

Sygn. akt II Ca 402/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Stanisław Łęgosz
Sędziowie	SSO Adam Bojko SSR del. Lucyna Szafrąńska (spr.)
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2015 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa T. P. (1)

przeciwko A. P.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 24 lutego 2015 roku, sygn. akt I C 918/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym sentencji w ten sposób, że powództwo oddala oraz w punkcie drugim sentencji w ten sposób, że zasądza od powódki T. P. (1) na rzecz pozwanego A. P. kwotę 197,00 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

2. zasądza od powódki T. P. (1) na rzecz pozwanego A. P. kwotę 290,00 (dwieście dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt I I Ca 402/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z powództwa T. P. (1) przeciwko A. P. o opróżnienie lokalu mieszkalnego, nakazał pozwanemu A. P. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego położonego w (...) w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 337,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowią przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

Zgodnie z zapisami z księgi wieczystej prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. nr (...) T. P. (1) jest wyłączną właścicielką nieruchomości położonej w (...). Nabyła ją od rodziców w 1980 r. w drodze umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego.

W dacie nabycia nieruchomości T. P. (1) pozostawała w związku małżeńskim z A. P.. Sąd Okręgowy w/m wyrokiem z dnia 28.04.2010 r. rozwiązał przez rozwód w/w związek. Wyrok uprawomocnił się z dniem 16.10.2010 r.

Po zawarciu związku małżeńskiego w 1970 r. małżonkowie P. zamieszkali na nieruchomości w (...) (ówczesnie własności rodziców powódki), wspólnie prowadzili gospodarstwo rolne. Rodzice T. P. (1) mówili, że swoje gospodarstwo przekażą następcom, czyli córce i ich ówczesnemu zięciowi.

Małżonkowie P. przeprowadzili remont budynku mieszkalnego i gospodarczych.

Po rozwodzie T. P. (1) wyprowadziła się z K. do W..

Po wyprowadzce byłej żony A. P. wymienił w domu dwa okna oraz drzwi wejściowe.

Małżonkowie P. do chwili obecnej nie dokonali podziału majątku wspólnego.

T. P. (1) wezwała A. P. do wydania nieruchomości; wezwanie A. P. otrzymał dnia 1.04.2014 r.

A. P. jest właścicielem zabudowanego gospodarstwa o powierzchni 7 ha, które przylega do gospodarstwa powódki. Budynki w tym gospodarstwie nie nadają się obecnie do zamieszkania.

Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne powołując się na treść art. 222 § 1 k.c. zgodnie z którym - właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Sąd Rejonowy przyjął, że powódka -jak wynika z treści księgi wieczystej - jest wyłączną właścicielką nieruchomości. Przemawia za tym określone w art. 3 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych. Domniemanie to działa na jej korzyść, aczkolwiek jest wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego. Sposób obalenia domniemanie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazuje art. 10 tejże ustawy, zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego domniemanie z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może być także obalone w innym postępowaniu sądowym jako przesłanka rozstrzygnięcia. W takim przypadku strona postępowania powinna w tymże postępowaniu formalnie zgłosić wniosek o ustalenie treści księgi wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd jest związany wtedy treścią takiego wniosku i ma obowiązek jego rozpoznania jako przesłanki rozstrzygnięcia. W sprawie pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika takiego wniosku nie zgłosił ograniczając się jedynie do stwierdzenia, iż treść księgi wieczystej nie przesądza o własności nieruchomości, albowiem według przekonania pozwanego rodzice powódki przekazali własność nieruchomości także na jego rzecz.

Treść załączonej do akt sprawy umowy nr (...) z dnia 6.06.1980 r. przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego przeczy stwierdzeniu pozwanego.

W procesie, zwłaszcza gdy strony są reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników, Sąd nie ma obowiązku pouczenia co do niezbędnych czynności procesowych ani do samodzielnego formułowania właściwych wniosków za stronę.

