

Sygn. akt VI A Ca 593/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Krystyna Karolus-Franczyk

Sędzia SA – Regina Owczarek-Jędrasik (spr.)

Sędzia SA – Anna Orłowska

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko H. S.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 1 marca 2012 r., sygn. akt IV C 136/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od H. S. na rzecz miasta (...) W. kwotę 450 (czterysta pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt VIA Ca 593 / 13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 marca 2012r., sygn. akt IV C 136 / 12 Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanej H. S., aby wydała powodowi Miastu (...) W. nieruchomość gruntową, stanowiącą własność Miasta o powierzchni 907 m⁽²⁾, położoną przy ul. (...), stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...), uregulowaną w hip. (...) R. nr (...) oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że decyzją nr (...) z dnia 12 października 1998r. Wojewody (...) stwierdzono nabycie przez Dzielnicę Gminę (...) z mocy prawa z dniem 27 maja 1990r. własności nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...). Przedmiotowa nieruchomość stanowiła w dniu 27 maja 1990r. własność Skarbu Państwa. Nieruchomość ta jest położona na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy / Dz. U. nr 50, poz. 279, dalej jako dekret z dnia 26 października 1945r./.

Przed II wojną światową przedmiotowa nieruchomość była częścią nieruchomości o łącznej powierzchni 5.000 m² i znajdowała się we władaniu dziadków pozwanej R. i J. D.. W 1939 r. małżonkowie D. dokonali nieformalnego podziału nieruchomości pomiędzy swoje dzieci i poprzedniczką prawną pozwanej – matką W. D. po mężu W. , otrzymała z tego podziału działkę nr (...).

W. W. (2) objęła działkę w posiadanie i wykorzystywała od tego momentu jako ogródek. W. W. (2) zmarła w 1991r., a w całości jej spadkobierczynią została pozwana.

Od tego czasu nieruchomość tę posiada i wykorzystuje pozwana, która ma na działce kilka drzew i uprawia na niej warzywa. Na działce została pobudowana altanka.

H. S. wystąpiła 10 maja 2005r. do Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia działki nr (...).

Postanowieniem z dnia 25 października 2007r. , sygn. akt II Ns 127 / 06 Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy stwierdził, że H. i J. małżonkowie S. nabyli z dniem 2 października 2000r. na zasadach wspólności ustawowej własność nieruchomości położonej w W. przy ul (...), stanowiącej działkę o nr ewid. (...).

Na skutek apelacji Miasta (...) W. , Sąd Okręgowy w Warszawie – postanowieniem z dnia 17 listopada 2008r. sygn. akt V Ca 2125 / 08- zmienił wyżej wskazane postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 25 października 2007r. i oddalił wniosek H. S. o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

H. S. wniosła skargę o wznowienie postępowania w sprawie o zasiedzenie własności działki nr (...) w obrębie (...) w W. przy ul (...) zakończonej postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 listopada 2008r. sygn. akt V Ca 2125 / 08.

Postanowieniem z dnia 24 marca 2011r. sygn. akt V Ca 2929/ 10 Sąd Okręgowy w Warszawie odrzucił skargę H. S. o wznowienie postępowania .

Postanowieniem z dnia 28 października 2011r. sygn. akt ICZ 96 / 11 Sąd Najwyższy oddalił zażalenie H. S. na postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 24 marca 2011r. syn. Akt V Ca 2929/ 10 odrzucające skargę o wznowienie postępowania.

Miasto (...) W. wystąpiło do pozwanej H. S. w piśmie z dnia 30 marca 2005r. z propozycją zawarcia umowy dzierżawy . W braku zgody na zawarcie umowy pozwana została wezwana do wydania przedmiotowej nieruchomości, czego pozwana nie uczyniła.

