

Sygn. akt II Ca 642/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SSO Wiesława Buczek - Markowska SSR del. Renata Tarnowska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 marca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

przeciwko **J. K.**

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 27 marca 2013 r., sygn. akt I C 1716/12

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 642/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 27 marca 2013 roku nakazał pozwanemu J. K., aby opróżnił zajmowany przez siebie teren położony w S. przy ulicy (...) (garaż) o powierzchni 12,83 m² na działce oznaczonej numerem (...) i wydał go powódce Gminie M. S. w stanie wolnym od osób i rzeczy. Ponadto zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 210 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. (k. 64)

Sąd Rejonowy orzeczenie swe oparł na następującym stanie faktycznym. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej pismem z dnia 19 maja 1961 wydało pozwanemu J. K. zezwolenie na ustawienie garażu blaszanego w podwórku posesji nr (...) przy ulicy (...) w S. na okres tymczasowy - do czasu uporządkowania miasta w tym rejonie, i pozwany we własnym zakresie wznosił garaż. Gmina M. S. jest właścicielem nieruchomości – działki numer (...), obręb ewidencyjny (...), położonej w S. przy ulicy (...). Pismem z dnia 14 października 1998 roku Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. w S. wypowiedziała pozwanemu przedmiotową umowę dzierżawy z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia,

to jest ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 1999 roku. W dniu 11 maja 1999 roku pomiędzy Towarzystwem Budownictwa (...) spółką z o.o. w S. a pozwanym J. K. została zawarta umowa dzierżawy terenu położonego w S. przy ulicy (...) o powierzchni 12,83 m², na czas określony od dnia 1 maja 1999 roku do dnia 31 grudnia 1999 roku. Pismem z dnia 11 stycznia 2000 roku wydzierżawiający Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. w S. wezwał pozwanego do rozebrania garażu i opuszczenia terenu przy ulicy (...), wyznaczając termin do końca stycznia 2000 roku. Pismami z dnia 7 lutego i 12 września 2000 roku powódka poinformowała pozwanego, iż nie ma możliwości przedłużenia umowy dzierżawy terenu, na którym posadowiony jest garaż. Pismem z dnia 20 grudnia 2002 roku Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. w S. poinformowała pozwanego, że umowa dzierżawy wygasła w dniu 31 grudnia 1999 roku, jednakże nadal traktowała pozwanego jako dzierżawcę z uwagi na użytkowanie terenu, opłacanie czynszu dzierżawy, co w ocenie ww. spowodowało zawarcie umowy na czas nieoznaczony. Tym samym pismem wydzierżawiający wypowiedział umowę dzierżawy z dniem 20 grudnia 2012 roku ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2003 roku. W dniu 5 kwietnia 2006 r. pozwany J. K. nabył własność lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) w udziale do 31/100. Pismem z dnia 31 stycznia 2012 roku Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z o.o. w S. wezwała pozwanego do usunięcia garażu blaszanego położonego w S. przy ulicy (...) oraz wydania wolnego i uprzątniętego terenu w terminie do dnia 29 lutego 2012 roku. Pismem z dnia 11 kwietnia 2012 roku powódka poinformowała pozwanego, że lokalizacja garażu, z którego korzysta pozwany, jest sprzeczna z zapisami ogólnymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum A w S.. Pismem z dnia 6 września 2012 roku powódka wezwała pozwanego do wydania zajmowanego bez tytułu prawnego terenu przy ulicy (...), na którym posadowiony jest garaż. Pismem z dnia 4 września 2012 r. członkowie wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) zwrócili się do zarządcy o uporządkowanie przynależności podwórka w posesji przy ulicy (...).

Mając powyższej ustalony stan faktyczny sprawy, Sąd Rejonowy w swych rozważaniach prawnych przywołał treść przepisu art. 222 § 1 k.c., który 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 ocenie Sądu I instancji powódka Gmina M. S. miała prawo domagać się od pozwanego J. K., aby opróżnił zajmowany przez siebie teren położony w S. przy ulicy (...) (garaż) o powierzchni 12,83 m² na działce oznaczonej numerem (...) i wydał go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy. Jak dalej wskazał Sąd Rejonowy, pomiędzy stronami niesporne było, że powódka jest właścicielem spornego terenu, co w konsekwencji oznaczało, iż dla unicestwienia powództwa windykacyjnego pozwany winien był wykazać, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela, czyli powódki, uprawnienie do władania rzeczą. W ocenie Sądu Rejonowego pozwany nie wykazał, aby przysługiwał mu jakiegokolwiek tytuł prawny do przedmiotu, którego dotyczy powództwo windykacyjne, a nadto przyznał w toku procesu, że zajmuje teren, na którym posadowiony jest garaż, bezumownie. Jak przywołał Sąd I instancji, z dniem 1 stycznia 2000 roku pozwany utracił tytuł prawny do władania spornym terenem i co do zasady powinien zwrócić przedmiot dzierżawy wydzierżawiającemu, jednakże nadal władał tym terenem, uiszczał należności z tego tytułu i był traktowany przez Towarzystwo Budownictwa (...) spółkę z o.o. w S. jako dzierżawca, w związku z czym taki przejaw zachowania byłego wydzierżawiającego zgodnie z jego wolą należało potraktować jako ponowne zawarcie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony. Jednakże, jak wynika z rozważań Sądu Rejonowego wydzierżawiający pismem z dnia 20 grudnia 2002 roku wypowiedział pozwanemu umowę dzierżawy, wskazując skutek rozwiązania umowy na dzień 31 stycznia 2003 roku. W tym miejscu Sąd I instancji przywołał art. 704 k.c., który stanowi, iż w braku odmiennej umowy dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego, co w konsekwencji oznaczało w ocenie Sądu Rejonowego, że umowa dzierżawy łącząca strony rozwiązana została na skutek wypowiedzenia z upływem jak stanowi art. 704 k.c. sześciu miesięcy, a nie w dacie wskazanej w oświadczeniu z dnia 20 grudnia 2002 roku.

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd Rejonowy wskazał iż na chwilę orzekania umowa dzierżawy już nie wiązała strony, a pozwany nie dysponował żadnym tytułem prawnym skutecznym względem powódki do władania rzeczą – tu terenem, a w konsekwencji, że pozwany na podstawie art. 222 § 1 k.c. zobowiązany jest do opróżnienia zajmowanego przez siebie terenu położonego w S. przy ulicy (...) (garaż) o powierzchni 12,83 m² na działce oznaczonej numerem (...) i wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Ponadto w swoich rozważaniach Sąd Rejonowy odniósł się do zarzutu podniesionego przez pozwanego J. K., a wynikającego z faktu iż członkom wspólnoty mieszkaniowej położonej w S. przy ulicy (...) przysługuje roszczenie z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazując iż przywołany przepis kreuje jedynie określone roszczenie, którego można dochodzić na drodze sądowej, jednakże w niniejszej sprawie powołanie się przez pozwanego na wskazany przepis w żaden sposób nie rzutuje na skuteczność powództwa windykacyjnego.

Bezzasadny okazał się również w ocenie Sądu I instancji kolejny zarzut pozwanego co do nadużycia przez powódkę prawa z art. 5 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, iż powódka jako właściciel spornej działki może żądać jej wydania, a żadne okoliczności ujawnione w niniejszym postępowaniu nie stanowiły, w jego ocenie o nadużyciu prawa ze strony powódki w rozumieniu art. 5 k.c. albowiem jak wynika z zezwolenia z 1961 roku, które pozwany otrzymał na posadowienie garażu, pozwany od samego początku miał świadomość, że posadowienie garażu ma charakter tymczasowy, zatem od 1961 roku powinien liczyć się, że właściciel nieruchomości będzie chciał wydania terenu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. (k. 68 – 73)

Z powyższym orzeczeniem nie zgodził się pozwany zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania w obydwu instancjach.