Pozwany od 1984 do 2006 r. zamieszkiwał na nieruchomości jako domownik (mąż powódki). Od 2006 r. pozwany zamieszkuje na zasadach użyczenia (art. 710 kc). Powódka bezpośrednio po rozwodzie nie domagając się wydania przez pozwanego nieruchomości zezwoliła mu per facta concludentia na bezpłatne używanie domu na czas nieoznaczony. Dopiero pismem z dnia 21.10.2013 r. wypowiedziała pozwanemu umowę użyczenia i wezwała go do opuszczenia domu (art. 3651 kc). Przepisy Kodeksu cywilnego ani żadne inne nie przewidują terminu wypowiedzenia umowy użyczenia, a zatem umowa użyczenia wygasła niezwłocznie po wypowiedzeniu

Sąd I instancji nie uwzględnił zarzutu pozwanego zatrzymania rzeczy do chwili zaspokojenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz, albowiem przepisu art. 461 § 1 kc nie stosuje się gdy chodzi o zwrot rzeczy użytych (art. 461 § 2 kc), a ponadto pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika ostatecznie nie sprezyował swoich roszczeń w tym zakresie .

Odnosnie wniosku pozwanego o oddalenie powództwa i zastosowanie art. 5 kc - Sąd Rejonowy podzielił ugruntowany pogląd Sądu Najwyższego, iż w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 kc, zastosowanie art. 5 kc jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Zasady współzycia społecznego nie mogą bowiem uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z nieruchomości. W sprawie pozwany nie wykazał, ażeby po jego stronie zaistniały jakies wyjątkowe okoliczności (np. ciężka choroba, inwalidztwo) uprawniające Sąd do oddalenia powództwa z uwagi na nadużycie prawa przez powódkę.

Sąd doszedł jednak do przekonania, iż długoletnie zamieszkiwanie pozwanego na przedmiotowej nieruchomości oraz potrzeba znalezienia przez niego nowego lokum (wynajem mieszkania albo remont budynków na nieruchomości stanowiącej jego własność) uzasadniają odroczenie wydania nieruchomości na dwa miesiące od uprawomocnienia się orzeczenia w trybie art. 320 kpc .

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 kpc zasądając od pozwanego na rzecz powódki kwotę łączną 337,00 zł w tym kwotę 137,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany A. P., który na zasadzie art. 367 § 1 i 2 k.p.c zaskarżył go w całości i zarzucił mu:

- naruszenie prawa procesowego tj., art. 233 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy a w szczególności nieprawidłowa ocenę, treści umowy nr (...) z dnia 6.06.1980 r. i wskazanie braku uprawnień własnościowych pozwanego podczas gdy prawidłowe ustalenie treści w/w umowy uzasadnia tezę, że pozwanemu przysługuje prawo do zajmowania budynku mieszkalnego.

- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 31 § 1 k.r.o. poprzez jego niezastosowanie podczas gdy z chwilą zawarcia związku małżeńskiego powstała między małżonkami wspólność majątkowa małżeńska obejmująca przedmioty nabyte w czasie jej trwania, w tym również prawo pozwanego do zajmowania budynku mieszkalnego wynikające z prawa własności,

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 222 k.c. poprzez błędną wykładnię pojęcia własności zawartego w dyspozycji wymienionego wyżej przepisu, co doprowadziło do uznania przez Sąd I instancji, iż pozwanemu nie przysługuje względem powoda uprawnienie do władania rzeczą,

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie podczas gdy zachowanie powódki jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i nadużyciem prawa przez powódkę gdyż pozwany wykazał okoliczności i fakty wskazujące że powódka nie jest jedynym właścicielem nieruchomości.

Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podniósł, że od czerwca 1970 roku byli z powódką małżeństwem i wspólnie prowadzili gospodarstwo rolne zamieszkując w spornym budynku. Ponadto zgodnie z treścią umowy nr (...) własność nieruchomości i gospodarstwa rolnego została przekazana przez rodziców powódki im obojgu co było konsekwencją wcześniejszych ustaleń i ich zapewnień. Małżeństwo zostało rozwiązane dopiero w kwietniu 2010r., i ze względu na zgodne stanowisko stron Sąd nie orzekł o wspólnym mieszkaniu stron i sposobie korzystania z niego. W okresie trwania związku małżeńskiego pozwany wykonywała szereg prac budowlanych, remontowych w tym również czynił osobiste starania i nakłady w gospodarstwie rolnym i w samej spornej nieruchomości. Pozwany podniósł, że przysługuje mu wobec powódki uprawnienie do władania sporną nieruchomością, gdyż gospodarstwo rolne w tym budynek mieszkalny zostały przekazane następcom prawnym do wspólności majątkowej małżeńskiej małżeństwu P..

