

Sygn. akt II Ca 666/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Grzegorz Ślęzak
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera SSR del. Mirosława Makowska (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Dorota Roniek

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółdzielni (...) w B.

przeciwko (...) S.A. w L.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego (...) S.A. w L.

od wyroku Sądu Rejonowego w Bełchatowie

z dnia 17 lipca 2014 roku, sygn. akt I C 201/14

1. oddała apelację,

2. zasądza od pozwanego (...) S.A. w L. na rzecz powoda (...) Spółdzielni (...) w B. kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt II Ca 666/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w Bełchatowie w sprawie sygn. akt I C 201/14 - o wydanie nieruchomości

1. nakazał pozwanemu (...) SA w L. wydanie powodowi (...) Spółdzielni (...) w B. nieruchomości położonej w B. o powierzchni 0,0347 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu (...) jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie urzędzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) wraz ze znajdującą się na tejże nieruchomości stacją transformatorową nr (...)

2. zasądził od pozwanego (...) SA w L. na rzecz powoda (...) Spółdzielni (...) w B. kwotę 828 złotych /osiemset dwadzieścia osiem/ złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 600,00 / sześćset złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania.

(...) Spółdzielnia (...) w B. jest właścicielem nieruchomości położonej w B. w obrębie(...)jako działka nr (...). Na działce znajduje się stacja transformatorowa, na której umieszczone są dwa transformatory.

W 1991 roku ówczesny Zakład (...) w K. - poprzednik prawny (...) SA w L. mimo sprzeciwu ówczesnego właściciela powyższej nieruchomości / poprzednika prawnego powoda / podłączył się do stacji trafo; mimo zamykania obiektu na kłódki, były one przecinane, a obiekt samowolnie zajmowany przez Zakład (...)

W 2011 roku Zarząd (...) Spółdzielni (...) w B. podjął stanowcze kroki na piśmie, zmierzające do uregulowania stanu faktycznego, polegającego na bezumownym korzystaniu przez (...) SA w L. z przedmiotowej nieruchomości poprzez sprzedaż nieruchomości (...) SA w L.. Ostatecznie strony nie doszły do porozumienia. W piśmie z dnia 20 lutego 2014 roku (...) Spółdzielnia (...) w B. ostatecznie wezwała (...) SA w L. do wydania nieruchomości pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Pismo pozostało bez odpowiedzi

(...) Spółdzielni (...) w B. cofnął Zarządowi Spółdzielni zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości (...) SA w L..

Sąd Rejonowy zważył, iż: powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ustalił na podstawie dowodów z powołanych wyżej, nie kwestionowanych przez strony dokumentów. Spór dotyczy w istocie wyłącznie okoliczności, czy między stronami prowadzone są nadal negocjacje ugodowe, czy też nie. Pozostałe elementy stanu faktycznego oraz stan prawny pozostają poza sporem.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. Ś. na okoliczność, że między stronami nadal są prowadzone negocjacja ugodowe. W ocenie Sądu dowód ten jest zbędny i bezprzedmiotowy, zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania. Skoro na rozprawie w dniu 3 lipca 2014 roku pełnomocnik popierał powództwo na tej podstawie, iż Zarządowi powodowej Spółdzielni cofnięto zgodę na sprzedaż nieruchomości, a strona pozwana nie zareagowała w żaden sposób na ostateczne wezwanie z dnia 20 lutego 2014 r. do wydania nieruchomości, to należy przyjąć, iż rokowania te uległy zakończeniu co najmniej przed terminem rozprawy. Należy podkreślić, iż strona pozwana nie złożyła - wbrew zarządzeniu Sądu - odpowiedzi na pozew, w którym przedstawiłaby swoje stanowisko oraz zgłosiła stosowne wnioski dowodowe, nie podniosła także żadnych okoliczności, które dowodziłyby do tego, że posiada jakiegokolwiek skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania działką. Swoje stanowisko w przedmiocie żądania oddalenia powództwa opiera wyłącznie na wyrażeniu zainteresowania nabyciem działki oraz na okoliczności rzekomego prowadzenia negocjacji ugodowych - co nie znajduje podstaw z przyczyn wskazanych wyżej.

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi art. 222 § 1 kc, zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a pozwany nie posiada żadnego skutecznego względem niego uprawnienia do władania tą nieruchomością. Pozwany nie posiada żadnego tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc. Na koszty te składają się: kwota 211,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwota 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z § 6 pkt. 3 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona pozwana zaskarżając go w całości zarzucając mu:

1. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c, poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie świadka A. Ś. mających na celu wyjaśnienie spornych okoliczności sprawy, tj. faktu, że między stronami nadal prowadzone są negocjacje ugodowe mające na celu odkupienie przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego i w ten sposób ugodowe uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, pomimo, że okoliczności będące przedmiotem dowodu nie zostały dostatecznie wyjaśnione w konsekwencji czego strona skarżąca została pozbawiona możliwości dowodzenia swoich twierdzeń;
2. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 241 k.p.c poprzez błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz dowolne ustalenie przez Sąd I instancji stanu faktycznego w niniejszej sprawie, polegające na przyjęciu, iż negocjacje między stronami zostały zakończone, a strony nie doszły do porozumienia co jest stanowiskiem błędnym, a które doprowadziło do nieuzasadnionego zaniechania postępowania dowodowego w niniejszej sprawie, tj. naruszenia art. 241 k.p.c. i w konsekwencji do nierozpoznania jej istoty;
3. Naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 320 k.p.c. poprzez niewyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia świadczenia w postaci wydania nieruchomości, w sytuacji, która stanowi szczególnie uzasadniony wypadek.