W dniu 24 maja 2005r. Miasto (...) W. wytoczyło przeciwko H. S. powództwo o wydanie nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo o wydanie nieruchomości jest zasadne w świetle przepisu art. 222 §1 k.c. Powód bowiem udowodnił swoje prawo własności do nieruchomości , o której wydanie wnosi, decyzją Wojewody (...) z dnia 12 października 1998r., która z mocy przepisów prawa stwierdza własność nieruchomości oraz fakt jej nabycia przez ten podmiot. Fakt zaś władania przedmiotową nieruchomością przez pozwaną jest bezsporny. Natomiast pozwana nie udowodniła własnego prawa własności działki nr (...) , gdyż niepowodzeniem okazały się próby uzyskania orzeczenia stwierdzającego zasiedzenie prawa własności tej nieruchomości przez pozwaną. Również w żaden inny sposób nie zostało także skutecznie zakwestionowane prawo powoda do tej rzeczy.

Sąd Okręgowy podkreślił, że posiadacz nieruchomości w celu skutecznego odparcia roszczenia windykacyjnego winien wykazać okoliczności, które albo niweczą w ogóle rei vindicatio lub czynią je bezskutecznym na stałe albo wyłącznie w sposób czasowy hamują skuteczność roszczenia windykacyjnego. Pozwana nie udowodniła utraty przez powoda prawa własności , zwłaszcza poprzez skutek zasiedzenia. Nie przeprowadzono także skutecznie dowodu na istnienie

po stronie pozwanej innych względnych praw obligacyjnych lub praw rzeczowych zezwalających na władanie przez pozwaną przedmiotem sporu. Pozwana nie wykazała także innych okoliczności wskazujących na możliwość czasowego zahamowania roszczenia windykacyjnego.

W konsekwencji Sąd I instancji stwierdził, że żądanie powoda jest zasadne w świetle przepisu art. 222 § 1 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, brak jest również podstaw do zastosowania w danej sprawie przepisu art. 5 k.c. Sąd orzekający podkreślił, że zanim doszło do procesu powód proponował rozwiązanie problemu przez zawarcie umowy długoterminowej o skutkach obligacyjnych oraz że pozwana nie skorzystała z możliwości prawnych, jakie w szczególności daje ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Pozwana wniosła apelację od wyroku z dnia 1 marca 2012r., sygn. akt IVC 136/12, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W apelacji pozwana podnosi, że postanowieniem z dnia 25 października 2007r. sygn. akt II Ns 127 / 06 Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy stwierdził, że z dniem 2 października 2000r. pozwana wraz z mężem J. S. nabyła sporną działkę na zasadach wspólności ustawowej oraz że wprawdzie to postanowienie zostało zmienione i wniosek H. S. o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej działki został prawomocnie oddalony, ale E. S., spadkobierczyni J. S. wniosła w dniu 27 lutego 2012r. skargę o wznowienie postępowania w sprawie V Ca 2125 / 08.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe i – oceniając cały zebrany w sprawie materiał dowody – poczynił trafne ustalenia faktyczne oraz dokonał właściwej oceny prawnej.

W sprawie niniejszej powód dochodzi roszczenia o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222§1 k.c. Przepis ten stanowi, że 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. W świetle zatem przytoczonego przepisu oraz przepisów art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. na podmiocie dochodzącym wydania rzeczy spoczywa ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności rzeczy oraz że ten przeciwko komu roszczenie jest skierowane faktycznie rzeczą włada. Z kolei pozwanego w sprawie o wydanie rzeczy obciąża ciężar dowodu, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W danej sprawie powód wykazał, że jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, przedkładając decyzję (...) Wojewody (...) z dnia 12 października 1998r. wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej / k. 4 -6 oraz 168 i 209-210/. W decyzji tej stwierdzono, że Dzielnica Gmina (...) nabyła z mocy prawa w dniu 27 maja 1990r. własność nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 907 m⁽²⁾ w obrębie ewidencyjnym (...). Następnie na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy / Dz. U. nr 41, poz. 361 / przedmiotowa nieruchomość jako własność komunalna stała się własnością powodowego Miasta (...) W..

Decyzja (...) Wojewody (...) została wydana na podstawie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych / Dz. U. nr 32 poz. 191 ze zm./ . Decyzja jest prawomocna, jest zatem jedynym właściwym dowodem nabycia przez gminę przedmiotowej nieruchomości i decyzja ta wiąże sąd w postępowaniu cywilnym / porównaj: uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 9 października 2007r. IIICZP 46 / 07 – OSNC 2008/3/30/.