Wyrokowi pozwany zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, polegające na nietrafnym przyjęciu, że nie stanowi nadużycia prawa własności żądanie przez gminę odebrania jego mieszkańcowi skrawka ziemi, w którego nieprzerwanym posiadaniu jest od 52 lat, dbając o niego jak właściciel, wykorzystując teren w sposób zgodny z prawem, niewadzący sąsiadom a nadto czyniąc na niego nakłady. Pozwany podniósł, iż powódka nie wyjaśniała na jaki cel zamierza wykorzystać działkę a wskazywane cele okazały się albo nieprawdziwe albo możliwe do zrealizowania bez odbierania nieruchomości pozwanemu. Ponadto pozwany wskazał, iż powódka uzyskuje przychód z bezumownego korzystania z nieruchomości, gdyż uiszcza ona sumiennie wszystkie opłaty, którymi gmina go obciąża.

Pozwany zarzucił wyrokowi Sąd I instancji również naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na przyjęciu, że pozwany od 1961 roku powinien liczyć się z tym, że właściciel gruntu będzie chciał wydania terenu, w sytuacji w której ów właściciel terenu przez trzydzieści siedem lat nie realizowała swojego uprawnienia, a dopiero po raz pierwszy w 1998 roku wypowiedział pozwanemu umowę dzierżawy, po czym później zawierał umowy na kolejne lata, a po ostatecznym wypowiedzeniu umowy stosunkowo długo akceptował stan bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości, obciążając pozwanego opłatą z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podniósł, iż do zasad współzycia społecznego, które naruszyła powódka zaliczyć należy: nieuczciwe próby przejęcia terenu i wprowadzanie mieszkańców w błąd poprzez wskazywanie że teren jest niezbędny do rozbudowy szpitala, czy też parafii, bądź pod budowę galerii handlowej. Ponadto brak społeczno – gospodarczego interesu gminy w egzekwowaniu prawa od pozwanego i duże prawdopodobieństwo że przejęty teren stanie się kolejnym nieużytkiem. A nadto rażące naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności, poprzez unicestwienie interesu prywatnego pozwanego, przy jednoczesnym braku wskazania interesu publicznego, czy chociażby obiektywnie ważniejszego interesu prywatnego osoby trzeciej, który uzasadniałby taką ingerencję.

W ocenie pozwanego dopóki posiadanie przez niego spornego terenu nie będzie sprzeciwiało się ważnemu interesowi publicznemu, lub obiektywnie ważniejszemu od interesu pozwanego, interesowi prywatnemu osoby trzeciej, posiadanie to nie powinno być naruszane. Dla poparcia swojego stanowiska pozwany przywołał orzeczenia sądów, w tym wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009 roku (IV CSK 290/2009) wskazujący, iż zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy. Istotną podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m.in. z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane albo

też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony. I dalej, (...) że w relacjach z władzą publiczną obywatel, będący w nich słabszym partnerem, ma prawo pozostawać w przekonaniu, iż działanie jej organów nie spowoduje dla niego negatywnych konsekwencji finansowych.

Zarzucając wyrokowi naruszenia art. 233 k.p.c. pozwany wskazał, iż ocena Sądu Rejonowego że winien on być się liczyć z tym że właściciel terenu będzie chciał jego wydania jest w ocenie pozwanego nietrafna i wydana bez rozważenia całokształtu okoliczności sprawy. W ocenie pozwanego, Sąd I instancji pominął niezwykle istotną okoliczność, to jest fakt, iż powódka nie wykonywała swego prawa wobec spornej nieruchomości przez blisko czterdzieści lat, a także okoliczność niezdecydowania się przez powódkę co do określenia celu społeczno – gospodarczego w jakim miałyby swe prawo wykonywać a ponadto względne akceptowanie trwającego stanu rzeczy przez powódkę przez kolejne piętnaście lat. Wedle pozwanego słusznym jest oczekiwanie, że jeśli ktoś przez długi okres czasu nie wykonuje swego prawa w ogóle lub nie wykonuje go w sposób zasadniczy - to ktoś inny - kto przedmiotem tym dysponuje, ma prawo przypuszczać, że taki stan rzeczy jest przez właściciela akceptowany i żadne negatywne skutki go z tego tytułu spotkać nie mogą. (k. 76 - 82)

