

Sygn. akt I C 929/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 lutego 2019 r. w G. sprawy z powództwa E. K. (1) przeciwko M. Ł. (1), M. Ł. (2), A. Ł. z udziałem interwenienta ubocznego Gminy M. G.

o wydanie

I. nakazuje pozwanym M. Ł. (1), M. Ł. (2), A. Ł., aby opuścili i opróżnili z ruchomości nieruchomości przy ul. (...) w G., objętej księgą wieczystą (...);

II. orzeka, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

III. zasądza solidarnie od pozwanych M. Ł. (1), M. Ł. (2), A. Ł. na rzecz powódki E. K. (1) kwotę 4142 zł (cztery tysiące sto czterdzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. kosztami interwencji ubocznej obciąża Gminę M. G., uznając je za poniesione.

Sygn. akt I C 929/18

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Umowa sprzedaży z dnia 20 marca 2008 r. pomiędzy E. K. a M. K. (obecnie: Ł.) objęta aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza B. K. (nr rep. (...)) jest nieważna.

Okoliczność bezsporna

Zajmujący obecnie nieruchomości przy ul. (...) w G. pozwani M. Ł. (1), M. Ł. (2) i A. Ł. posiadają tytuł prawny do innej nieruchomości i mają możliwość zamieszkania w niej.

Okoliczność bezsporna

Ocena dowodów

Ustalenia są oparte na niespornych faktach podanych w pozwie, wyraźnie przyznanych w całości przez wszystkich pozwanych. Pozwani przyznali, że umowa z dnia 20 marca 2008 r. była nieważna. Z tego wynika, że powódka jest wyłącznym właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Ponadto zgodnie oświadczyli, że nie zgłaszają potrzeby otrzymania lokalu socjalnego, gdyż posiadają możliwość zamieszkania gdzie indziej.

Kwalifikacja prawna

W procesie o roszczenie windykacyjnej Sąd ma prawo dokonać ustaleń faktycznych podważające treść wpisu w księdze wieczystej i tym samym obalających domniemanie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jak słusznie wskazuje S. R. w swoim komentarzu to w/w przepisu: „Jest to domniemanie wzruszalne (praesumptio iuris tantum) i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego

ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10), albo w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (orz. SN z 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60, LexPolonica nr 358852, OSPiKA 6/61, poz. 162), w tym także w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (uchwała SN z 26 marca 1993 r., III CZP 14/93, LexPolonica nr 300584, OSNCP 11/93, poz. 196). Tak np. właściciel nieruchomości może dochodzić jej wydania przed usunięciem niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym wpisu w dziale II. Może też żądać usunięcia tej niezgodności, nie dochodząc wydania nieruchomości (orz. SN z 18 października 1958 r., 3 CR 234/58, OSN I/60, poz. 22). W uzasadnieniu wyroku z 21 marca 2001 r., III CKN 325/00 (LexPolonica nr 384655), Sąd Najwyższy wyraził trafny pogląd, że wzruszenie domniemania, u którego podstaw znajduje się zasada wiarygodności ksiąg wieczystych, może nastąpić w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu” (S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, wyd. VI, LexisNexis 2009).

Bezwzględna nieważność umowy sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości z uwagi na pozorność wynika z art. 83 § 1 zdanie pierwsze k.c.

Z kolei zasadnie podnosi pełnomocnik powódki, że ukryta pod umową sprzedaży darowizna nieruchomości także jest bezwzględnie nieważna. Jak słusznie wskazuje bowiem Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 lutego 2017 r. (sygn. II CSK 246/16): „Ukryta czynność darowizny nieruchomości nie zachowuje formy szczególnej pod rygorem nieważności tj. formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.) i z tego względu jest nieważna.”

Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że pozwani zajmują przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego, stąd powództwo windykacyjne jest zasadne w świetle art. 222 § 1 k.c. i stąd orzeczono jak w **punkcie I** sentencji.

W **punkcie II** sentencji stwierdzono, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, gdyż mają możliwość zamieszkania w innym miejscu – art. 14 ust. 4 in fine ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (ze zm.). Fakultatywnych przesłanek przyznania prawa do lokalu socjalnego pozwani nie przedstawili, co jest logiczne, bo w ogóle nawet nie wnosili o jego przyznanie.

Koszty

W **punkcie III** sentencji na mocy art. 105 § 2 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. zasądzono solidarnie od przegrywających proces pozwanych na rzecz powódki koszty, na które składa się: opłata sądowa od pozwu (525 zł) oraz opłata za czynności adwokackie w stawce minimalnej, wyliczonej na podstawie § 2 biorąc za punkt wyjścia półroczny szacowany czynsz (miesięcznie określony na 3.500 zł w pozwie, a więc podstawą ustalenia stawki adwokackiej była kwota 21.000 zł, a więc wynosi ona – zgodnie z § 7 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – 3.600 zł). Ponadto w skład kosztów wchodzi opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Łącznie jest to więc 4.142 zł.

W **punkcie IV** sentencji kosztami interwencji ubocznej obciążono Gminę M. G., na mocy art. 107 zdanie trzecie k.p.c. a contrario, albowiem podmiot ten nie przyczynił się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy.