

Sygn. akt I ACa 406/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Joanna Naczyńska (spr.)
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta (...)

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w Z.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 25 lutego 2014 r., sygn. akt II C 589/12,

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. w ten sposób, że nakazuje pozwanej, aby opuściła i opróżniła działkę o numerze (...) w obrębie geodezyjnym 165 m J. i działkę o numerze (...) w obrębie geodezyjnym 215 m J. i wydała je powodowi do dnia 31 marca 2015 roku, a w pozostałej części rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1. wyroku uchyla i postępowanie w tym zakresie umarza;
- 2) oddala apelację w pozostałej części;
- 3) znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 406/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 25 lutego 2014r. Sąd Okręgowy w Katowicach nakazał pozwanej (...) SA w Z., aby opuściła i opróżniła z wiaty stalowej, budynku kasy i przylegającego do niego obiektu o konstrukcji stalowej, dwóch urządzeń elektroenergetycznych, jeżeli stanowią własność pozwanej, wagi samochodowej, infrastruktury kolejowej, maszyny służącej

do załadunku piasku i kruszyw wraz z rampą wyładunkową, bramy wjazdowej wraz z siatką ogrodzeniową oraz płyt betonowych, piasku i kruszywa oraz wszystkich innych ruchomości stanowiących własność pozwanej i wydała powodowi Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta (...) nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) w obrębie geodezyjnym 165 m. (...) i nr (...) w obrębie geodezyjnym 215 m. (...). Nadto, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa 7.200zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego powoda i nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Katowicach 10.164zł z tytułu kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości składającej się ze wskazanych w wyroku działek położonych w J.. 2 kwietnia 1997r. pomiędzy Lasami Państwowymi, Nadleśnictwem C. a Kopalnią (...) SA (ówczesna firma pozwanej), za zgodą Urzędu Miasta (...) została zawarta umowa użyczenia tychże działek, w celu wybudowania na nich przez pozwaną punktu sprzedaży piasku. Strony uzgodniły, że umowa wiąże je do czasu formalnego uregulowania stanu prawnego przekazania na rzecz spółki prawa wieczystego użytkowania nieruchomości. Punkt sprzedaży piasku został wybudowany i uruchomiony.

Pismem z 30. lipca 1997r. Nadleśnictwo C. wskazało Kopalni (...), że umowa użyczenia obowiązuje jedynie do czasu formalnego przekazania gruntów na podstawie dokumentacji geodezyjnej, która winna być dostarczona do Nadleśnictwa. Podniosło, że oczekuje formalnego uregulowania stanu prawnego - prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w terminie do 30 sierpnia 1997r., a z dniem 1 września 1997r. umowa zostaje unieważniona. Pismem z 26 sierpnia 1998r. Kopalnia (...) SA zwróciła się do Nadleśnictwa C. o wystąpienie z wnioskiem o wygaszenie zarządu Lasów Państwowych - Nadleśnictwa C. co do nieruchomości położonej w J. obejmującej obręb 165 numer działek: (...) oraz obręb 215 numer działek: (...) Wniosek ten został uwzględniony decyzją Urzędu Rejonowego w C. z 25 listopada 1998r., o czym powiadomiono Kopalnię (...) SA. Na podstawie tej decyzji, protokołem z 1 grudnia 1998r. Nadleśnictwo C. przekazało Urzędowi Rejonowemu w C. nieruchomość, będącą przedmiotem sporu. Decyzją z 12 sierpnia 2004r. zatwierdzono podział działki nr (...) w obrębie 215 miasta (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa na działki: (...).