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna i prowadzi do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe, zgodne z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd Odwoławczy podziela i uznaje za własne, nie do końca godząc się jednak z wyprowadzonymi na ich podstawie wnioskami i oceną prawną.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji błędnie uznał, że gospodarstwo rolne w skład którego wchodzi nieruchomość na której znajduje się budynek mieszkalny położony w (...), objęta umową przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 6 czerwca 1980 roku, zawartą na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 roku o zaopatrzeniu emerytalnym lub innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin zawarta przez rodziców powódki A. i M. B. i T. P. (1), nie weszła do majątku wspólnego T. P. (2) i A. P. a stanowiło majątek osobisty T. P. (2).

W konsekwencji Sąd I instancji błędnie uznał, że pozwanemu nie przysługuje prawo do niniejszej nieruchomości.

Zagadnienie przynależności do majątku wspólnego małżonków gospodarstwa rolnego przekazanego umową następcy pozostającemu w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej było przedmiotem sporu, a spór ten dotyczył umów zawartych tak na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 roku o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i członków ich rodzin (Dz. U. z 1977 roku, Nr 32, poz. 140), oraz ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (t.j. Dz. U. z 1989 roku, Nr 24, poz. 133 ze zm).

Według jednego z prezentowanych w piśmiennictwie poglądów umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy jest pozakodeksową umową nazwaną o swoistym charakterze, ściśle określoną co do podmiotów, przedmiotu i formy, której celem jest uzyskanie świadczenia od państwa i nie można do niej stosować przepisów dotyczących umowy darowizny, a tym samym przekazane gospodarstwo rolne wchodzi do majątku wspólnego małżonków. Według drugiego poglądu umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy jest umową darowizny w rozumieniu art. 888 i nast. k.c. i gospodarstwo rolne będące przedmiotem tej umowy wchodzi do majątku osobistego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, dominuje pogląd, że umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy zawarta na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 roku o zaopatrzeniu emerytalnym jest swoistym rodzajem umowy przeniesienia własności, do której nie stosuje się, także w drodze analogii, przepisów kodeksu cywilnego oraz kodeksu rodzinnego i opiekuńczego dotyczących umowy darowizny. Pogląd ten Sąd Najwyższy wyraził także w uchwale siedmiu sędziów z dnia 25 listopada 2005 roku (III CZP 59/05, OSNC 2006, nr 5, poz. 79) stwierdzając, że gospodarstwo rolne przekazane na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 roku o zaopatrzeniu emerytalnym następcy pozostającemu w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej należy do majątku wspólnego.

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że przeciwko stosowaniu w drodze analogii przepisów o darowiznie do umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 roku o zaopatrzeniu emerytalnym przemawia istnienie ścisłej zależności między przekazaniem gospodarstwa rolnego następcy, a rentą od Państwa, podczas gdy nie ma takiej zależności przy umowie darowizny. Wprawdzie obie umowy

są nieodpłatne, to jednak umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy miała dla przekazującego istotny cel gospodarczy, którym było otrzymanie renty, co nie występuje przy darowiźnie. Sąd Najwyższy wskazał też, że rolnik przy wyborze następcy doznawał daleko idących ograniczeń, których nie ma przy umowie darowizny, co także nie pozwala na stosowanie w drodze analogii przepisów o darowiźnie. Oznacza to, że gospodarstwo rolne nabyte przez jednego z małżonków – następcę – w okresie pozostawania we wspólności ustawowej podlega zaliczeniu do majątku wspólnego na podstawie art. 31 § 1 k.r.o. Sąd Najwyższy zauważył przy tym, że nowelizacja przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nastąpiła w warunkach utrzymującego się sporu co do charakteru umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy i przy tak daleko idących zmianach w zakresie ustroju majątkowego małżonków, nie dostrzegając potrzeby rozszerzenia katalogu wyłączeń określonych w art. 33 k.r.o. ustawodawca pozostawił rozstrzygnięcie tego zagadnienia praktyce, a ta opowiada się za traktowaniem umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy jako wyodrębnionej umowy prawa cywilnego.

