

Sygn. akt VI ACa 841/11

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący-Sędzia SA Teresa Mróz

Sędzia SA Urszula Wiercińska

Sędzia SA Ewa Śniegocka

Protokolant: sekr. sądowy Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2013r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa m.(...) W.

przeciwko (...)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 kwietnia 2011r, sygn. akt XXV C 4429/05

I zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim w ten sposób, że:

1. umarza postępowanie w zakresie działki nr ew. (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...) i oznacza to rozstrzygnięcie jako punkt drugi zaskarżonego wyroku,

2. nakazuje (...) wydanie m.(...) W. następujących nieruchomości:

a) stanowiącej działki nr (...) o pow. 3,1189 ha, nr (...) pow. 10,2854 ha, nr (...) o pow. 3,7911 ha - wszystkie z obrębu (...), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW (...),

b) stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) o pow. 4,3447 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW (...),

c) stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) o pow. 7,4988 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW (...),

d) stanowiącej działki nr (...) o pow. 0,0386 ha i (...) o pow. 1,8887 ha z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW (...)

i oznacza to rozstrzygnięcie jako punkt trzeci zaskarżonego wyroku,

II nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu powodowi kosztów postępowania apelacyjnego.

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem (z 12 kwietnia 2011r) Sąd Okręgowy oddalił powództwo m.(...)W. skierowane przeciwko (...) o wydanie nieruchomości stanowiących działki o numerach ewidencyjnych: (...) z obrębu (...), (...) z obrębu (...), (...) z obrębu (...), (...) z obrębu (...); umorzył postępowanie w części dotyczącej wydania działki nr ew. (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...).

Sąd Okręgowy ustalił, że właścicielem działek ewidencyjnych nr (...) jest m. (...) W. na podstawie decyzji komunalizacyjnych. Nieruchomości te są we władaniu (...); zostały mu przekazane w użytkowanie przez organy administracji państwowej w latach 50-tych i 70-tych. Od blisko 5 lat strony prowadzą negocjacje dotyczące spornych nieruchomości. Podstawę prawną powództwa stanowi art. 222 § 1 kc.

Sąd Okręgowy uznał, że mimo przysługiwania powodowi prawa własności przedmiotowych nieruchomości i niewykazania przez pozwanego, że przysługuje mu skuteczne wobec właściciela prawo do władania tymi działkami, to powództwo podlega oddaleniu na podstawie art. 5 kc, gdyż prawa posiadacza gruntu są dotychczas nieuregulowane z winy powoda, a wystąpienia z niniejszym pozwem w żaden sposób nie tłumaczy konieczność przerwania biegu zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości. Okoliczności sprawy (tryb uzyskania własności działek, ich wielkość i przeznaczenie na ogródki działkowe) wskazują na to, iż powód wykonuje swoje prawo własności w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Nie wskazał on, że przedmiotowe działki są niezbędne na jakiś cel publiczny bądź społecznie użyteczny. Wszystko to przesądza o konieczności oddalenia powództwa.

Wobec cofnięcia powództwa o wydanie działki nr ew. (...) Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w tym zakresie na mocy art. 355 kpc.

Od tego wyroku apelację wniósł powód.

Zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo.

Zarzucił mu:

- naruszenie normy prawa materialnego wyrażonej w art. 5 kc poprzez błędne przyjęcie, że powód wykonuje swoje prawo w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, w tym sprzecznie z zasadą słuszności,
- naruszenie normy prawa procesowego poprzez niezastosowanie art. 203 kpc w odniesieniu do działki nr (...).

Wskazując na powyższe powód wniósł o:

- umorzenie postępowania również w odniesieniu do działki nr (...),
- zmianę pkt II zaskarżonego wyroku przez nakazanie pozwanemu wydania powodowi następujących działek: nr (...) o pow. 3,1189 ha, nr (...) o pow. 10,2854 ha i (...) o pow. 3,7911 ha z obrębu (...), dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa prowadzona jest księga wieczysta KW (...); nr (...) o pow. 4,3447 ha z obrębu (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa prowadzona jest księga wieczysta KW (...); nr (...) z obrębu (...) o pow. 7,4988 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa prowadzona jest księga wieczysta KW (...); nr (...) o pow. 0,0386 ha i (...) o pow. 1,8887 ha z obrębu (...), dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa prowadzona jest księga wieczysta KW (...),

ewentualnie powód wniósł o uchylenie pktu II zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne, czyniąc je podstawą dalszych rozważań.

Słuszne są, w ocenie Sądu Apelacyjnego, argumenty zawarte w apelacji powoda.

Odnośnie umorzenia postępowania - Sąd Okręgowy najwyraźniej zapomniał o cofnięciu przez pełnomocnika powoda na ostatniej rozprawie żądania wydania działki nr ew. (...) położonej w W. przy ul. (...). Z tego względu należało umorzyć postępowanie w tym zakresie, czego jednak nie uczynił Sąd Okręgowy. Słusznie zatem domagał się w apelacji powód umorzenia postępowania w tej części i zarzut ten został przez Sąd Apelacyjny uwzględniony. Stąd też zmiana zaskarżonego wyroku w zakresie dotyczącym działki nr ew. (...) z obrębu (...), która to zmiana nastąpiła z mocy art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 355 kpc.

Zasadnie twierdzi powód, że został przez niego wykazany tytuł własności do przedmiotowych działek, który to tytuł winien być respektowany zgodnie z konstytucją. Już w dniu 25 maja 1957r Sąd Najwyższy w orzeczeniu 1 CO 39/56 stwierdził, że: „dokumentami stwierdzającymi prawo własności nieruchomości są te dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce; w szczególności do dokumentów tych zaliczyć należy odpisy z ksiąg wieczystych, odpowiednie orzeczenia sądowe lub administracyjne, odpisy umów notarialnych...” Powód złożył odpisy stosownych decyzji komunalizacyjnych, stwierdzających nabycie przedmiotowych działek przez poprzednika prawnego powoda (następstwo prawne wynika z ogólnie znanych ustaw), przedłożył też odpisy z ksiąg wieczystych oraz odpisy z rejestru gruntów. Przyznać też należy rację powodowi, który twierdzi, iż między stronami nie toczy się żadne postępowanie administracyjne dotyczące przedmiotowych działek. Między stronami toczyły się jedynie negocjacje odnośnie gruntów przekazanych niegdyś w użytkowanie pozwanemu, negocjacje te nie przyniosły jednak żadnych rezultatów. Pozwany w dalszym ciągu włada spornymi gruntami i czyni to bez jakiegokolwiek tytułu prawnego, co w najmniejszym stopniu nie jest winą powoda - nie ma on wpływu na uregulowania ustawowe, a fakt, że korzysta ze swoich uprawnień właścicielskich jest jego dobrym prawem. Tryb uzyskania prawa własności do przedmiotowych działek (stanowiący według Sądu Okręgowego argument za oddaleniem powództwa) wynikał właśnie z uregulowań ustawowych i pozostawał poza jakimkolwiek działaniem pozwanego.

Podkreślić też trzeba, że nabycie własności gruntów nastąpiło na rzecz Gminy (...), a nie na rzecz Skarbu Państwa, który to Skarb Państwa nie był właścicielem przedmiotowych działek.

Nieprawidłowym okazało się oddalenie powództwa na podstawie art. 5 kc.

Przede wszystkim pozwany w toku niniejszego postępowania w ogóle nie podnosił tego zarzutu, ani też nie próbował go wykazać, chociaż na nim w tym zakresie zgodnie z art. 6 kc spoczywał ciężar dowodu. Sąd Okręgowy oddalił powództwo na podstawie art. 5 kc działając z urzędu, jednak wskazane przez Sąd argumenty trudno uznać za wystarczające. W orzecznictwie sądów powszechnych dominuje pogląd, iż przyczyna oddalenia powództwa w niniejszej sprawie, tj. sprzeczność z zasadami współzycia społecznego nie może mieć zastosowania w takim przypadku, jak obecnie rozpatrywany. Wielokrotnie wypowiadał się na ten temat Sąd Najwyższy Sprzeczność z zasadami współzycia społecznego nie może być wyłączną przyczyną oddalenia powództwa o wydanie nieruchomości. „W sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym” (postanowienie Sądu Najwyższego z 2.06.2011r, I CSK 520/10), „Należy - co do zasady - odrzucić możliwość zastosowania art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa windykacyjnego.” (wyrok Sądu Najwyższego z 29.01.2008r, IV CSK 417/07), „Z uwagi na unormowanie ochrony prawa własności w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zwłaszcza w przepisach art. 21 ust. 1 i art. 64, nie można za pomocą środka obrony, jakim jest art. 5 k.c., unicestwić roszczenia windykacyjnego właściciela.” (wyrok Sądu Najwyższego z 30.05.2000r, IV CKN 28/00) .

Powoływanie się na naruszenie zasad współzycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona „1. Zastosowanie art. 5 k.c. wymaga wszechstronnej oceny całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym.2. Nie można powoływać się ogólnie na - z natury rzeczy - nieokreślone zasady współzycia, lecz należy konkretnie wskazać, jaka z przyjętych w społeczeństwie zasad współzycia społecznego doznałaby naruszenia w konkretnej sytuacji.” (wyrok Sądu Najwyższego z 7.05.2003r, IV CKN 120/01), „Konstrukcja nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c., art. 8 k.p.) ma charakter wyjątkowy i może być zastosowana tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności. Przy ocenie, czy zarzut przedawnienia stanowi nadużycie prawa, rozstrzygające znaczenie mają okoliczności konkretnego wypadku, zachodzące po stronie poszkodowanego oraz osoby zobowiązanej do naprawienia szkody. W szczególności znaczenie ma charakter uszczerbku, jakiego doznał poszkodowany, przyczyna opóźnienia w dochodzeniu roszczenia i czas trwania tego opóźnienia, a także zachowanie obydwu stron stosunku zobowiązaniowego.” (wyrok Sądu Najwyższego z 4.10.2011r, I PK 48/11).

Nie może mieć żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy fakt prowadzenia na przedmiotowych działkach „rodzinnych ogródków działkowych”. Sąd Najwyższy w wyroku z 3.10.2000r, I CKN 287/00 stwierdził, że: „Fakt prowadzenia działalności społecznie użytecznej przez posiadacza nieruchomości nie przesądza uznania zgłoszonego przez użytkownika wieczystego żądania jej wydania za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (art. 5 k.c.).”

Słusznie też zauważył apelujący, iż nie miał on żadnego obowiązku podawania, ani tym bardziej wykazywania, że przedmiotowe nieruchomości są niezbędne na jakiś cel publiczny lub społecznie użyteczny.

Sąd Okręgowy nie uzasadnił, dlaczego dał prymat ogólnie wskazanym zasadom współzycia społecznego, nie zaś zasadzie ochrony własności.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznając apelację za uzasadnioną zmienił zaskarżony wyrok z mocy art. 386 § 1 kpc, orzekając o kosztach na podstawie art. 102 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc.

.