W związku z tym bez znaczenia są podnoszone przez pozwaną okoliczności dotyczące objęcia przedmiotowej nieruchomości działaniem przepisów dekretu z dnia 26 października 1945r. Zgodnie z art. 1 dekretu z dnia 26

października 1945r. wszystkie grunty na obszarze m.(...)W. przeszły z dniem wejścia w życie dekretu na własność gminy m.(...) W., następnie zaś wskutek ustawy z dnia 20 marca 1950r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej / Dz. U. nr 32, poz.1919 z późn. zm. / przeszły na własność Skarbu Państwa . Jednakże to organ orzekający – na podstawie art. 18 ust.1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych - o nabyciu przez gminę prawa własności był zobowiązany i uprawniony badać, czy mienie , które ma podlegać komunalizacji stanowi własność Skarbu Państwa . Za niedopuszczalne należy zatem uznać badanie przez sąd w sprawie cywilnej kwestii przysługiwania Skarbowi Państwa prawa własności nieruchomości pod kątem istnienia przesłanki komunalizacji mienia.

Decyzja (...) wiąże więc Sąd w danej sprawie i stanowi dowód nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez powoda, obala zatem domniemanie z art. 341 k.c.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że dekret z 26 października 1945r. jest aktem legalnym i zmiany własnościowe dokonane na jego podstawie stały się elementem stosunków prawnych podmiotów prawa prywatnego.

Wobec powyższego i gdy władnie przedmiotową nieruchomością przez pozwaną jest okolicznością niesporną , Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że powód udowodnił zaistnienie przesłanek warunkujących przysługiwanie mu dochodzonego roszczenia o wydanie nieruchomości.

Natomiast pozwana nie wykazała , aby przysługiwało jej skuteczne względem powoda uprawnienie do władania nieruchomością.

Jak wskazał Sąd I instancji pozwany w procesie windykacyjnym może bronić się między innymi przez wykazywanie braku przesłanek materialno- prawnych do realizacji roszczenia windykacyjnego przez powoda.

W rozpoznawanym przypadku pozwana powoływała się na wniesienie wniosku o stwierdzenie nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie. Jednakże postanowieniem z dnia 17 listopada 2008r. sygn. akt VCa2125/ 08 Sąd Okręgowy w Warszawie - zmieniając postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 25 października 2007r., sygn. akt II Ns 127 / 06 - oddalił wniosek H. S. o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. Skarga kasacyjna od tego postanowienia została odrzucona , zażalenie zaś na to postanowienie zostało oddalone przez Sąd Najwyższy / k. 115-120, k.87/.

H. S. wniosła skargę o wznowienie postępowania w sprawie stwierdzenia zasiedzenia, lecz jej skarga została odrzucona postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 24 marca 2011r. sygn. akt V Ca 2929/ 10 . Zażalenie H. S. na to postanowienie zostało oddalone przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 28 października 2011r. sygn. akt I Cz 96 / 11 / k. 24-26 i 56-57/.

Pozwana H. S. nie udowodniła zatem, aby nabyła własność nieruchomości objętej sporem w drodze zasiedzenia.

Pozwana podniosła, że z kolei uczestniczka postępowania w sprawie stwierdzenia zasiedzenia, a mianowicie E. S. wniosła 27 lutego 2012 r. skargę o wznowienie postępowania zakończonych prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 listopada 2008r. sygn. akt V Ca 2125 / 08.

Jednakże Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania do czasu rozpoznania skargi E. S. / protokół z rozprawy z dnia 1 marca 2012r. – k. 211-213/.

Stanowisko Sądu I instancji jest prawidłowe. W rozstrzyganej bowiem sprawie przesłanka zawieszenia postępowania przewidziana w art. 177 §1 pkt 1 k.p.c. nie została spełniona. Okoliczność, że osoba trzecia spowodowała wszczęcie innego postępowania dotyczącego tej samej nieruchomości nie jest wystarczająca dla skorzystania z możliwości zawieszenia postępowania na podstawie wskazanego przepisu. W niniejszej sprawie powód wykazał, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości, z której korzysta pozwana.

