

*Sygn. akt VIA Ca 1551/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 27 czerwca 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA– Agata Zajac (spr.)*

*Sędzia SA– Ewa Stefańska*

*Sędzia SO (del.) – Marian Kociołek*

*Protokolant– sekr. sąd. Agnieszka Janik*

*po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa miasta (...) W.*

*przeciwko E. Z. i B. W.*

*o wydanie nieruchomości*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 29 sierpnia 2012 r.*

*sygn. akt XXV C 3624/05*

*oddala apelację.*

*Sygn. akt VI ACa 1551/12*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 25 maja 2005 r. powodowe Miasto (...) W. wnosilo o zobowiązanie E. Z., J. Z., A. J. (2) i B. W. do wydania nieruchomości o powierzchni 457 m<sup>(2)</sup> położonej w W. przy ul. (...) obejmującej grunt stanowiący działkę ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), opisaney w księdze wieczystej nr KW (...) oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka powoływała się na przysługujący jej tytuł prawny do nieruchomości posiadanej przez pozwanych bez tytułu prawnego.

Pozwane E. Z., B. W. i A. J. (2) powództwa nie uznawały i wnosiły o jego oddalenie. Podnosiły, że dom znajdujący się na działce wskazanej w pozwie został postawiony przez ich ojca M. Z. (1) i jego żonę Z. jeszcze przed wybuchem drugiej wojny światowej na nieruchomości, której M. Z. (2) był właścicielem na mocy umowy kupna sprzedaży zawartej z Miastem (...) W.. Dom został zniszczony w czasie działań wojennych i odbudowany przez ojca pozwanych z własnych środków. Rodzice pozwanych wraz z dziećmi mieszkali w tym domu do śmierci, a po ich śmierci dom zajmowały dzieci oraz lokatorzy kwaterunkowi kierowani do zamieszkania bez zgody właścicieli. Pod koniec lat osiemdziesiątych z domu wyprowadziła się B. W., brat A. zmarł w 1975 r., siostra A. wyprowadziła się w 1987 r. W domu pozostali brat J.

i siostra E. Z.. Pozwane wskazały też, że ich ojciec złożył we właściwym terminie wnioski o przyznanie prawa własności czasowej, ale wniosek ten nie został rozpoznany.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2006 r. powód cofnął powództwo wobec A. J. (2) i B. W., co spowodowało, że postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2006 r. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie wobec tych pozwanych (k 38). Postanowieniem z tej samej daty Sąd Okręgowy zawiesił postępowanie w sprawie wobec pozostałych pozwanych do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o ustanowienie prawa własności czasowej.

Postanowieniem z dnia 1 lutego 2011r. postępowanie w sprawie zostało podjęte.

J. Z. zmarł w dniu 25 marca 2006 r., wobec czego postępowanie zostało podjęte z udziałem w miejsce zmarłego jego spadkobierców: E. Z. i B. W..

Po podjęciu zawieszono postępowanie stanowiska stron nie uległy zmianie.

Wyrokiem z dnia 29 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód - miasto (...) W. - jest właścicielem nieruchomości objętej pozwem, a pozwana E. Z. włada nieruchomością bez tytułu prawnego; druga pozwana B. W. nie posiada nieruchomości. Na przedmiotowej nieruchomości rodzice pozwanych wybudowali dom mieszkalny i zajmowali go z rodziną do wybuchu II wojny, w czasie działań wojennych dom został zniszczony, ale rodzice pozwanych go odbudowali z własnych środków. Rodzice pozwanych utracili własność nieruchomości zgodnie z dekretem z 1945 r., dom został objęty publiczną gospodarką lokalami, zostali dokwaterowani lokatorzy uiszczający czynsz nie adekwatny do kosztów utrzymania budynku.

