

Sygn. akt VIII C 1860/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 22 listopada 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 listopada 2019 roku w Ł.

sprawy z powództwa (...) przy ul. (...) w Ł.

przeciwko E. C.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda (...) przy ul. (...) w Ł. na rzecz pozwanej E. C. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1860/18

## UZASADNIENIE

W dniu 24 maja 2011 roku powód (...) ul. (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwanej E. C. w elektronicznym postępowaniu upominawczym powództwo o zapłatę kwoty 7.066,51 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 5.899,61 zł od dnia 1 maja 2011 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 1.166,90 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, ponadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. Z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu pozwana jest obowiązana uiszczać opłaty i zaliczki na fundusz remontowy na rzecz Wspólnoty, któremu to obowiązki uchybia.

(pозew k. 3-5)

W dniu 6 lipca 2011 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie wydał w przedmiotowej sprawie nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym, którym zasądził od pozwanej na rzecz powoda dochodzoną wierzytelność wraz z kosztami procesu.

Powyzszy nakaz pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyła sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2018 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie stwierdził skuteczne wniesienie sprzeciwu i utratę mocy nakazu zapłaty w całości oraz przekazał rozpoznanie sprawy do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi.

(nakaz zapłaty k. 6, sprzeciw k. 8v.-10v., postanowienie k. 38v.)

Po przekazaniu sprawy z e.p.u., powód uzupełnił braki pozwu i podtrzymał powództwo w całości.

(pismo procesowe k. 48, pozew k. 49-52)

W piśmie procesowym z dnia 6 października 2018 roku pełnomocnik pozwanej podtrzymał stanowisko wyrażone w sprzeciwie. Wyjaśnił, iż E. C. nie podpisała aktu notarialnego sporządzonego w dniu 3 sierpnia 2005 roku przed notariuszem P. L. i nie jest właścicielką mieszkania nr (...) przy ul. (...) w Ł., w konsekwencji w sprawie brak jest legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej. Z daleko posuniętej ostrożności procesowej pełnomocnik podniósł, iż roszczenie powoda nie zostało udowodnione co do wysokości.

(pismo procesowe k. 72-75)

Replikując na powyższe powód podtrzymał pozew w całości. Wskazał, że pozwana widnieje w księdze wieczystej nr (...), jako właściciel przedmiotowego lokalu oraz powołał się na domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W toku dalszego procesu stanowiska stron nie uległy zmianie. Na rozprawie w dniu 8 listopada 2019 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że nie kwestionuje opinii biegłego z zakresu badania pisma ręcznego przeprowadzonej w postępowaniu przygotowawczym w sprawie 1D- (...) i wyraża zgodę na przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu.

(pismo procesowe k. 142-144, protokół rozprawy k. 176-179, k. 187-191)

#### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 3 sierpnia 2005 roku osoba podająca się za pozwaną E. C. nabyła przed notariuszem P. L. od A. P. odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Następnie osoba ta udzieliła A. P. pełnomocnictwa notarialnego m.in. do zarządzania i administrowaniem przedmiotowym lokalem mieszkalnym wraz z prawem uiszczania wszelkich opłat związanych z jego użytkowaniem i eksploatacją. Na podstawie umowy sprzedaży, o której mowa wyżej, pozwana została wpisana w Dziale II księgi wieczystej nr (...), jako właściciel lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł..

Pozwana E. C. nie była stroną przedmiotowej umowy sprzedaży, nigdy nie zamieszkała w lokalu, o którym mowa wyżej i nie miała do niego dostępu. Od 2007 roku pozwana na stałe przebywa zagranicą.

(dowód z przesłuchania pozwanej 00:28:53-00:36:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 listopada 2019 roku, umowa sprzedaży odrębnej własności lokalu k. 27-29v., pełnomocnictwo k. 30-31, okoliczności bezsporne)

Pozwana po powzięciu wiadomości, iż jest właścicielką przedmiotowego lokalu mieszkalnego stawiała się w siedzibie powoda, celem wyjaśnienia zaistniałej sytuacji. Pozwana rozmawiała wówczas z administratorem budynku W. D.. W czasie rozmowy sprawiała wrażenie, że nie wiedziała nic o lokalu, którego miała być właścicielką, a po okazaniu jej dokumentów z teczki lokalu, w tym m.in. pełnomocnictwa dla A. P., oświadczyła, że nie składała podpisu pod takim pełnomocnictwem. Wtedy rozmówcy zgodnie uznali, iż pozwana musiała paść ofiarą oszustwa.

(dowód z przesłuchania pozwanej 00:28:53-00:36:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 listopada 2019 roku, zeznania świadka J. P. 00:08:01-00:20:54 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 4 marca 2019 roku, zeznania świadka W. D. 00:06:28-00:19:57 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 listopada 2019 roku)

W dniu 7 grudnia 2017 roku pozwana złożyła na Komendzie Powiatowej Policji Ł.-Wschód zawiadomienie o popełnieniu na jej szkodę przestępstwa z art. 286 § 1 i art. 275 § 1 k.k. i art. 270 § 1 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k. W następstwie złożonego zawiadomienia wszczęto postępowanie przygotowawcze w sprawie o w/w czyn. W jego toku dopuszczony został dowód z opinii biegłego z zakresu badania pisma ręcznego, który uznał, że podpisy o treści (...)

złożone pod umową sprzedaży odrębnej własności lokalu z dnia 3 sierpnia 2015 roku oraz pod treścią pełnomocnictwa notarialnego z dnia 3 sierpnia 2015 roku, nie zostały złożone przez E. C. Postanowieniem z dnia 28 września 2018 roku dochodzenie w sprawie o w/w czyn zostało umorzone, wobec niewykrycia sprawców przestępstwa.

(zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa k. 112-115, postanowienie o wszczęciu dochodzenia k. 116, opinia biegłego k. 123-131, postanowienie o umorzeniu dochodzenia k. 132-133, okoliczności bezsporne)

W ramach zarządu nieruchomością przy ul. (...) w Ł. powód pobierał od właścicieli lokali mieszkalnych comiesięczne opłaty. W odniesieniu do spornego lokalu suma naliczonych za okres od grudnia 2007 roku do maja 2011 roku opłat wyniosła 5.899,61 zł. Wobec nieuiszczenia w/w kwoty powód naliczył odsetki w łącznej kwocie 1.166,90 zł.

(informacja o wysokościach opłat k. 59, k. 60, k. 62, k. 64, k. 65, wyliczenie k. 67, kartoteka księgową lokalu k. 166-173, okoliczności bezsporne)

Pozwana E. C. w dalszym ciągu widnieje w księdze wieczystej nr (...), jako właściciel lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł..

(wydruk z kw k. 147-154, okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowód z przesłuchania pozwanej, zeznania świadków, a ponadto na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości, ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron. Podstawę ustaleń faktycznych stanowiła również opinia biegłego z zakresu badania pisma ręcznego przeprowadzona w toku postępowania przygotowawczego w sprawie 1D- (...), odnośnie której strony zgodnie wniosły o przeprowadzenie dowodu z tego dokumentu. Oceniając pisemną opinię biegłego Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zawartych w jej treści wniosków, opinia ta była bowiem rzetelna, jasna, logiczna oraz w sposób wyczerpujący objaśniające budzące wątpliwości kwestie. Wydając opinię biegły oparł się na zgromadzonym w toku dochodzenia materiale dowodowym, w tym na wzorach podpisów E. C. pochodzenia bezwpływowego. Opinia, o której mowa, nie była kwestionowana przez strony procesu.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo było niezasadne.

W przedmiotowej sprawie powód nie wykazał (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), aby pozwana była właścicielką lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), a tym samym, że ciążył na niej obowiązek uiszczenia opłat eksploatacyjnych oraz na fundusz remontowy. Wprawdzie powód złożył w poczet materiału dowodowego umowę sprzedaży odrębnej własności lokalu z dnia 3 sierpnia 2005 roku, pod treścią której widnieje podpis o treści (...) złożony przez osobą nabywającą lokal mieszkalny, to jednocześnie w sprawie zostało wykazane ponad wszelką wątpliwość, iż podpis ten nie został nakreślony przez pozwaną. Sama pozwana w toku postępowania konsekwentnie kwestionowała przy tym, aby była właścicielem przedmiotowego lokalu, akcentując, iż od 2007 roku przebywa na stałe zagranicą. Jednocześnie nie budzi wątpliwości, iż fakt wpisania pozwanej w Dziale II księgi wieczystej nr (...), jako właściciela przedmiotowego lokalu, nie czyni jej właścicielem lokalu oraz nie rodzi po jej stronie obowiązku uiszczenia opłat na rzecz powoda. Wprawdzie zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1916), domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, to jednocześnie domniemanie to jest wzruszalne. Jego obalenie może nastąpić nie tylko na podstawie art. 10 ustawy w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu (por. m.in. uchwała SN z dnia 26 marca 1993 roku, III CZP 14/93, OSN 1993, Nr 11, poz. 196; wyrok SN z dnia 21 marca 2001 roku, III CKN 325/00, L.; wyrok SN z dnia 6 czerwca 2007 roku, III CSK 407/06, L.; wyrok SN z dnia 21 czerwca 2011 roku, I CSK 555/10, OSN 2012, Nr B, poz. 43). Warunkiem sine qua non skutecznego wystąpienia przeciwko wiarygodności wpisu w księdze wieczystej jest legitymowanie się interesem prawnym w uzyskaniu oceny zgodnej z żądaniem, co w przypadku pozwanej niespornie ma miejsce. Jak wyjaśniono wyżej, w niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że pozwana nie złożyła podpisu pod umową sprzedaży odrębnej własności lokalu, ergo nie jest właścicielem lokalu

mieszkalnego nr (...) położonej w Ł. przy ul. (...), co obala domniemanie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Z powyższych względów Sąd uznał, że pozwana E. C. nie jest biernie legitymowana do występowania w przedmiotowej sprawie, czego konsekwencją musiało być oddalenie powództwa w całości.

O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy, na podstawie art. 98 k.p.c. Jej zastosowanie jest uzasadnione faktem, że żądanie powoda zostało oddalone w całości.

Powód przegrał spór, a zatem winien zwrócić pozwanej koszty niezbędne do celowego dochodzenia jej praw w kwocie 1.200 zł, na które złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w stawce minimalnej (§ 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz.U. 2013, poz. 490). Sąd nie uwzględnił przy tym wniosku pełnomocnika powoda o nieobciążanie powoda kosztami procesu. Wyjaśnienia wymaga, że powód, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, miał świadomość podnoszonych przez pozwaną twierdzeń, jak również treści opinii biegłego z zakresu badania pisma ręcznego oraz wzruszalności domniemanie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Pomimo tej wiedzy powód nie zdecydował się cofnąć powództwa. W konsekwencji Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania dobrodziejstwa z art. 102 k.p.c.