

Sygn. akt: I C 1408/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Justyna Gronda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 września 2016 r. w G.

sprawy z powództwa **S. D.**

przeciwko **E. W.**

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda S. D. na rzecz pozwanej E. W. kwotę 137 zł (sto trzydzieści siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 1408/12

UZASADNIENIE

Powód S. D. wniósł pozew przeciwko E. W. domagając się eksmisji pozwanej wraz z należącymi do niej rzeczami z lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) oraz przynależącej do niego piwnicy, a także zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż w dniu 12 czerwca 2012r. zakupił od pozwanej, reprezentowanej przez D. K., wskazane powyżej mieszkanie. Jak wynikało z zaświadczenia okazanego powodowi w dniu zakupu lokalu, nie była w nim zameldowana żadna osoba. Jak wywodzi powód pozwana zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Nie jest już właścicielką mieszkania, nie jest tam też zameldowana. Powód wielokrotnie prosił pozwaną o opuszczenie bezprawnie zajmowanego lokalu, lecz do dnia wniesienia pozwu pozwana go nie opuściła.

(pozew k. 3-4)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu, wskazując, że padła ofiarą przestępstwa i nigdy nie udzielała D. K. pełnomocnictwa do sprzedaży lokalu i nigdy nie zawierała umowy sprzedaży swojego mieszkania.

(protokół rozprawy z dnia 31 stycznia 2013r. k. 20-21)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana E. W. nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 20.058/1.000.000 części na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności z dnia 25 sierpnia 2009r. rep. A 5221/2009 notariusz M. K. prowadzącej kancelarię notarialną w G..

(okoliczności bezsporne)

W dniu 12 czerwca 2012r. D. K. – posługując się pełnomocnictwem notarialnym z dnia 4 czerwca 2012r. rep. A 2441/2012 sporządzonym przez notariusz D. E., a udzielonym rzekomo przez E. W. – zawarł przed notariuszem J. W. prowadzącym kancelarię notarialną w G. umowę sprzedaży, zbywając ww. lokal mieszkalny na rzecz powoda S. D. za cenę 200.000 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 12 czerwca 2012r. rep. A 6122/2012 k.)

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt II K 583/14 Sąd Rejonowy w Gdyni uznał D. K. za winnego popełnienia tego, że w okresie od 4 czerwca 2012r. do 12 czerwca 2012r. w G., działając wspólnie i w porozumieniu z nieustalonymi osobami w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził S. D. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości 200.000 zł wprowadzając w błąd co do tego, iż jest pełnomocnikiem E. W., w ten sposób, iż w nieustalonym czasie, ale nie później niż w dniu 4 czerwca 2012r. udostępnił swoje dane osobowe i numer dowodu osobistego nieustalonej osobie, która w dniu 4 czerwca 2012r. przedłożyła je notariusz D. E. i podrabiając podpis E. W. uzyskała pełnomocnictwo sporządzone w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej notariusz D. E. w G., rep. A nr 2441/12, udzielone D. K. do sprzedaży mieszkania w G. przy ul. (...), a następnie tak uzyskany dokument jako autentyczny użył, przedkładając go notariuszowi J. W., przy zawarciu w dniu 12 czerwca 2012r. w Kancelarii Notarialnej notariusza J. W. w G., umowy sprzedaży S. D., mieszkania w G. przy ul. (...), należącego do E. W., za kwotę 200.000 zł, rep. A nr 6122/12, posługując się w całości podrobionym uprzednio przez nieustaloną osobę zaświadczeniem Prezydenta Miasta G. z dnia 11 czerwca 2012r. o braku osób zameldowanych w tym lokalu, wprowadzając tym samym notariusza w błąd co do autentyczności ww. dokumentu Prezydenta Miasta G. oraz upoważnienia E. W. do sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, działając tym samym na szkodę E. W. i S. D., przy czym czynu tego dopuścił się w ciągu pięciu lat od odbycia w okresie od 27 grudnia 2006r. do 27 czerwca 2010r. kary 3 lat i 6 miesięcy pozbawienia wolności, orzeczonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 12 lipca 2007r. sygn.. akt IV K 86/07 za czyn z art. 280 § 2 kk w zw. z art. 64 § 1 kk i czyn ten zakwalifikował z art. 286 § 1 kk w zb. z art. 270 § 1 kk w zb. z art. 273 kk w zw. z art. 11 § 2 kk w zw. z art. 64 § 1 kk i wymierzył mu karę jednego roku i sześciu miesięcy pozbawienia wolności. Wyrokiem z dnia 19 listopada 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt V Ka 920/15 Sąd Okręgowy w Gdańsku utrzymał ww. wyrok w mocy.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 16 czerwca 2015r. k. 458-459 akt sprawy Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze II K 583/14, wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 19 listopada 2015r. k. 516 tamże)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd w całości ustalił na podstawie dowodów z dokumentów w postaci aktu notarialnego z dnia 12 czerwca 2012r. oraz wyroków wydanych przez sądy karne dwóch instancji w postępowaniu prowadzonym przeciwko D. K.. Zważywszy, iż wymienione dokumenty miały charakter dokumentów urzędowych Sąd uznał je za autentyczne i w pełni wiarygodne. W toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie tylko nie obaliła domniemań, z jakich korzystają ww. dokumenty urzędowe tj. domniemania autentyczności oraz domniemania zgodności z prawdą, ale nawet powyższych okoliczności nie kwestionowała.

