10.04.1989 r. – k. 6, pełnomocnictwo – k. 5)

W dniu 5 stycznia 1990 r. wnioskodawca przekazał W. K. (2) kwotę 212 USD.

(dowód: zaświadczenie z 5.01.1990 r. – k. 10)

Wnioskodawca miał świadomość konieczności dochowania formy aktu notarialnego do nabycia nieruchomości, co najmniej od 2000 r.

(dowód: fakt przyznany przez wnioskodawcę)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność tej nieruchomości jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie jako posiadacz samoistny – przez okres 20 lat w przypadku posiadania w dobrej wierze, przez okres 30 lat w przypadku posiadania w złej wierze. Oczywiście dobra wiara musi występować przez cały okres posiadania.

W rozpoznawanej sprawie zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia miała ocena dobrej lub złej wiary wnioskodawcy jako posiadacza. Ustalenie po jego stronie złej wiary czyniło bowiem zbędnym dalsze prowadzenie postępowania dowodowego. Od daty wskazywanej przez wnioskodawcę jako data wejścia w posiadanie nieruchomości nie upłynęło bowiem trzydzieści lat.

Pojęcie dobrej wiary nie jest w prawie cywilnym definiowane, a zgodnie z art. 7 kc jej istnienie domniemywa się po stronie tego, kto powołuje się na jej podstawie na określonej skutki prawne. Sąd podziela jednak pogląd wyrażony w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r. III CZP 108/91, iż osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Stanowisko to jest niekwestionowane tak w orzecznictwie sądowym, jak i nauce prawa. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w przywołanej uchwale „Znajomość przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami oraz ich dostępność jest tak duża, że gdyby nawet uznać, iż może zdarzyć się wypadek takiej nieznajomości po stronie osób zawierających umowę, to brak jest jakichkolwiek przesłanek do wyprowadzenia wniosku, że osoby te nie mogłyby się z łatwością dowiedzieć o wymaganiu zachowania formy aktu notarialnego dla skutecznego przeniesienia własności nieruchomości. Wystarczyłoby zachowanie minimum staranności. Nie nakładanie na strony jakichkolwiek obowiązków w zakresie zapoznania się z obowiązującymi przepisami pozostawałoby w sprzeczności z wskazaną wyżej konstytucyjną zasadą państwa prawnego”, a nadto „W sytuacji, gdy zostały w zasadzie zniesione ograniczenia w obrocie nieruchomościami, których istnienie prowadziło w pewnych okresach do zwiększenia się tzw. obrotu nieformalnego, zmierzającego do omijania ograniczeń prawnych, brak jest argumentów natury społecznej, które przemawiałyby za potrzebą liberalnego rozumienia dobrej wiary. Przeciwnie (...) ustalenie stosunków własnościowych, ze względu na ich nieuporządkowanie, trwa często bardzo długo, względy społeczne przemawiają za przeciwdziałaniem powstawaniu stosunków nie uporządkowanych z prawnego

punktu widzenia”. W konsekwencji prowadzi to do wniosku, że „Jeżeli tzw. nabywca nieruchomości zapłaci za nią całą należność i obejmie nieruchomość w posiadanie, to może być przekonany, że wywiązał się należycie z obowiązków wobec jej dotychczasowego właściciela. Nie wystarcza to jednak do przyjęcia, że jest on posiadaczem samoistnym w dobrej wierze”.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca przyznał, że miał świadomość konieczności zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, a niedochowanie formy aktu notarialnego tłumaczył pierwotnie pośpiechem (por. k. 84), a następnie także brakiem informacji o adresie kontrahenta (por. k. 197). Trudne uznać takie tłumaczenie za usprawiedliwiające. Sam wnioskodawca w toku postępowania ustalił fakt śmierci zbywcy w 2010 r. Dysponował też dokumentami wskazującym na adres (por. k. 10).

Wobec powyższego brak było podstaw do uznania wnioskodawcy za posiadacza w dobrej wierze, dla posiadania w złej wierze nie upłynął natomiast wymagany okres posiadania (nastąpiłoby to dopiero w 2019 r.). Zbędne było zatem prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność charakteru władania nieruchomością. Z uwagi na brak przesłanek pozwalających stwierdzić zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości oddalono wniosek, jak w pkt I postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 3 kpc, zasądzając, na rzecz uczestnika postępowania E. B. (1) 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.