Na nieruchomości mieszka pozwana E. Z., która ma 78 lat, jest schorowana, nie ma bliskiej rodziny, utrzymuje się z emerytury 900 zł, korzysta z pomocy przyjaciół. Pozwana nie przebywa stale na nieruchomości i nie utrzymuje jej w należytym stanie, pozwana nie jest też w dobrych relacjach z zajmującą bliźniaczy budynek sąsiadką, koszty utrzymania domu przekraczają możliwości finansowe pozwanej.

Złożony i opłacony wniosek o przyznanie własności czasowej w trybie art. 7 dekretu ewentualnie o ustanowienie użytkownika wieczystego nie zostały rozpoznane, a powód nie przedstawił realnych powodów uniemożliwiających rozpoznanie wniosku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że Miasto (...) W. wykazało swój tytuł własności do nieruchomości objętej żądaniem składając stosowny odpis z księgi wieczystej, a pozwana E. Z. przyznała fakt posiadania nieruchomości objętej żądaniem. Druga z pozwanych B. W. nie posiada nieruchomości objętej żądaniem. Faktem jest również, że pozwana E. Z. aktualnie nie dysponuje tytułem prawnym do władania przedmiotową nieruchomością. Przeciwno uwzględnieniu powództwa przemawiają jednak następujące względy:

Na nieruchomości objętej przedmiotem sporu rodzice pozwanych wybudowali dom mieszkalny i mieszkali w nim aż do wybuchu drugiej wojny światowej wraz z rodziną. W czasie działań wojennych dom został zniszczony, ale został odbudowany przez rodziców pozwanych z własnych środków i dalej zajmowany był przez rodzinę Z.. Dom ten służył im do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych. Z dniem 26 października 1945 r. dekret o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze Miasta (...) W. odebrał im przymiot właściciela. Chociaż w domu dalej mogli mieszkać byli właściciele z rodziną, to wobec tego, że dom ten został objęty publiczną gospodarką lokalami, do domu sprowadzili się lokatorzy skierowani przez wydział kwaterunkowy Miasta (...) W..

Przez szereg lat byli właściciele musieli znosić zamieszkiwanie w domu lokatorów, skierowanych mimo ich woli, chociaż sami de facto musieli ponosić ciężary utrzymania domu. Lokatorzy uiszczali czynsz nieadekwatny do kosztów utrzymania substancji budynkowej. Złożony i opłacony wniosek w trybie art. 7 dekretu o przyznanie prawa własności czasowej, ewentualnie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste do dnia dzisiejszego, mimo zawieszenia na kilka lat postępowania, nie zostały rozpoznane.

Powód nie przedstawił realnych powodów, które uniemożliwiałyby rozpoznanie wniosków. Jeżeli bowiem, jak twierdzi powód, dokumentacja złożona przez zainteresowanych jest niepełna, że spadkobiercy nie wykazali następstwa prawnego, to organ winien wydać stosowną decyzję, którą można by było zaskarżyć. Brak decyzji w ocenie Sądu Okręgowego nie pozwalało pozwany na wykazanie tytułu prawnego, a jest to sytuacja nie zawiniona przez pozwanych.

Dlatego też w ocenie Sądu Okręgowego rozpoznającego sprawę w okolicznościach niniejszej sprawy zasadne było zastosowanie 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 bowiem działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Powołany przepis znajduje wyjątkowo zastosowanie w sprawach o ochronę prawa własności, niemniej jednak w stanie faktycznym sprawy postępowanie m.(...) W. dobitnie wskazuje, że wykonuje ona swoje prawo w sposób sprzeczny z zasadami słuszności. Zważywszy tryb, w jakim Skarb Państwa (a następnie powód) uzyskał własność nieruchomości nabytej i zabudowanej w latach trzydziestych przez wstępnych pozwanego, wielkość działki oraz fakt, że na nieruchomości zamieszkuje pozwana, która jest 78 letnią osobą, schorowaną (po dwóch operacjach onkologicznych), nie posiadającą żadnej bliskiej rodziny, utrzymującą się ze skromnej emerytury w wysokości 900 zł miesięcznie, korzystającej jedynie z pomocy przyjaciół oraz fakt, że ustawodawca nie rozwiązał generalnie kwestii zwrotów nieruchomości określanych jako „grunty (...)”, a m.(...) W. nie wykazało, aby przedmiotowa nieruchomość niezbędna była na jakiś cel publiczny bądź społecznie użyteczny – działanie powoda nie może być uważane za wykonywanie prawa, a zgłoszone roszczenie nie korzysta z ochrony (zob. podobnie Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 r. w sprawie sygn. Akt VIA Ca 750/10).