Pomiędzy stronami toczyła się korespondencja w przedmiocie oddania pozwanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, będącej przedmiotem sporu. Pismem z 27. stycznia 2004r. Kopalnia (...) SA zwróciła się do Prezydenta Miasta (...) o wyrażenie zgody na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Prezydent Miasta (...) pismem z 18 marca 2004r. odpowiedział, że dla sfinalizowania sprawy konieczne jest dokonanie podziału nieruchomości oraz jej wycena przez rzeczoznawcę majątkowego. W związku z tym pozwana przedłożyła operat szacunkowy, informując, że podział nieruchomości został dokonany. Prezydent Miasta (...) zwrócił się o uzupełnienie dokumentów m.in. o takie, z których wynikać będzie posiadanie nieruchomości na dzień 5 grudnia 1990r. oraz na dzień 1 stycznia 1998r. Pozwana poinformowała, że nie posiada dokumentów potwierdzających posiadanie nieruchomości na dzień 5 grudnia 1990r. Pismem z 18 września 2006r. Prezydent Miasta (...) poinformował pozwaną, że brak tych dokumentów uniemożliwia nadanie dalszego biegu wnioskowi uwłaszczeniowemu pozwanej. Pismem z 18 maja 2011r. powód wezwał pozwaną do wydania nieruchomości, a pismem z 3 września 2012r. - do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną bez tytułu prawnego z nieruchomości za okres od 1 września 2002r. do 31 sierpnia 2012r.

Poddając powyższe ustalenia faktyczne subsumcji prawnej, Sąd Okręgowy, stwierdził, iż roszczenie powoda, jako właściciela nieruchomości o jej wydanie znajduje pełne oparcie i uzasadnienie w regulacji art. 222 § 1 k.c. Przyjął, iż pozwana nie wykazała, by przysługiwał jej zarzut hamujący to roszczenie w postaci uprawnienia do władania tą nieruchomością. Podkreślił, że ostatecznie pozwana nie kwestionowała, że nie ma uprawnienia do władania nieruchomością, a wynika to z faktu, że umowa użyczenia, której stroną była pozwana wygasła z mocy samego prawa. Zgodnie bowiem z art. 46 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej u.s.g.) wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomość, w stosunku do której wygasł trwały zarząd, była wynajęta, wydzierżawiona lub użyczona. Podkreślił, iż przepis art. 46 ust. 3 u.g.n. wprowadza możliwość wygaśnięcia umowy wskutek wypowiedzenia, niezależnego od warunków

przewidzianych umową stron. Doprowadziło to Sąd Okręgowy do konkluzji, iż pozwana już od roku 1999 pozwana nie posiada uprawnień do władania nieruchomością.

Sąd Okręgowy uznał, iż uwzględnieniu żądania wydania nieruchomości nie sprzeciwiają się zasady współzycia społecznego. Odwołując się do wyroku Sądu Najwyższego z 27 maja 1999r. (II CKN 337/98, OSNC 1999/12, poz. 214), stwierdził, że zasady współzycia społecznego w świetle regulacji art. 140 k.c. nie mogą działać na rzecz podmiotu zajmującego nieruchomość bez tytułu prawnego, uzasadniając trwale pozbawienie właściciela jego uprawnień do korzystania z nieruchomości. Podkreślił, iż 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 (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z 30 maja 2000r., V CKN 28/2000 LEX 303361). Zatem powołanie się przez pozwaną na art. 5 k.c. nie mogło doprowadzić do oddalenia powództwa windykacyjnego. Nie mogło też – w ocenie Sądu Okręgowego – doprowadzić do odroczenia pozwanej – w oparciu o art. 320 k.p.c. – terminu wydania nieruchomości do trzech lat od daty uprawomocnienia wyroku, ponieważ odroczenie terminu spełnienia świadczenia może mieć miejsce jedynie w wypadkach „szczególnie uzasadnionych”, kiedy natychmiastowe wykonanie wyroku byłoby rażąco sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, przy rozważeniu interesów obu stron. Przywołując fakt, że pozwana od 1999r. zajmuje nieruchomość bez tytułu prawnego, a od czasu podejmowanych w latach 2004 - 2006 czynności zmierzających do uzyskania tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości pozostaje bezczynna w dążeniu do uregulowania swego tytułu do nieruchomości, w tym też przez czas, w jakim rozpatrywana sprawa, zawisła przed Sądem i mimo że powód nie wykluczył negocjacji w celu zawarcia pomiędzy stronami umowy dzierżawy, do zawarcia tej umowy nie doszło, Sąd Okręgowy uznał, że brak podstaw by zastosować w sprawie normę art. 320 k.p.c. i odroczyć pozwanej termin wydania nieruchomości, nadmieniając że pozwana nie przejawiała stosownej inicjatywy dowodowej dla wykazania czasu potrzebnego na wydanie nieruchomości, wskazanego z ewentualnych względów technicznych, czy organizacyjnych.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo windykacyjne w oparciu o art. 222 § 1 k.c., a o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. § 9 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 jedn. Dz. U. Z 2013r., poz. 490 ze zm.), obciążając nimi pozwaną, jako stronę przegrywającą, przy przyjęciu, iż wartość przedmiotu sporu, stosownie do art. 23² k.p.c., odpowiadała trzymiesięcznemu czynszowi, wyliczonemu przez powoda miesięcznie na kwotę 67.757,40zł.

