

Sygn. akt. I ACa 309/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący	SSA Jan Dela
Sędziowie:	SA Grażyna Demko (spr.) SO del. Agnieszka Staniszevska-Perenc
Protokolant:	st. sekr. sądowy Renata Rusinek

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2018 r. na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy M. R.**

przeciwko (...) **Biuro (...) i Nadzoru Budowlanego sp. z o.o.**

w R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie

z dnia 22 lutego 2017 r., sygn. akt I C 1646/14

I. **oddala** apelację,

II. **zasądza** od powoda Gminy M. R. na rzecz pozwanego (...) Biuro (...) i Nadzoru Budowlanego sp. z o.o. w R. kwotę 4.050zł (cztery tysiące pięćdziesiąt) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. A.Staniszevska-Perenc SSA Jan Dela SSA Grażyna Demko

Sygn. akt I ACa 309/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 lutego 2017r sygn.akt.IC 1664/14 w sprawie z powództwa Gminy M. R. przeciwko (...) Biuro (...) i Nadzoru Budowlanego Sp. z o.o. w R. o zapłatę, Sąd Okręgowy w Rzeszowie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.600zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz zwrócił powodowi uiszczoną zaliczkę w kwocie 1.797,41zł.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia ustalono, iż działka nr (...) obr.207 zabudowana kamienicą przy ul. (...) w R. jest objęta dwiema księgami wieczystymi; księgą wieczystą nr (...) oraz księgą wieczystą nr (...). W księdze wieczystej nr (...)

jako właściciel działki nr (...) wpisana jest M. S. na podstawie nieostatecznej decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 350 z dnia 3 czerwca 2009r, która została uchylona, zaś postępowanie zostało umorzone, natomiast w księdze wieczystej (...) Gmina M. R.. W budynku na drugim piętrze znajdują się dwa lokale oznaczone numerami (...) o pow. 31,20mkw. i o pow.35mkw. Oba lokale; nr 7 i 9 zajmował pozwany od 10 stycznia 2011r do 31 stycznia 2014r. Łączna powierzchnia zajmowana przez pozwanego wynosiła 66,20mkw. Umowa o wynajem została zawarta w dniu 1 marca 2011r między pozwanym a K. R.-pełnomocnikiem M. S.. Umowa ta została wypowiedziana przez pozwanego w dniu 19 grudnia 2013r z uwagi na złą sytuację finansową.

Postanowieniem z dnia 5 lutego 2015r sygn.akt.VCa 760/14 Sąd Okręgowy w Rzeszowie oddalił apelację uczestniczki M. S. od postanowienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 21 lutego 2014r sygn.akt.INs 1865/12, zgodnie z którym Skarb Państwa nabył z dniem 1 stycznia 1977r przez zasiedzenie własność nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) obr.207 o pow.0.0595ha, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Postępowanie toczyło się w następstwie postępowania o wznowienie postępowania prowadzonego przed Sądem Rejonowym w Rzeszowie zakończonym wyrokiem z dnia 25 czerwca 2008r sygn.akt.IC 126/08, którym wznowiono postępowanie w sprawie sygn.akt.INs 469/66 i zmieniono postanowienie Sądu Powiatowego w R. z dnia 5 listopada 1966r w ten sposób, iż oddalono wniosek o nabycie własności działki nr (...) przez Skarb Państwa przez przemilczenie.

Nieruchomość-działka nr (...) stanowiła własność A. B. powołanej do spadku po ojcu C. M. zmarłym 18 marca 1943r w oparciu o uchwałę o przyznaniu spadku z dnia 24 marca 1945r. Na mocy postanowienia Sądu Powiatowego w R. z 1966r własność przyznano Skarbowi Państwa, a następnie na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 18 sierpnia 1993r nieruchomość została przekazana Gminie M. R..

W dniu 1 marca 2011r między Kancelarią (...) spółka cywilna w R. reprezentowaną przez K. R.-pełnomocnika M. S. oraz (...)Biurem (...) i Nadzoru Budowlanego Sp. z o.o. w R. została zawarta umowa najmu lokali; nr 7 o pow.23mkw. i nr 9 o pow.30mkw. położonych w budynku przy ul. (...) w R. z przeznaczeniem na działalność biurową. Wg umowy powierzchnia obu lokali wynosiła 53mkw., zaś faktyczna powierzchnia obu lokali to 58,94mkw. Czynnosc za wynajem został ustalony na kwotę 21,50zł za 1mkw. powierzchni użytkowej powiększoną o podatek VAT 23% i łącznie wynosił 1.401,60zł brutto miesięcznie. Do kosztów najmu zaliczono również opłaty za media w łącznej kwocie 216,49zł.