Fakt, że aktualnie pozwana E. Z. nie przebywa stale na przedmiotowej nieruchomości, że nie utrzymuje tej nieruchomości w należyтым stanie, nie sprzeciwia się zdaniem Sądu Okręgowego orzekającego w sprawie niniejszej zastosowaniu przepisu art. 5 k.c. Pozwana jest w bardzo trudnej sytuacji zdrowotnej po operacjach onkologicznych i wymaga bliskości z przyjaznymi jej osobami. Tymczasem na nieruchomości będącej przedmiotem sporu w bliźniaczym budynku zamieszkuje sąsiadka, z którą pozwana nie pozostaje w dobrych relacjach, na pomoc której nie może liczyć. Nadto koszty utrzymania (ogrzewanie, energia elektryczna, zużycie wody) domu przekraczają możliwości finansowe pozwanej. Dodatkowo jej nieporadność życiowa związana ze stanem zdrowia i wiekiem uniemożliwia jej utrzymywanie posesji i obejścia w należyтым stanie. Stan przedstawiony przez powoda nie jest wynikiem złej woli pozwanej i jej zawinionych zaniedbań tylko wynika z obiektywnych trudności. Dlatego też w ocenie Sądu Okręgowego żądanie nakazania pozwanej wydania nieruchomości zabudowanej pozostające w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego należało oddalić.

W ocenie Sądu Okręgowego, zastosowanie w sprawie niniejszej tego przepisu nie pozbawia powoda możliwości wystąpienia o ochronę prawa własności w przyszłości. Powód winien w pierwszej kolejności rozpoznać merytorycznie złożone wnioski, a jeżeli wydane decyzje nie spowodują powstania po stronie pozwanych prawa własności a pozwani nie podpiszą umów, które będą uprawniały ich do władania nieruchomością, powód może ponownie wystąpić z akcją wydobywczą.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości przez powoda, który wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez nakazanie pozwany wydania nieruchomości o powierzchni 457 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr ew. (...) z obrębu (...) oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego. Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieudzielenie powodowi ochrony przewidzianej przedmiotowym przepisem, mimo spełnienia przez powoda ustawowo określonych przesłanek wystąpienia z powództwem windykacyjnym,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że w okolicznościach sprawy stanowiącej przedmiot postępowania powód wykonuje swoje prawo w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego,

3) naruszenie przepisów postępowania – art. 233 § 1 w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na pominięciu przez Sąd udowodnionych dokumentami urzędowymi okoliczności złego stanu przedmiotowej nieruchomości i znajdującego się na niej budynku mieszkalnego, powodującego zagrożenie bezpieczeństwa, które to uchybienia miały istotny wpływ na treść orzeczenia.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.**

Sąd Apelacyjny uznając trafności oceny materiału dowodowego i dokonanych na jego podstawie ustaleń faktycznych – przyjął je za własne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c., albowiem przepisy te regulują kwestie oceny materiału dowodowego oraz moc dowodową dokumentów urzędowych, co może wpływać na ustalenia faktyczne. Podkreślić jednak należy, iż zarzut ten może się okazać skuteczny jedynie w przypadku, gdy określone ustalenia faktyczne mogą mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia. Z przedmiotowego faktu powód wywodził, iż stan nieruchomości, której domaga się wydania i znajdującego się na niej budynku mieszkalnego powoduje zagrożenie bezpieczeństwa, jest zaniedbana i zaśmiecona. Powód w apelacji podnosił w szczególności, iż oddalenie powództwa w niniejszym stanie faktycznym uniemożliwi mu nie tylko realizację jego uprawnień, ale także obowiązków związanych z utrzymaniem gruntu wraz ze znajdującym się na nim obiektem budowlanym we właściwym stanie, nie powodującym zagrożenia bezpieczeństwa otoczenia. Wskazać jednakże należy, iż oddalenie żądania powoda, choć w istotny sposób ogranicza podjęcie samodzielnych działań zmierzających do usunięcia ewentualnego zagrożenia bezpieczeństwa lub utrzymania czystości i porządku, to jednak nie pozbawia ich w ogóle, albowiem Miasto (...) W. przysługują instrumenty wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (art. 66) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (art. 5). Na marginesie należy tylko wskazać, iż pismo prokuratora do Urzędu Miasta (...) W. stanowi wyłącznie dowód na to, że pomiędzy tymi organami toczyła się korespondencja o treści w niej zawartej i że organy te miały podjąć określone działania. Ponadto fakt, iż pozwana jest osobą chorą i starszą, co obiektywnie ograniczało jej możliwość podjęcia osobistych działań służących utrzymaniu porządku i przez okres trwania choroby nie można jej czynić z tego powodu zarzutu. Niezależnie od powyższego dostrzec należy, iż Sąd Okręgowy nie kwestionował stanu nieruchomości wskazywanego przez powoda, lecz wywiódł z tego faktu inne wnioski niż strona powodowa.

Żądanie powoda zostało oparte o treść art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W niniejszej sprawie bezsporna pozostaje okoliczność, iż Miasto (...) W. jest właścicielem nieruchomości, której wydania się domaga. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż pozwana E. Z. włada przedmiotową nieruchomością, wobec czego należy uznać, iż przysługuje jej legitymacja bierna. Pozwana B. W. nie mieszka natomiast w domu położonym na spornej nieruchomości od końca lat 50-tych (k.33), obecne jej miejsce zamieszkania jest w S., jest osobą niepełnosprawną, wymaga stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku z ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji (k.26). Poza dokumentem w postaci wypisu z rejestru gruntów, który stanowi jedynie zbiór informacji o gruntach, w którym znajdują się dane zebrane na podstawie informacji uzyskanych od innych organów, ewidencja ta pełni jedynie funkcje informacyjno-techniczne, strona powodowa, a to na niej spoczywa ciężar dowodu, że pozwana włada rzeczą, której wydania się domaga (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 5 marca 2013 r., I ACa 1208/12, Lex nr nr (...)), nie przedstawiła żadnych dowodów na fakt władania rzeczą przez B. W.. Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany

– do tego nieuprawniony (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92). Podkreślenia zwłaszcza wymaga, że biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2009 r., IV CSK 437/08, Lex nr 492159). Legitymacji biernej nie można wywodzić również z faktu władania rzeczą przez poprzednika procesowego pozwanej – J. Z., albowiem fakt władania bez skutecznego wobec właściciela prawa winien występować w chwili zamknięcia rozprawy, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca w stosunku do pozwanej B. W..