Gdyby nawet skarga o wznowienie postępowania złożona przez E. S. została uwzględniona, to i tak rozstrzygnięcie w tej sprawie jako mające charakter deklaratoryjny nie stanowiłoby praeiudicium dla sporu rozstrzyganego w niniejszym postępowaniu / porównaj: uchwała SN z dnia 18 lipca 1972r. IIICZP 44 / 72 – OSNCP 1972/12/216/, wyrok SN z dnia 10 lipca 2002r.- IICKN 826 / 00 – LEX nr 146172/.

Z tych wszystkich względów Sąd I instancji ustalił prawidłowo, że roszczenie powoda znajduje podstawę prawną w przepisie art. 222§ 1 k.c.

Sąd Okręgowy prawidłowo również uznał brak w niniejszej sprawie podstaw do zastosowania art. 5 k.c. Zgodnie z tym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Przyjmując, że powołany przepis znajduje zastosowanie również w sprawach o ochronę prawa własności, należy podkreślić, że w tych sprawach jego zastosowanie może nastąpić w sytuacjach szczególnych, w przypadku, gdy właściciel wykonuje swoje prawo w sposób rażąco sprzeczny z zasadami słuszności. Powód zaś proponował pozwanej uregulowanie kwestii korzystania z przedmiotowej nieruchomości w drodze zawarcia stosownej umowy, na co pozwana nie wyraziła zgody. Sama pozwana nie podjęła zaś przed 2005r. żadnych kroków prawnych zmierzających do uzyskania podstawy prawnej do użytkowania nieruchomości. Pozwana – jak zeznała w ramach dowodu z przesłuchania stron- użytkuje nieruchomość tak jak jej poprzedniczka prawna jako ogródek przydomowy. Opróżnienie nieruchomości nie będzie zatem stanowiło dla pozwanej istotnego pogorszenia jej sytuacji życiowej, zwłaszcza że od wszczęcia sporu w danej sprawie upłynęło kilka lat i pozwana mogła przygotować się do nowej sytuacji.

Z tych względów należy stwierdzić, że zaskarżony wyrok nakazujący pozwanej wydanie powodowi przedmiotowej nieruchomości jest prawidłowy w świetle przepisu art. 222§1 k.c.

W piśmie procesowym datowanym 12 grudnia 2013r./ k. 361-362 / powódka podniosła, że na przedmiotowej nieruchomości zostało postawionych 10 szt. tymczasowych garaży, na co powódka uzyskała zgodę Urzędu Dzielnicy O..

Jednakże ten nowy fakt należało pominąć na podstawie przepisu art. 381 k.p.c., powódka bowiem mogła go powołać już w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, a nie ma podstaw do uznania, że potrzeba powołania go wynika później.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że sama decyzja administracyjna, zezwolenie, czy zatwierdzenie w trybie administracyjnym sposobu korzystania z nieruchomości będącej własnością gminy, nie stanowi cywilnoprawnej zgody jej właściciela na takie korzystanie z nieruchomości i nie rodzi skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania nieruchomością w rozumieniu art. 222 k.c. / v. uzasadnienie wyroku SN z dnia 23 stycznia 2013r. ICSK 295 / 12 – LEX nr 1293936 /.

W konsekwencji apelacja pozwanej jako niezasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono stosownie do wyniku sporu zgodnie z przepisami art. 98 § 1 i § , art.99, art. 108§ 1 i art. 109 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. W związku z tym zasądzono od pozwanej na rzecz powoda – tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego – kwotę 450 zł, mając na uwadze § 9pkt 3, § 6 pkt3 oraz § 12 ust.1 pkt2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu / tekst jednolity: Dz. U. 2013, poz. 490/ oraz uwzględniając, że w danym przypadku wartość sześciomiesięcznego czynszu wynosi 1527zł / v. k.248/.