Na mocy art. 217 k.p.c. Sąd pominął dowód z przesłuchania stron. Zważyć bowiem należało, iż mimo prawidłowego wezwania żadna ze stron nie stawiała się na rozprawie w dniu 8 września 2016r. Powód za pośrednictwem swojego

pełnomocnika wprawdzie usprawiedliwił swoją nieobecność, wskazując, że jest przedsiębiorcą, prowadzącym wiele firm, niemniej usprawiedliwienie było na tyle lakoniczne, że nie mogło prowadzić do odroczenia rozprawy i ponownego wezwania powoda na rozprawę. Nie podano bowiem jakie konkretne powody uniemożliwiły powodowi stawiennictwo na rozprawie, ani też twierdzeń o niemożności stawienia się na rozprawie nie poparto żadnymi dokumentami, wobec czego Sąd nie był w stanie ocenić czy zachodzą okoliczności o jakich mowa w art. 214 k.p.c. Ponadto, Sąd miał na uwadze, że okoliczności na jakie zeznawać miał powód i tak nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Kwestia czy pozwana otrzymała jakąkolwiek korzyść majątkową od osób uczestniczących w przestępstwie o jakim mowa w wyroku karnym jest zupełnie nieistotna w procesie windykacyjnym, gdzie bada się przede wszystkim, czy powodowi przysługuje prawo własności nieruchomości.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, iż podstawę prawną powództwa stanowił przepis 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. Z treści art. 222 § 1 k.c. wynika, że legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest właściciel rzeczy. W myśl art. 6 k.c. spoczywa na nim jednak ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności. W niniejszej sprawie strona powodowa nie wykazała jednak powyższej okoliczności, mimo dołączenia do pozwu aktu notarialnego w postaci umowy sprzedaży z dnia 12 czerwca 2012r. Zgodnie z treścią art. 11 k.p.c. Sąd w niniejszej sprawie związany był wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 16 czerwca 2015r. utrzymanym następnie przez Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 19 listopada 2015r. Pamiętać bowiem należy, że sąd cywilny związany jest ustaleniami dotyczącymi popełnienia przestępstwa – a więc okolicznościami składającymi się na jego stan faktyczny, czyli osobą sprawcy, przedmiotem przestępstwa oraz czynem przypisanym oskarżonemu – które znajdują się w sentencji wyroku. Oznacza to, że sąd – rozpoznając sprawę cywilną – musi przyjąć, że skazany popełnił przestępstwo przypisane mu wyrokiem karnym (por. wyrok SN z dnia 14 kwietnia 1977 r., IV PR 63/77, LEX nr 7928). Z sentencji przedmiotowego orzeczenia sądu karnego wynika, że osoba dokonująca zbycia lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) nie była umocowana do jego sprzedaży. Wprawdzie w sentencji wyroku sądu karnego mowa jest o lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...), niemniej powyższą rozbieżność należało uznać jedynie za omyłkę pisarską. W sentencji orzeczenia mowa jest bowiem o pełnomocnictwie notarialnym sporządzonym przez notariusz D. E. w dniu 4 czerwca 2012r. rep. A 2441/2012 oraz umowie sprzedaży sporządzonej przez notariusza J. W. w dniu 12 czerwca 2012r. rep. A 6122/2012, które to dokumenty niewątpliwie dotyczą spornego lokalu nr (...) przy ul. (...). Nadto, w uzasadnieniu wyroku sądu karnego wskazano już prawidłową numerację nieruchomości. Zatem wskazana rozbieżność nie miała żadnego wpływu na związanie sądu wyrokiem sądu karnego. Z treści prawomocnego wyroku z dnia 16 czerwca 2015r. jednoznacznie wynika, że podpis pozwanej na dokumencie pełnomocnictwa został podrobiony przez nieustaloną osobę, a następnie tak uzyskanym dokumentem pełnomocnictwa jako autentycznym posłużono się przy zawarciu umowy sprzedaży spornej lokalu mieszkalnego. Bez wątplenia zatem D. K. występujący w akcie notarialnym z dnia 12 czerwca 2012r. nie był umocowany do dokonania sprzedaży tego lokalu w imieniu pozwanej. Zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* D. K. nie mógł skutecznie rozporządzić prawem własności przedmiotowej nieruchomości, skoro mu nie przysługiwało, zaś powód nie mógł tego prawa nabyć. Wobec treści wyroku karnego należało uznać, że skoro podpis pozwanej na pełnomocnictwie został podrobiony, to sporządzone w takich okolicznościach pełnomocnictwo było nieważne. W myśl art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Jak wskazuje się w doktrynie z zawarciem umowy przez osobę działającą jako pełnomocnik, która nie ma umocowania, mamy do czynienia wówczas, gdy pełnomocnictwo w ogóle nie zostało udzielone, jak również wówczas, gdy zostało udzielone, ale jest nieważne (por. K. Kopaczyńska – Piecziak [w:] A. Kidyba (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, WKP 2012). Nie budzi wątpliwości Sądu, że pozwana odmówiła potwierdzenia czynności prawnej dokonanej przez *falsus procurator*, chociażby kwestionując roszczenie powoda w niniejszym postępowaniu. Podkreślić przy tym należy, iż odmowa potwierdzenia umowy jako oświadczenie woli rzekomego mocodawcy może zostać wyrażona w dowolnej formie, w tym również w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.). Skutkiem odmowy jest ustanie bezskuteczności zawieszanej, gdyż umowa staje się nieważna z mocą wsteczną - od chwili jej zawarcia (por. S. Rudnicki [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, 2007, s. 432; wyrok SN z dnia 7 listopada 1997 r., II CKN 431/97,

OSNC 1998, nr 6, poz. 94). Mając zatem na uwadze powyższe rozważania należało przyjąć, że umowa sprzedaży z dnia 12 czerwca 2012r. jest nieważna i w związku z tym nie doszło do skutecznego przeniesienia prawa własności nieruchomości lokalowej na powoda. Wobec powyższego – na mocy art. 222 § 1 k.c. stosowanego a contrario – powództwo należało oddalić, albowiem powodowi nie przysługuje legitymacja procesowa w przedmiotowym procesie windykacyjnym.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.491 ze zm.) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejsze postępowanie powoda na rzecz pozwanej kwotę 137 zł, na którą składa się opłata za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego – adwokata w stawce minimalnej wynoszącej 120 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Zważyć należy, iż strona powodowa wniosła o odstąpienie od obciążania jej kosztami postępowania, wskazując, że w dniu wniesienia pozwu powód był przekonany o zasadności swojego roszczenia, w szczególności o tym, że przysługuje mu prawo własności spornego lokalu. Sąd jednak przedmiotowego wniosku nie uwzględnił. W judykaturze co prawda wskazuje się, że przepis art. 102 k.p.c. może być zastosowany mimo przegania procesu, gdy strona, będąc subiektywnie przekonana o swoim żądaniu, przegrała proces np. z uwagi na okoliczności podniesione czy też ujawnione w toku postępowania (por. orzeczenie SN z 20 grudnia 1979r., II PR 78/79, OSPiKA 1980, Nr 11, poz. 196), jednak – zdaniem Sądu – wskazana sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie. Podkreślić bowiem należy, iż powód nie wykazał, aby przed wytoczeniem powództwa podejmował jakiegokolwiek czynności względem pozwanej, które pozwoliłyby mu na pozostanie w uzasadnionym przekonaniu o słuszności zgłoszonego roszczenia. W ten sposób powód uniemożliwił pozwanej ustosunkowanie się do zgłaszanych roszczeń i wskazanie swoich racji. Do akt sprawy nie załączono też żadnych dokumentów, np. w postaci wezwań do opuszczenia i opróżnienia lokalu i odpowiedzi pozwanej na te wezwania. W tych okolicznościach należało uznać, że powód wniósł pozew na własne ryzyko. Ponadto, Sąd nie dopatrzył się żadnych innych okoliczności, w szczególności dotyczących sytuacji majątkowej, osobistej czy zdrowotnej powoda, które uzasadniałyby odstąpienie od obciążania go kosztami procesu. Wręcz przeciwnie, z okoliczności sprawy wynika, że powód jest osobą dobrze sytuowaną, jest przedsiębiorcą, prowadzi kilka firm, a zatem kwota 137 zł, jaką winien zapłacić na rzecz strony pozwanej, nie jest dla niego zbyt wygórowana i w żaden sposób nie zagraża jego sytuacji bytowej.