Bezsporny pozostawał natomiast fakt władania przedmiotową nieruchomością przez pozwaną E. Z., która w chwili obecnej nie legitymuje się skutecznym wobec właściciela uprawnieniem do władania rzeczą. Jako podstawę prawną oddalenia powództwa Sąd Okręgowy przyjął art. 5 k.c. Sąd Apelacyjny w pełni podzielił w tym zakresie przyjęte przez Sąd Okręgowy stanowisko i argumentację.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało wyrażone zapatrywanie, iż zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomością budynkową, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999 r., II CKN 337/98, OSNC 1999/12/214, Biul. SN 1999/9/8, Lex nr 37461). Sąd Najwyższy wyraził również pogląd, iż 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10, Lex nr 1129076). Sąd Najwyższy wyraził również pogląd, iż w świetle konstytucyjnej zasady ochrony własności, która znalazła wyraz w art. 21 ust. 1 Konstytucji nie jest dopuszczalne – tak jak to miało miejsce uprzednio – ekstremalne ujmowanie nadużycia prawa własności i w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej zawartej w art. 5 k.c. Zasady współżycia społecznego, chroniąc przed nadużyciem prawa własności, nie mogą tego prawa w ogóle unieściewiać. Dlatego w procesie windykacyjnym mogą one jedynie powodować odroczenie wydania nieruchomości, a nie całkowite pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2000 r., I CKN 440/98, Lex nr 521753). W ocenie Sądu Apelacyjnego, w realiach niniejszej sprawy zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające oddalenie skargi windykacyjnej. Wskazać należy, iż Miasto (...) W. z jednej strony jest osobą prawną i jako takie występuje w obrocie cywilnoprawnym wykonując swoje uprawnienia w sferze dominium, z drugiej strony zaś jego organy działające w sferze imperium przy rozpoznawaniu wniosku o przyznaniu własności czasowej na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.(...) W. sprawują władzę wykonawczą.

Ojciec E. Z. złożył w 1948 r. wniosek o przyznanie własności czasowej, a w 1999 r. pozwana złożyła wniosek o przyznanie użytkowania wieczystego. Podkreślenia wymaga fakt, iż pozwanej w stosunku do powoda przysługują z mocy ustawy w przypadku stwierdzenia przewidzianych w przepisach wypadkach określone roszczenia o przyznanie prawa, które uprawniałyby pozwaną do władania zajmowanej nieruchomości. Pozwana oraz jej poprzednicy prawni podjęli zatem odpowiednie kroki w celu uregulowania zgodnego z prawem władania nieruchomością. Bez znaczenia pozostaje przy tym to, że nie przyjęli oferty zawarcia umowy użyczenia, bądź umowy dzierżawy skierowanej przez powoda, albowiem na podstawie przepisów ustawy domagali się ustanowienia na ich rzecz prawa o szerszym zakresie uprawnień. Do chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej wnioski te nie zostały rozpoznane. Powód podnosił fakt, iż przeszkodą wstrzymującą pozytywne rozpatrzenie wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego był brak dostarczenia przez wnioskodawców dokumentów wykazujących następstwo prawne po byłych właścicielach gruntu. Dostrzec jednakże należy, iż art. 99 k.p.a. wprawdzie nakłada obowiązek czynienia kroków w celu podjęcia postępowania administracyjnego tylko w przypadku, gdy postępowanie zostało wszczęte z urzędu, zaś w przypadku wszczęcia postępowania na wniosek, obowiązek działania uzależnia od istnienia interesu społecznego przemawiającego za załatwieniem sprawy, to fakt, iż wniosek ojca pozwanej nie został rozpoznany przez ponad 64 lata skłania Sąd Apelacyjny do stanowiska, iż powoływanie się przez powoda na to, iż pozwana nie przedstawiła postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku, gdy stosowne postępowania o stwierdzenie nabycia spadku zostały

przeprowadzone i odpisy niezbędnych postanowień powód może uzyskać sam bez podejmowania nadzwyczajnych działań, jest sprzeczne z zasadami słuszności, tym bardziej, iż pozwana E. Z. jest osobą już starszą, chorą, wymaga pomocy. Dlatego też należy podzielić pogląd Sądu Okręgowego, iż dopiero negatywne rozpatrzenie wniosków o przyznanie własności czasowej, bądź też ustanowienie użytkowania wieczystego będzie mogło prowadzić do uwzględnienia powództwa o wydanie przedmiotowej nieruchomości. W przypadku natomiast pozytywnego rozpatrzenia któregośkolwiek wniosku pozwanej będzie przysługiwać skuteczne wobec powoda prawo do władania nieruchomością.

Z powyższych względów, Sąd Apelacyjny uznając apelację za bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.