M. S. była córką A. B. jedynej spadkobierczyni nieruchomości położonej w R. ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) obr.207 wpisanej do księgi wieczystej nr (...) na rzecz A. B..

Pełnomocnictwo podpisane przez M. S. zostało udzielone K. R. w dniu 8 stycznia 2010r i obejmowało zarządzanie i administrowanie nieruchomością, w tym zawieranie umów najmu, dzierżawy i umów o dostawę mediów dla nieruchomości przy ul.(...) w R.. Czynnosc oraz opłaty za media pozwany uiszczał K. R..

W związku z tym, iż w 2008r Sąd Rejonowy w Rzeszowie w wyniku wznowienia postępowania oddalił wniosek Skarbu Państwa o zasiedzenie spornej nieruchomości, zaś apelacja wnioskodawcy została oddalona-tytuł prawny do nieruchomości należał wg starych ksiąg do C. M.. Przed zawarciem umowy z pozwanym K. R. okazał pozwanemu odpis księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości oraz pełnomocnictwo udzielone mu przez M. S..

K. R. dysponował kluczami do nieruchomości od 1987r, zaś w latach 1987-2005 był zarządcą nieruchomości, z kolei w latach 2005-2008 pełnomocnikiem A. B., a po jej śmierci do chwili obecnej jest pełnomocnikiem M. S..

W dniu 6 grudnia 2012r powód wystosował do pozwanego wezwanie do wydania lokalu. W wezwaniu nie został podany numer księgi wieczystej, na podstawie której powód opierałby swoją własność. W dniu 15 lutego 2013r powód wystąpił przeciwko pozwanemu z pozwem o wydanie nieruchomości objętych umową najmu i księgą wieczystą nr (...). W dniu 28 października 2013r powód złożył wniosek o wezwanie do próby ugodowej i zażądał od pozwanego zapłaty kwoty 148.797zł za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości. Na zawarcie ugody o proponowanej treści pozwany nie wyraził zgody.

W rejestrze gruntów na dzień 15 listopada 2013r jako właściciel nieruchomości nadal figurowała M. S.. Pozwany wobec niepewności co do faktycznego właściciela nieruchomości korzystał z pomocy prawników, którzy podjęli czynności w celu ustalenia kto jest jej właścicielem, lecz okazało się to niemożliwie z uwagi na przedstawienie akt spraw wraz ze skargą kasacyjną do Sądu Najwyższego.

W dniu 19 grudnia 2014r umowę najmu wypowiedział pozwany, zaś przedmiot najmu został powodowi zwrócony w dniu 31 stycznia 2014r.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo podlegało oddaleniu.

Pozwany był posiadaczem zależnym i jako najemca na podstawie umowy zawartej z K. R. korzystał z nieruchomości w okresie od 1 marca 2011r do 31 stycznia 2014r. Zawierając umowę najmu z K. R.-pozwany był przekonany, iż jest on upoważniony do takiego działania przez właścicielkę nieruchomości. Było to odczucie usprawiedliwione i pozwanemu nie można przypisać złej wiary, zwłaszcza, iż K. R. okazał pełnomocnictwo uprawniające go do zawierania umów najmu lokali. Własność mocodawczyni wynikała także z odpisu księgi wieczystej. Czynności sprawdzające podjęte przez pozwanego stanowiły typowe czynności, które najemca podejmuje przed zawarciem umowy. Ich wynik nie mógł budzić wątpliwości pozwanego co do statusu prawnego nieruchomości. Zatem pozwany dokonał aktów należytej staranności w celu sprawdzenia nieruchomości przed zawarciem umowy.

Dobrej wiary pozwanego nie wyłączało to, iż na budynku znajdowały się tablice informacyjne wskazujące, iż ma w nim siedzibę Wydział Urzędu Miasta.

Nie wyłączało jej również to, iż w dniu zawierania umowy najmu w księdze wieczystej była zamieszczona wzmianka o skardze kasacyjnej złożonej na postanowienie Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 16 marca 2010r. W księdze wieczystej, w której widniał wpis Gminy M. R. jako właściciela w dniu 13 maja 2010r uczyniono wzmiankę, jednak pozwany o drugiej księdze wieczystej powziął wiadomość dopiero z odpisu pozwu o wydanie nieruchomości z dnia 15 lutego 2013r.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwanemu nie sposób przypisać niedbalstwa, bowiem podjął działania najwyższej staranności i miały miejsce przez cały okres trwania najmu. To powód jako właściciel nie dokonał czynności od niego wymaganych, bowiem wzywając pozwanego do wydania lokalu nie określił numeru księgi wieczystej. Z rejestru gruntów wynikało, iż jako właściciel działki nr (...) wpisana jest M. S. i prowadzona jest dla niej księga wieczysta nr (...) i takie dane utwierdzały pozwanego w przekonaniu, iż zawiera umowę z uprawnioną osobą. W dniu 1 marca 2013r pozwany ponownie dokonał sprawdzenia wypisu z rejestru gruntów i wpis nie uległ zmianie. Pozwany nie posiadał wiedzy o istnieniu dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości, w których wpisani są dwaj różni właściciele. Po otrzymaniu wezwania do próby ugodowej w dniu 13 listopada 2013r pozwany dokonał sprawdzenia wpisów w rejestrze gruntów, stwierdzając, iż nie uległy zmianie. Także po wytoczeniu powództwa o wydanie nieruchomości pozwanemu nie można przypisać wątpliwości co do stanu własności nieruchomości. Po powzięciu wiadomości o dwóch księgach wieczystych z wpisem własności na rzecz powoda w jednej z nich – pozwany skorzystał z pomocy prawników.

Postępowanie w sprawie o wydanie nieruchomości zostało zawieszona na wniosek powoda, co wskazywało, iż powód nie był pewien prawa własności.

O wytoczeniu powództwa o wydanie nieruchomości pozwany powziął wiadomość w dniu 1 marca 2013r, jednakże na ten moment nie był w stanie ocenić kto jest właścicielem nieruchomości, zwłaszcza iż w tej kwestii zapadały różne rozstrzygnięcia. Postanowienie Sądu Rejonowego w Rzeszowie z dnia 21 lutego 2014r w sprawie z wniosku Skarbu Państwa o zasiedzenie uprawomocniło się w dniu 5 lutego 2015r tj. już po dacie wydania lokali przez pozwanego.

Powód – Gmina M. R. w dniu 8 października 2010r również zawarł z zarządcą nieruchomości K. R. umowę, na mocy której zarządca wyraził Gminie M. R. zgodę na wejście na teren spornej nieruchomości w celu umieszczenia urządzeń teletechnicznych. Umowa została zawarta 5 miesięcy przed zawarciem przez pozwanego umowy najmu z K. R..

Zdaniem Sądu Okręgowego oddaleniu podlegało również żądanie zapłaty za okres po wytoczeniu powództwa windykacyjnego.

Między Skarbem Państwa-poprzednikiem prawnym powoda a A. B. oraz jej córką M. S. toczyło się szereg postępowań przed sądami różnych instancji oraz organami administracyjnymi i były rozciągnięte w czasie. Kwestia własności okazała się skomplikowana i upłynęło wiele czasu zanim ostatecznie przesądzono do kogo należy nieruchomość.

Orzeczenie zostało oparte na art.224par.1kc oraz art.224par.2kc w związku z art.5kc.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparte zostało na treści art.98kpc.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył powód – Gmina M. R. i zarzucił naruszenie;

1/ art.233par.1kpc przez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z materiałem dowodowym, w szczególności z odpisami ksiąg wieczystych skutkujące przyjęciem, iż;

a/ nie wykazał złej wiary pozwanego w posiadaniu lokali nr (...) w budynku stanowiącym jego własność,

b/ nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) obr.207 kiedykolwiek była objęta dwiema księgami wieczystymi,

c/ na jego wniosek zostało zawieszono postępowanie o wydanie nieruchomości, podczas gdy to pozwany zabiegał o zawieszenie postępowania,

2/ art.5kc w związku z art.224par.2kc przez bezpodstawne zastosowanie,

3/ art.2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez przyjęcie, iż pozwany może się zasłaniać nieznaną sobie wpisów w księdze wieczystej i, że to on winien wykazać, iż pozwany miał świadomość objęcia nieruchomości dwiema księgami wieczystymi i pozwany był w złej wierze dopiero od doręczenia mu odpisu pozwu o wydanie nieruchomości,

4/ art.8 i art.2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez uznanie, iż wzmianka o skardze kasacyjnej nie wyłącza dobrej wiary osoby wchodzącej w posiadanie nieruchomości na podstawie czynności dokonanej z podmiotem ujawnionym w tej księdze,

5/ art.20 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne przez przyjęcie, iż wpis własności w rejestrze gruntów daje dobrą wiarę posiadaczowi nieruchomości, w sytuacji gdy ewidencja gruntów stanowi jedynie zbiór informacji o gruntach i pełni wyłącznie funkcje informacyjno-techniczne,

6/ art.45 Konstytucji RP przez skrócenie mu czasu na ostatniej rozprawie w dniu 22 lutego 2017r terminu do złożenia zarzutów do opinii biegłego rzeczoznawcy, który upływał w dniu 23 lutego 2017r, co uniemożliwiło mu złożenie argumentacji w zakresie nieprawidłowości opinii biegłego,

7/ art.217par.2kpc, art.207par.6kpc oraz art.227kpc przez oddalenie wniosku o przesłuchanie świadka L. B., mimo iż wniosek nie był spóźniony, zaś zeznania świadka były istotne dla ustalenia dobrej lub złej wiary pozwanego,

8/ art.217par.1 i 2kpc, art.227kpc i art.207par.6kpc oraz art.45 Konstytucji RP przez oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii Stowarzyszenia (...) celem zweryfikowania opinii biegłego L., mimo iż nie był spóźniony.

W oparciu o powyższe domagał się zmiany wyroku i orzeczenia zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenia kosztów procesu. Ponadto wnosił o dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym dowodów z zeznań świadka L. B. oraz opinii Stowarzyszenia (...).

W uzasadnieniu apelacji wskazał, iż Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż pozwany w okresie korzystania z nieruchomości pozostawał w dobrej wierze.

Księga wieczysta nr (...) została założona dopiero w dniu 22 lutego 2013r – na tydzień przed doręczeniem pozwanemu odpisu pozwu. Wpis dokonany przez referendarza został zaskarżony a Sąd Rejonowy w Rzeszowie wpis uchylił i wniosek M. S. oddalił, zatem księga nie korzystała z domniemania prawdziwości. Nie mogło być mowy o dwóch księgach wieczystych w sytuacji, gdy wpisy nie były prawomocne.

Zdaniem skarżącego Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, iż pozwany opierając się na wypisie z rejestru gruntów był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, bowiem nie można przedkładać wypisu z rejestru gruntów nad wpis w księdze wieczystej.

Zaznaczył, iż w chwili, gdy skierowane zostało do pozwanego wezwanie do wydania gruntu – 6 grudnia 2012r istniała dla nieruchomości tylko jedna księga wieczysta (...), w której był wpisany jako właściciel nieruchomości i był to wpis prawomocny. W rejestrze gruntów nie była ujęta księga wieczysta (...) ponieważ w tym czasie nie istniała, zaś poprzednia księga (...) była już zamknięta. Rejestr gruntów nie jest wiążącym zbiorem danych o właścicielach nieruchomości i pozwany nie powinien polegać na zawartych w nim informacjach. Nie miało istotnego znaczenia to, iż prowadzona była sprawa o zasiedzenie, bowiem nie doszło do zmian wpisów w księdze wieczystej. Pozwanego obowiązywały jedynie prawomocne wpisy w księdze wieczystej.

W budynku usytuowanym na spornej nieruchomości mieścił się Wydział Urzędu Miejskiego, co winno u pozwanego wywołać wątpliwości co do uprawnienia do dysponowania pozostałymi lokalami przez K. R. i skłonić do sprawdzenia wpisów w księdze wieczystej, która była w tym czasie zamknięta.

Dodatkowo podniósł, iż wzmianka o złożeniu skargi kasacyjnej skutkowała tym, iż pozwany nie pozostawał w dobrej wierze w okresie, gdy zajmował lokale.

Odwołując się do zasad współzycia społecznego Sąd Okręgowy nie wskazał nawet jakie zasady miał na myśli i nie określił ich w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a powinien był to uczynić.

Podkreślił, iż doszło do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art.224par.2kc i art.5kc.

W odpowiedzi na apelację powoda – pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje;

Apelacja powoda nie mogła odnieść skutku.

Najistotniejsze było udzielenie odpowiedzi na pytanie - czy pozwany zajmował lokale nr (...) w budynku usytuowanym na działce nr (...) obr.207 przy ul. (...) w R. bez tytułu prawnego – jak zarzuca powód apelacji.

Aby uzyskać odpowiedź na tak postawione pytanie należało rozważyć – czy umowa najmu z dnia 1 marca 2011r łącząca pozwanego z M. S. uprawniała pozwanego do zajmowania lokali nr (...).

Warunkiem prawidłowego doboru i zastosowania prawa materialnego jest uprzednie prawidłowe ustalenie stanu faktycznego, zatem w pierwszym rzędzie należało się odnieść do zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 4 października 2002r IIICZP 62/02, OSNC 2004/1/7, postępowanie apelacyjne, chociaż jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, lecz zachowuje charter postępowania rozpoznawczego. Zatem Sąd drugiej instancji

rozpoznając sprawę w następstwie wniesionej apelacji ma przede wszystkim obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego postępowanie w sprawie zostało przeprowadzone w szerokim zakresie i poczynione ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Nie budzi wątpliwości, iż pozwany w dniu 1 marca 2011r zawarł umowę najmu dwóch lokali w budynku przy ul. (...) w R. z K. R. posiadającym upoważnienie od M. S.. Pozwany dokonał sprawdzenia pełnomocnictwa uprawniającego do zawarcia czynności, jak również wpisu w księdze wieczystej nr (...), obejmującej działkę nr (...) obr.207, na której usytuowany był budynek. Uzyskane dane nie wywołały u pozwanego wątpliwości w zakresie uprawnienia pełnomocnika do zawarcia umowy. Zatem słusznie uznał Sąd Okręgowy, iż pozwany zawierając umowę najmu działał w dobrej wierze.

Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, iż również powód-Gmina M. R. w 2010r zwracał się do K. R. o wyrażenie zgody na wykonanie czynności na działce nr (...), co wskazywało, iż powód nie miał pewności czy jemu samemu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości, czy też przynależy on M. S. jako następcy prawnemu A. B.-córci C. M.. To K. R. dysponował kluczami do lokali na II piętrze i pełnomocnictwem do zawierania umów najmu /patrz; umowa z dnia 8 października 2010r k-183-184, pełnomocnictwo dla K. R. k-35/. Między Gminą M. R. a M. S. przed Sądami różnych instancji toczyły się spory o to komu przysługuje tytuł własności do działki nr (...) obr.207. W okresie zawierania umowy najmu przez pozwanego kwestia ta nadal nie była ostatecznie ustalona. Dla działki nr (...) obr.207 prowadzone były dwie księgi wieczyste i dopiero w 2015r-a więc już po rozwiązaniu umowy najmu został przez powoda złożony wniosek o zamknięcie jednej z nich /k-57/. W związku z prowadzonymi sprawami sądowymi pozwany dokonywał sprawdzenia wpisów w rejestrze gruntów, gdzie również na bieżąco dokonywane są wpisy dotyczące nie tylko zmiany oznaczenia nieruchomości /numeru działki, jej powierzchni, przeznaczenia/ lecz również zmiany właściciela. Często zmiany te uwidaczniane są szybciej, niż zmiana wpisu w księdze wieczystej. Zatem w sytuacji istnienia rozbieżności wpisów w księgach wieczystych działanie pozwanego polegające na sprawdzeniu informacji o właścicielu działki nr (...) obr.207 stanowiło przejaw należytej staranności przy weryfikowaniu czy umowa najmu została zawarta z podmiotem uprawnionym. Istniejące w księdze wieczystej wzmianki o środkach odwoławczych składanych w różnych sprawach zaciemniały czytelność wpisów, nie rozwiewały wątpliwości co do tego komu przysługuje tytuł własności, stąd też koniecznym i celowym stawało się sięganie do danych zawartych w rejestrze gruntów, które są na bieżąco uaktualniane. Zatem zarzut naruszenia art.20 prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie mógł odnieść skutku.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego-słusznie uznał sąd pierwszej instancji, iż wątpliwości co do tego, kto jest właścicielem nie mogło wywoływać umieszczenie na fasadzie budynku tablicy informacyjnej, iż znajduje się w nim Wydział Urzędu Miasta R., bowiem nie jest to powszechnie stosowany sposób podawania do wiadomości kto jest właścicielem nieruchomości.

Zebrany przez Sąd pierwszej instancji materiał dowodowy okazał się wystarczający do wykazania dobrej wiary pozwanego nie tylko przy zawieraniu umowy najmu, lecz również przez cały okres jej trwania tj. do 31 stycznia 2014r.

Słusznie został oddalony wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań kolejnego świadka L. B., który miał służyć wykazaniu przyczyn, dla których powód w dniu 8 października 2010r zawarł umowę z K. R. o zezwoleniu na założenie urządzeń teletechnicznych /patrz; teza dowodowa przedstawiona przez powoda na rozprawie w dniu 22 lutego 2017r k-215/. Fakt zawarcia umowy

nie był między stronami sporny, zaś cel umowy wynikał z samej jej treści. Zatem powoływanie dowodu z zeznań świadka na okoliczność przyczyn zawarcia umowy okazało się bezprzedmiotowe.

Podobnie przedstawia się kwestia dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy zawnioskowanego przez powoda, który to dowód w świetle poczynionych ustaleń faktycznych dotyczących własności oraz dobrej wiary pozwanego okazał się bezprzedmiotowy i słusznie został oddalony. Opinia biegłego rzeczoznawcy w istocie nie stanowiła podstawy dla ustaleń faktycznych i nie została wzięta przez Sąd Okręgowy pod uwagę przy rozstrzyganiu sprawy. Z wyżej przedstawionych względów wnioski dowodowe zawarte w apelacji zostały oddalone.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można mówić o zachwianiu równowagi procesowej stron i naruszeniu art.45 konstytucji RP oraz art.217kpc, art.207par.6kpc i art.227kpc, zatem zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego okazały się bezzasadne i nie mogły odnieść skutku.

Ocena zebranego materiału dowodowego została dokonana przez Sąd Okręgowy z zachowaniem zasady swobodnej oceny wynikającej z art.233par.1kpc, zatem również ten zarzut okazał się chybiony.

Zgodnie z art.233par.1kpc Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów wg własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Zasada swobodnej oceny dowodów oznacza, że jeżeli Sąd ocenił dowody i wyprowadził wnioski nie naruszając przy tym reguł logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego dokona ocena dowodów powinna pozostawać pod ochroną prawa procesowego /patrz; wyroki SN z 28 kwietnia 2004r, VCK 398/03, lex nr 174215, z 13 października 2004r, IIICK 245/04, lex nr 174185/.

Skoro stan faktyczny został prawidłowo ustalony należało się odnieść do zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Nie budzi zastrzeżeń zastosowanie prawa materialnego, w szczególności art.224par.1 i 2kc, zatem podnoszony w apelacji zarzut naruszenia tego przepisu nie mógł odnieść skutku. Zgodnie z treścią art.7kc, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego prawidłowo uznał Sąd pierwszej instancji, iż pozwany wykazał, iż zarówno w chwili zawarcia umowy najmu, jak przez czas jej trwania tj. do 31 stycznia 2014r pozostawał w dobrej wierze, był bowiem przekonany, iż umowę najmu zawarł z uprawnionym podmiotem, jak również okoliczności pozwalały przyjąć, iż w okresie jej trwania nie został jednoznacznie rozstrzygnięty spór o to komu przysługuje własność działki nr (...), lecz nastąpiło to po zakończeniu najmu.

Nie sposób przyjąć, aby doszło do naruszenia art.2 i art.8 ustawy z dnia 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece /jedn.tekst-Dz.U. z 2017r poz.1007 ze zm./, w sytuacji gdy między powodem a M. S. toczyły się sprawy dotyczące własności działki nr (...), dla której zostały założone dwie księgi wieczyste z wpisem różnych właścicieli, zaś stan prawny ostatecznie został ustalony w 2015r i wówczas powód złożył wnioski o zamknięcie księgi wieczystej.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności apelacja powoda okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu w oparciu o art.385kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto po myśli art.98kpc i art.108par.1kpc w związku z art.391par.1kc oraz par.2pkt.6 w związku z par.10ust.1pkt.2 i ust.2pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r w sprawie opłat za czynności radców

prawnych /Dz.U. z 2015r, poz.1804 - z uwzględnieniem zmiany wprowadzonej rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r Dz.U. z 2016r, poz.1667/, bowiem apelacja powoda wpłynęła w dniu 14 kwietnia 2017r.

SSO del. Agnieszka Staniszevska – Perenc SSA Jan Dela SSA Grażyna Demko