Pogląd, że także umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy zawarta na podstawie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych przez jednego z małżonków stanowi z mocy prawa źródło przysporzenia do majątku obojga małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej ustawowej Sąd Najwyższy wyraził w postanowieniu z dnia 22 lutego 2007 roku (III CSK 344/06, OSNC 2008/1/12) oraz w uchwale z dnia 21 czerwca 2012 roku (III CZP 29/12).

W kolejnej uchwale z dnia 28 listopada 2012 roku (III CZP 68/12), Sąd Najwyższy stwierdził, że gospodarstwo rolne przekazane na podstawie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych następcy pozostającemu w ustroju wspólności majątkowej wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków.

Przepisy ustaw ubezpieczeniowych z 1977 roku oraz z 1982 roku nie zawierają przepisów szczególnych w stosunku do art. 33 k.r.o. i nie rozszerzają zamkniętego katalogu przedmiotów stanowiących majątek osobisty (odrębny) małżonka. Podstawą oceny przynależności gospodarstwa rolnego przekazanego małżonkom w trybie ustawy z dnia 27 października 1977 roku o zaopatrzeniu emerytalnym i z dnia 14 grudnia 1982 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych pozostają przepisy art. 31 i 33 k.r.o.

Decydujące znaczenie dla określenia czy przekazane następcy gospodarstwo rolne stanowi majątek wspólny małżonków ma czas nabycia i obowiązujący ich ustrój majątkowy.

Według art. 31 § 1 k.r.o. majątek wspólny obejmuje przedmioty nabyte w okresie pozostawania małżonków we wspólności majątkowej bez względu na to, czy nabywcami byli oboje, czy jeden z nich. Nie należą do majątku wspólnego przedmioty majątkowe, które każdy z małżonków nabył przed powstaniem wspólności (art. 33 pkt 1 k.r.o.) albo nabył je wprawdzie w czasie pozostawania we wspólności, ale ze źródeł szczególnych (art. 33 pkt 2-10 k.r.o.) i nie są to przedmioty zwykłego urządzenia domowego nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, służące do użytku obojga małżonków (art. 34 k.r.o.). Zasadą jest zatem, że wszelkie przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności majątkowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich wchodzi do majątku wspólnego małżonków, a przynależność nabytych składników majątkowych do majątków osobistych ma wyjątkowy charakter.

Skoro powódka T. P. (1) w dniu przekazania jej przez rodziców gospodarstwa rolnego na podstawie ustawy z dnia 27.10.1977 roku o zaopatrzeniu emerytalnym rolników pozostawała z pozwanym w ustroju wspólności ustawowej, to nabyte na podstawie umowy z dnia 6 czerwca 1980 roku gospodarstwo rolne, stosownie do art. 31 § 1 k.r.o., stanowi majątek wspólny T. P. (2) i A. P.. Z dniem ustania wspólności majątkowej małżeńskiej pomiędzy stronami postępowania tj z dniem 16.10.2010, wspólność gospodarstwa rolnego, objętego umową z dnia 6.06.1980 roku, przekształciła się we współwłasność w częściach ułamkowych z udziałami po 1/2 części w przypadku każdego z nich.

Zgonie z treścią art. 222 § 1 k.c. przytoczonym przez Sąd I instancji - właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwanemu jako współwłaścicielowi przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą.

Z uwagi na powyższe na podstawie art. 386 §1 k.p.c. należało apelację uwzględnić i zmienić zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i oddalić powództwo o opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Konsekwencją zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie 1 jest zmiana w punkcie 2 sentencji odnośnie orzeczenia co do kosztów procesu poprzez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kwoty 197,00 zł zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 k.p.c tytułem zwrotu kosztów procesu. O kosztach zastępstwa adwokackiego orzeczono na podstawie § 10 pkt 3 w zw z §6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 391§1 k.p.c zasądzając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 290,00 zł na którą składa się 200,00 zł tytułem opłaty od apelacji oraz kwota 90,00 zł tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego. O kosztach zastępstwa adwokackiego orzeczono na podstawie §13 ust. 1 pkt 1 w związku z § 10 pkt 3 i §6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Na oryginale właściwe podpisy