Apelację od wyroku wniosła pozwana, domagając się jego zmiany przez oddalenie powództwa w całości, a w razie nieuwzględnienia apelacji w tym zakresie wniosła o wyznaczenie trzyletniego terminu na wykonanie wyroku oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje. Zarzuciła, iż Sąd Okręgowy, wydając zaskarżony wyrok naruszył przepisy prawa procesowego, mające wpływ na wynik procesu, w tym :

- art. 321 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c i art. 187 § 1 pkt. 1 k.p.c. przez uwzględnienie roszczenia o opuszczenie i opróżnienie nieruchomości „ze swoich rzeczy”, w sytuacji, gdy tak określony przedmiot roszczenia nie pozwala na jego pozytywne rozstrzygnięcie, a konkretyzowanie roszczenia przez Sąd przez nakazanie pozwanej, by: opróżniła nieruchomość z wagi samochodowej, infrastruktury kolejowej, maszyny służącej do załadunku piasku i kruszyw wraz z rampą wyladunkową, bramy wjazdowej wraz z siatką ogrodzeniową oraz płyt betonowych, piasku i kruszywa oraz wszystkich innych ruchomości stanowiących własność pozwanej, stanowiło niedopuszczalne w tej kwestii działanie z urzędu i wyrokowanie co do przedmiotów, które nie były objęte żądaniem pozwu;

- art. 325 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. i art. 232 k.p.c. przez nakazanie pozwanej, aby opuściła i opróżniła nieruchomość z wiaty stalowej, budynku kasy i przylegającego do niego obiektu o konstrukcji stalowej, dwóch urządzeń elektroenergetycznych, jeżeli stanowią własność pozwanej oraz ze wszystkich innych ruchomości stanowiących własność pozwanej, podczas gdy wyrok warunkowy nie rozstrzyga o żądaniach stron i nie rozstrzyga kwestii własności

rzeczy, a ciężar określenia urządzeń, które mają być usunięte, leży po stronie powoda, którego też powinny obciążać negatywne skutki ich niewskazania,

- art. 230 k.p.c. i art. 231 k.p.c. w zw. z art. 325 k.p.c. przez zwolnienie powoda (na podstawie ogólnego ustalenia, że na nieruchomości zlokalizowany jest punkt sprzedaży piasku) z obowiązku wskazania z jakich urządzeń nieruchomość ma być opróżniona i przez skonkretyzowanie przez Sąd tych urządzeń,

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 258 k.p.c. i art. 230 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych pozwanej o przesłuchanie świadków J. K. i B. L. w celu ustalenia terminu potrzebnego na ewentualną likwidację punktu sprzedaży piasku,

- art. 233 k.p.c. przez dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co spowodowało nieuwzględnienie zarzutu nadużycia prawa przez powoda, w tym zasad współzycia społecznego.