Na rozprawie przed Sądem Odwoławczym w dniu 7 marca 2014 roku pozwany podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w apelacji oraz złożył pismo procesowe wraz z załącznikami. Pozwany powołał się na swój stan zdrowia oraz okoliczność że nie może samodzielnie pieszo się poruszać i wymaga wozenia samochodem przez opiekuna. (k. 93 – 103)

Sąd Odwoławczy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Rejonowy na podstawie zebranego materiału dowodowego dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalenia te oraz wyrażoną przez Sąd I instancji ocenę prawną Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Sformułowany w apelacji zarzut, iż Sąd I instancji w sposób niewłaściwy dokonał oceny podniesionego przez pozwanego zarzutu naruszenia art. 5 k.c. okazał się zasadny. Z uzasadnienia stanowiska Sądu Rejonowego wynika, iż pozwany nie wskazał na żadne konkretne okoliczności, które przemawiałyby za taką oceną zachowania powódki jako czyniącej ze swego prawa użytek, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa czy też zasadami współżycia społecznego. Słusznie wskazuje Sąd Rejonowy, iż powódka jako właściciel przedmiotowej nieruchomości może żądać jej wydania. Należy mieć na względzie, iż na podstawie prawidłowo zebranego a następnie ocenionego przez Sąd I instancji materiału dowodowego jednoznacznie można stwierdzić iż pozwany sporny teren użytkuje bezumownie od wielu lat. Stan taki był akceptowany przez powódkę aż do momentu wniesienia niniejszego powództwa i tej okoliczności wydaje się pozwany nie zauważać. Prawo wydania terenu zajmowanego przez pozwanego powódka uzyskała już w 1999 roku ale z niego nie skorzystała, dziś zaś pozwany formułując swe zarzuty apelacyjne czyni z tej okoliczności argument na swoją korzyść, wskazując iż skoro tyle czasu powódka godziła się z tym, że korzystał on z jej nieruchomości to miał on prawo uważać że powódka nie jest tym gruntem zainteresowana. Oceniając działanie powódki nasuwa się zupełnie inna ocena jej podejścia do pozwanego i jego roszczeń co do korzystania ze spornej nieruchomości. Powódka przez wiele lat tolerowała fakt, iż pozwany nie wydał jej terenu, który stanowi jej własność i takie działanie w ocenie Sądu Odwoławczego, odmiennie od oceny pozwanego, nie sposób uznać za naruszające dyspozycję art. 5 k.c. Pozwany czynił starania o pozostanie w posiadaniu terenu w dalszym ciągu i przez wiele lat powódka te zabiegi pozwanego uwzględniała nie kierując sprawy na drogę postępowania sądowego, zapewne i z uwagi na podeszły wiek i stan zdrowia pozwanego, choć stanowczo wskazywała na swoje stanowisko w przedmiocie niemożności kontynuowania umowy z pozwanym. Jednocześnie wskazać należy, iż powódka nie musi takiej sytuacji akceptować na stałe i wystąpienie z powództwem windykacyjnym nie może być w tej sytuacji poczytywane jako nadużycie prawa.

Argumentacja pozwanego, że powódka wprowadzała go w błąd co do tego na jakie cele przeznaczona zostanie nieruchomość jest w ocenie Sądu Okręgowego nietrafiona. Należy mieć na względzie, iż korespondencji tocząca się pomiędzy stronami i zawarte w niej informacje powódki co do planów dotyczących przeznaczenia spornego

terenu dotyczy okresu kilkunastu lat, oczywistym więc w tym momencie jest, że potrzeby powódki i jej plany miały prawo się zmieniać. Sporny teren położony jest w bliskim sąsiedztwie zarówno galerii handlowej o której była mowa w pismach powódki jak i parafii na rzecz której teren miał być przekazany czy też szpitala. Oczywistym jest że Miasto toczy rozmowy z różnymi podmiotami, czyni starania w zakresie realizacji różnych inwestycji czy zamierzeń architektonicznych. Jednocześnie zrozumiałym jest że są to procesy dynamiczne i ewoluują w trakcie ich realizacji a także że zmieniają się z upływem czasu i na wskutek zmiany potrzeb. Stąd też różna argumentacja przywoływana przez powódkę przy informowaniu pozwanego o planach dotyczących przeznaczenia spornego gruntu jest w ocenie Sądu Odwoławczego jak najbardziej logiczna i znajdując oparcie w zasadach dotyczących gospodarowania nieruchomościami. Prawem właściciela nieruchomości jest opracowywanie planu co do jej wykorzystywania w najbardziej optymalny sposób, zarówno pod względem finansowym jak i uwzględniającym przeznaczenie społeczno – gospodarcze nieruchomości.

W dalszej kolejności należy również wskazać, że obawy pozwanego co do tego że powódka nie zagospodaruje przedmiotowego terenu i stanie się on nieużytkiem są wyłącznie jego swobodną oceną nie popartą żadnymi dowodami stąd też w żaden sposób nie może stanowić argumentu za przyjęciem stanowiska pozwanego że działanie powódki wskazuje na brak społeczno – gospodarczego interesu Gminy w egzekwowaniu prawa od pozwanego.

Nie znalazł również potwierdzenia w ocenie Sądu Odwoławczego, zarzut „rażącego naruszenia konstytucyjnej zasady proporcjonalności poprzez unicestwienie interesu prywatnego pozwanego, przy jednoczesnym braku wskazania publicznego czy obiektywnie ważniejszego interesu prywatnego osoby trzeciej”. Pozwany powołuje się na konstytucyjne prawa wzajemnego poszanowania praw zapominając jednocześnie, iż jednym z podstawowych praw obowiązującym w polskim porządku prawnym jest właśnie prawo własności, ochrony której dochodziła powódka w niniejszym postępowaniu. Prawem właściciela jest decydowanie co chce ze swoją własnością zrobić i w którym momencie, a wszelkie ograniczenia w tym zakresie muszą wynikać bądź z powszechnie obowiązującej normy prawnej, bądź też ze stosunku umownego. Roszczenie windykacyjne powódki w żaden sposób nie może być postrzegane jak stanowiące naruszenie konstytucyjnej zasady proporcjonalności i pogwałcenie interesu pozwanego. Trzeba mieć jednak na względzie, iż powoływanie się na swoje prawa nie może jednocześnie stanowić naruszenia praw innego podmiotu, w tym wypadku Gminy. Tak jak to zostało powyżej przywołane ma ona prawo jako właściciel nieruchomości przeznaczyć ją na taki cel, jaki uzna za najwłaściwszy. Okoliczność, że pozwany chciałby pozostawać w dalszym ciągu w jej posiadaniu nie może tu w żaden sposób stanowić elementu decydującego tylko z tej przyczyny że miał możliwość korzystania z nieruchomości przez ostatnie kilkadziesiąt lat.

Umowa, na podstawie której pozwany wszedł z posiadanie spornego terenu była umową tymczasową i większość kolejnych umów stanowiły umowy zawarte na czas określony, stąd też rację miał Sąd Rejonowy wskazując, iż pozwany musiał liczyć się z tymczasowością łączącego go z powódką stosunku prawnego. Okoliczność że stan ten trwał wiele lat nie zmienia oceny że pozwany miał świadomość że posiadanie garażu na spornym terenie ma przymiot tymczasowości i w żadnym momencie nie przerodziło się w gwarancję stosunku trwałego.

Należy również zwrócić uwagę i na tę okoliczność, że czas przez jaki pozwany pozostawał w bezumownym korzystaniu z nieruchomości był na tyle długi, że niewątpliwie pozwał on na znalezienie przez pozwanego innego miejsca gdzie mógłby garażować czy też parkować swój samochód.

Mają powyższe na względzie, działając w oparciu o treść art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy uznając apelację za bezzasadną orzekł jak w sentencji.