

Sygn. akt VI ACa 1670/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ksenia Sobolewska - Filcek (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka

SO del. Grzegorz Tyliński

Protokolant: Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2019 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) W. Dzielnica M.

przeciwko A. N.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 maja 2017 r., sygn. akt III C 770/05

oddala apelację.

Sygn. akt VI ACa 1670/17

UZASADNIENIE

Powód - (...) W. wniósł o nakazanie pozwanemu - A. N. wydania nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 5256 m², stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów: nr (...), o powierzchni 106 m² i nr (...), o powierzchni 5150 m², w obrębie (...), objętej księgą wieczystą Nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w W. oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Pozew w tej sprawie został wniesiony 24 maja 2005r.

Uzasadniając żądanie powód stwierdził, że nabył powyższą nieruchomość z mocy prawa z dniem 27 maja 1990r., na podstawie decyzji komunalizacyjnej, a pozwanemu nie przysługują żadne uprawnienia do władania tą nieruchomością.

Pozwany - A. N. domagał się oddalenia powództwa podnosząc, że sporna nieruchomość od wielu lat była we władaniu jego rodziny, która aktualnie prowadzi na niej gospodarstwo rolno - warzywnicze. Twierdził też, że wystąpił o stwierdzenie zasiedzenia tej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 12 maja 2017r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanemu wydanie spornej nieruchomości na rzecz powoda i odstąpił od obciążania go kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie decyzji Wojewody (...) Nr (...) z 16 lipca 1992r., wydanej w oparciu art. 18 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43, poz. 253), nieruchomość położona w W. przy ul. (...), o powierzchni 5256m², stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), z dniem 27 maja 1990r. przeszła na własność Gminy W.. Działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 5256 m² została podzielona na dwie działki o numerach (...) o powierzchni 0,0106 ha i (...) o powierzchni 0,5150 ha. W ewidencji gruntów jako władający działką o numerze ewidencyjnym (...) wpisany jest pozwany A. N.. Tytuł prawny do spornej nieruchomości przysługuje jednak powodowi. Wniosek A. N. o stwierdzenie zasiedzenia obu spornych działek został oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego (...) w W. z 4 maja 2011r., a jego apelacja od powyższego postanowienia - postanowieniem Sądu Okręgowego w W.z 29 września 2015r. Następnie Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej A. N. od powyższego orzeczenia.

Okoliczności te nie były sporne między stronami i zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na podstawie dokumentów dołączonych do akt.

W ocenie Sądu Okręgowego, w świetle art. 222 §1 k.c., roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie. Nie budzi bowiem wątpliwości, że powód jest właścicielem spornej nieruchomości, a pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do władania jego rzeczą. Jego wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie został prawomocnie oddalony. Zarzutem hamującym żądanie powoda z pewnością nie jest zaś subiektywne przekonanie pozwanego o posiadaniu przymiotu właściciela z uwagi na fakt, że nieruchomość od wielu pokoleń należała do jego rodziny, ani to, że płaci on podatki od nieruchomości. Mając na uwadze powyższe oraz to, że sporna nieruchomość pozostaje w sferze faktycznego władztwa pozwanego, powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, pozwany - A. N. wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu powołał się na to, że sporna nieruchomość stanowi część gospodarstwa rolnego o łącznej powierzchni 11,6 ha, które było przez niego prowadzone do roku 1993, kiedy zachorował. W roku 1995 pozwany przeszedł na rentę, a w roku 2001 został uznany za trwale niezdolnego do pracy w gospodarstwie rolnym. Nadal jednak opłaca podatek rolny.

W toku rozprawy apelacyjnej pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa wyjaśniając, że nie użytkuje spornej nieruchomości od roku 2008, zaś obecnie dz. ew. nr (...) jest użytkowana przez jego sąsiada. Zdaniem skarżącego sporne działki mają jednak dużą wartość, do czego przyczyniły się jego wieloletnie starania.

Powód – (...) W. nie ustosunkował się do wniosków apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się nieuzasadniona.

Pozwany nie kwestionuje ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy. Pozostają też one w zgodzie z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Dlatego również Sąd Apelacyjny oparł swoje rozstrzygnięcie na tych ustaleniach.

Pozwany obecnie nie zaprzecza tytułowi prawnemu powoda do spornej nieruchomości, który wynika również z treści księgi wieczystej (obecnie nr (...)). Podnosi jedynie, że jej aktualna wartość rynkowa – jego zdaniem wysoka – jest wynikiem jego wieloletnich starań i nakładów. W odpowiedzi na pozew wywiódł też swoje uprawnienia do władania nieruchomością stąd, że przed II Wojną Światową jej właścicielem miał być jego dziadek – F. N., a po wojnie – jego ojciec – S. N. oraz stryj – L. N..

W ocenie Sądu Apelacyjnego twierdzenia pozwanego nie usprawiedliwiają ustalenia, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela (powoda) uprawnienie do władania jego rzeczą. Samo posiadanie spornej nieruchomości nie jest bowiem źródłem takiego uprawnienia. Szczególnie, że co najmniej od roku 2005 jest wykonywane wbrew woli właściciela, a pozwany nie zdołał wykazać, że doprowadziło ono do zmiany jej stanu prawnego w wyniku nabycia (przez niego lub członków jego rodziny) własności lub innego prawa przez zasiedzenie. W toku procesu pozwany nie przedstawił też twierdzeń i dowodów, które pozwoliłyby na ustalenie, że może zatrzymać sporną nieruchomość do czasu rozliczenia się z powodem z tytułu ewentualnych nakładów zwiększających jej wartość. Tym bardziej, że faktycznie nie uprawia spornych działek co najmniej od 2008r., a więc od ponad 10 lat, nie mieszka w ich obrębie, ani nie realizuje na ich terenie żadnych celów życiowych lub gospodarczych. Stan taki prowadzi też do wniosku, że żądanie powoda nie może być uznane za nadużycie służące mu prawa własności, a przez to nie narusza art. 5 k.c.

Oceny takiej nie usprawiedliwia też wywodzenie przez pozwanego własnego posiadania od posiadania swoich przodków. Kwestia ta była niewątpliwie badana w postępowaniu wywołanym wnioskami pozwanego i członków jego rodziny o stwierdzenie zasiedzenia, które okazały się nieskuteczne. Samo zaś odwoływanie się do tradycji rodzinnej, w sytuacji, gdy powód oczekuje na realizację swoich roszczeń wywiedzionych z art. 222 § 1 k.c. od niemal 15 lat, nie usprawiedliwia, ani oddalenia powództwa, ani odroczenia wykonania wyroku (art. 320 k.p.c.). Sąd Apelacyjny zważył też, że powód realizuje w tej sprawie nie tylko prawa właściciela (chronione przepisami ustaw, a przede wszystkim Konstytucji RP), lecz także obowiązki reprezentanta wspólnoty obywateli, jaką jest jednostka samorządu terytorialnego określana mianem (...) W.. Podjęte działania windykacyjne służą więc wszystkim jej mieszkańcom i zapobiegają usunięciu spornej nieruchomości z jej majątku.

Ostatecznie więc apelacja powoda nie mogła zostać uwzględniona. Zaskarżony wyrok odpowiada bowiem dyspozycji art. 222 § 1 k.c. i nie narusza art. 5 k.c. Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.