Ponadto pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 222 § 1 i 2 k.c. i art. 5 k.c. w zw. z art. 320 k.p.c. przez:

- uznanie, że powód w sposób odpowiedni przedstawił żądanie pozwu, jako że sformułowanie pozwu „nakazanie pozwanej, aby opuściła i opróżniła ze swoich rzeczy i wydała ją do rąk powoda” nie stanowi roszczenia, gdyż nie jest skonkretyzowane co do przedmiotu,

- uznanie, iż w zakresie art. 222 § 1 k.c. mieści się żądanie opróżnienia nieruchomości, w sytuacji gdy żądanie to opisane jest w art. 222 § 2 k.c., jako przywrócenie stanu poprzedniego, której to podstawy powód nie przywołał,

- brak wyznaczenia terminu na wydanie, opróżnienie i opuszczenie nieruchomości, mimo takiego wniosku strony pozwanej

- uwzględnienie powództwa o opróżnienie, opuszczenie i wydanie nieruchomości, podczas gdy jest to roszczenie sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i z zasadami współzycia społecznego i nie powinno korzystać z ochrony sądowej.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Wywodził, iż zaskarżony wyrok jest trafny.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie były prawidłowe i znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, a nadto były wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy. Podejmując je Sąd Okręgowy nie naruszył w żadnej mierze przepisów procesowych, w tym art. 233 §1 k.p.c., jako że nie przekroczył zasad swobodnej oceny dowodów, ani też nie naruszył zasad logiki i doświadczenia życiowego. Stąd też ustalenia te Sąd Odwoławczy podzielił i przyjął za własne, nie widząc również potrzeby ich uzupełniania w żadnym zakresie. Niemniej Sąd Apelacyjny nie podzielił w pełni oceny prawnej tychże ustaleń.

Roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 k.c., z którym wystąpił powód nie zmierza do przywrócenia stanu poprzedniego w znaczeniu stanu, w jakim rzecz znajdowała się w chwili zabrania jej właścicielowi. Przedmiotem roszczenia wydobywczego jest bowiem wydanie rzeczy w aktualnym jej stanie. Restytucja stanu, w jakim znajdowała się rzecz może być przedmiotem ewentualnego, odrębnego roszczenia odszkodowawczego właściciela w przypadku pogorszenia stanu rzeczy. Nie sposób też wykluczyć roszczenia posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, a nawet roszczeń obu stron określonych w art. 231 k.c. Niemniej rozważanie, czy i które z tych roszczeń oraz której ze stron mogłoby przysługiwać leży poza przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie. Powód, jako właściciel nieruchomości składającej się z opisanych w pozwie działek, ma prawo w oparciu o art. 222 § 1 k.c. żądać od pozwanej wydania tej nieruchomości w takim stanie, w jakim się ona aktualnie znajduje. Zaś rzeczą pozwanej jest wydać tę nieruchomość powodowi w takim stanie w jakim się ona aktualnie znajduje, chyba że strony zgodnie poczynią w tym zakresie inne ustalenia.

Wprawdzie pozwana w toku procesu wniosła o zobowiązanie powoda do wskazania rzeczy, z których ma opróżnić nieruchomości, a powód rzeczy te wskazał, niemniej wskazanie tych rzeczy nie przybrało ram procesowych, w szczególności nie prowadziło do rozszerzenia żądania pozwu, a nadto rzeczy te – co trafnie akcentuje apelacja - zostały wskazane nieprecyzyjnie i warunkowo. Powód oświadczył bowiem, iż pozwana winna opróżnić nieruchomości z wiaty stalowej, budynku kasy i przylegającego do niego obiektu o konstrukcji stalowej, dwóch urządzeń elektroenergetycznych, jeżeli stanowią własność pozwanej, wagi samochodowej, infrastruktury kolejowej, maszyny służącej do załadunku piasku i kruszyw wraz z rampą wyladunkową, bramy wjazdowej wraz z siatką ogrodzeniową oraz płyt betonowych, piasku i kruszywa oraz wszystkich innych ruchomości stanowiących własność pozwanej. W tej materii godzi się zauważyć, iż stosownie do art. 48, art. 47 § 1 i art. 140 k.c. budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków, budowle i inne urządzenia, stanowią część składową gruntu, a prawo ich własności przysługuje właścicielowi gruntu. Zatem w realiach sprawy wymienione przez powoda warunkowo budynki i urządzenia trwale związane z gruntem nie stanowią własności pozwanej. Oznacza, iż powództwo windykacyjne nie tylko jurydycznie nie mogło objąć, jak i faktycznie nie obejmowało żądania ich usunięcia. Odmienne natomiast przedstawia się kwestia ruchomości, jako że oczywistym jest, że wydając nieruchomości pozwana ma prawo zabrać z niej wszystkie swoje ruchomości, a powód nie ma obowiązku wskazywania tychże ruchomości. Stąd też zarzuty apelacji, odnoszące się do sformułowania żądania pozwu i orzekania ponad żądanie jedynie w części były zasadne.

W pełni natomiast Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że art. 5 k.c. nie może w okolicznościach sprawy stanowić podstawy oddalenia powództwa. Trafnie Sąd Okręgowy powołując się na system prawa cywilnego, a w szczególności art. 140 k.c., a nadto na konstytucyjnie gwarantowaną ochronę własności przyjął, że oddalenie powództwa windykacyjnego powoda jako właściciela nieruchomości na podstawie art. 5 k.c. było niedopuszczalne. Ochronę przed nadużyciem prawa przez właściciela nieruchomości w sprawach o jej wydanie przewiduje natomiast art. 320 k.p.c., w świetle którego ochrona ta może być realizowana przez odroczenie terminu wydania rzeczy (nieruchomości). Oceniając, wniosek pozwanej o odroczenie terminu spełniania świadczenia, Sąd Apelacyjny wziął z jednej strony powołaną przez Sąd Okręgowy okoliczność długotrwałości posiadania działek bez tytułu prawnego, z drugiej zaś strony wziął pod uwagę okoliczności wejścia przez pozwaną w posiadanie tych działek, poczynienie nań inwestycji za zgodą powoda, fakt długotrwałego tolerowania przez powoda posiadania tych działek bez tytułu prawnego przez pozwaną, która miała podstawy ku temu, by oczekiwać na uregulowanie tego stanu, a nadto, fakt, iż na tychże działkach prowadzona jest działalność gospodarcza, na potrzeby której pozwana zatrudnia pracowników, a w związku z wydaniem tychże działek musi zlikwidować punkt sprzedaży piasku. Nadto wziął pod uwagę, że powód nie podniósł, by miał plany zagospodarowania spornych działek, których realizacja jest wstrzymywana. Kierując się tymi okolicznościami, przy rozważeniu interesów obu stron, Sąd Apelacyjny stwierdził, zasadnym jest odroczenie wydania nieruchomości do 31 marca 2015r., zaś dłuższe odroczenie byłoby niewspółmierne i godziłoby w prawa powoda.

Konkluzje te prowadziły do zmiany zaskarżonego wyroku - na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. przez uwzględnienia roszczenia windykacyjnego z art. 222 § 1 k.c. jedynie w ramach procesowych dłań przewidzianych, a zatem przez nakazanie pozwanej, aby opuściła działkę o numerze (...) w obrębie geodezyjnym 165m J. i działkę o numerze (...) w obrębie geodezyjnym 215m J. i wydała je powodowi, zastrzegając opróżnienie tych działek jedynie z rzeczy ruchomych, przy czym w oparciu o art. 320 k.p.c. Sąd odroczył spełnienie świadczenia do 31 marca 2015r. Natomiast w części dotyczącej rozstrzygnięcia o opróżnieniu tychże działek z urządzeń, budowli i budynków trwale złączonych z gruntem Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i umorzył w tym zakresie postępowanie, jako dotyczące roszczenia nieobjętego żądaniem pozwu, a to na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. W dalej idącym zakresie apelację, jako nieznajdującą usprawiedliwionych podstaw prawnych – w oparciu o art. 385 k.p.c. – oddalił. Nadto, w oparciu o art. 100 zdanie pierwsze w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego, mając na uwadze ostateczny wynik sporu i wysokość poniesionych przez obie strony kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym i poniesionej przez pozwaną opłaty sądowej od apelacji.