Biorąc pod uwagę powyższe apelująca wniosła o rozpoznanie niepodlegającego zaskarżeniu postanowienia Sądu I instancji z dnia 3 lipca 2014 r. w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. Ś. oraz w przedmiocie oddalenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron.

Przy uwzględnieniu powyższego wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, poprzez oddalenie powództwa jako bezzasadnego, ewentualnie wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 1. poprzez wyznaczenie na podstawie art. 320 k.p.c. rocznego terminu do wydania przedmiotowej nieruchomości; ewentualnie na wypadek uznania przez Sąd, że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości lub Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy oraz na wypadek nieuwzględnienia wniosków z pkt. 1 i 3. wniosła o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania za pierwszą i drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego - według norm przepisanych;
2. Dopuszczenie pominiętego przez Sąd pierwszej instancji dowodu z zeznań świadka A. Ś. (wezwanie na adres: (...) S.A. z siedzibą w L., Oddział (...), Rejon Energetyczny B. R. K., (...)-(...) B.) na okoliczność: dalszego prowadzenia przez strony negocjacji w przedmiocie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego, ustaleń stron, iż nabycie przedmiotowej nieruchomości przez powoda za ustaloną cenę zaspokoii wszystkie roszczenia powoda wynikające z dotychczasowego użytkowania nieruchomości przez pozwaną, ustalonych warunków porozumienia między stronami w przedmiocie warunków przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości przez powoda na rzecz pozwanego;
3. Dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczności związane z prowadzeniem negocjacji między stronami, osiągniętym porozumieniem co do warunków nabycia przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego;
4. Zasądzenie od powodów kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wniesioną apelację uznać należało za bezzasadną, a podniesione w niej zarzuty za chybione.

Zasada swobodnej oceny dowodów określona przepisem art. 233 § 1 k.p.c. wyraża się w dokonaniu oceny według własnego przekonania sądu opartego na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Jej istotną cechą jest bezstronność, brak arbitralności i dowolności, przestrzeganie zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego w wyciąganiu wniosków. Wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza natomiast uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych a mających znaczenie dla ich mocy dowodowej i wiarygodności. Tylko w przypadku gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważana. Aby zatem zarzut odnoszący się do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów mógł zostać uwzględniony, nie wystarczy przedstawić alternatywny stan faktyczny; należy podważyć prawidłowość dokonanej przez sąd oceny dowodów, wskazując, że jest ona wadliwa lub błędna. Skuteczne postawienie zarzutu dowolnej oceny dowodów wymaga zatem wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów (vide wyrok SN z 6.11.1994r., II CKN 4/98 Lex Polonica nr 1934200; wyrok SA w Poznaniu z 5.02.2014 ro., I ACa 1217/2013, Lex Polonica nr 8237810 oraz z dnia 19.12.2013 r., I ACa 1039/2013 LexPolonoca nr 8237800).

W realiach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Słusznie bowiem Sąd Rejonowy ustalił, że między stronami negocjacje co do odkupienia przedmiotowej nieruchomości zostały już zakończone, skoro strona pozwana nie zareagowała na ostateczne wezwanie z dnia 20 lutego 2014 roku (k.66). Strona powodowa uprawniona była zatem do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, o czym zresztą informowała pozwanego w wyżej wymienionym piśmie.

Nadto wskazać należy, że kwestie dotyczące trwających od 2011 roku do lutego 2014 roku negocjacji odnośnie zakupu przez pozwanego przedmiotowej działki stanowią okoliczności, które nie mają znaczenia dla roszczenia opartego na treści art. 222 § 1 k.c.

Dlatego też nie można zarzucić Sądowi pierwszej instancji, że naruszył przepisy postępowania, a mianowicie art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. przez to, że oddalił wniosek dowodowy pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka A. Ś., na okoliczności, że między stronami nadal prowadzone są negocjacje ugodowe mające na celu odkupienie przedmiotowej nieruchomości.

Podkreślić trzeba, że w niniejszej sprawie stan prawny nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) nie był sporny. Pozwany nie kwestionował prawa własności należącego do strony powodowej, podnosił tylko zarzuty - dotyczące w jego ocenie - trwających nadal negocjacji między stronami, co w jego ocenie czyniło niniejsze postępowanie przedwczesnym. W tych okolicznościach słusznie Sąd Rejonowy zamknął rozprawę – nie przeprowadzając dowodu z przesłuchania stron – odroczył publikację orzeczenia i ogłosił wyrok.

Zgodnie z art. 241 k.p.c. sąd orzekający może zarządzić powtórzenie lub uzupełnienie postępowania dowodowego. Potrzeba uzupełnienia postępowania dowodowego jest celowa w przypadku zgłoszenia przez stronę nowych dowodów i twierdzeń bądź niedostateczności zebranego materiału dowodowego. Tymczasem jak już wskazano wyżej wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie były przez stronę pozwaną kwestionowane, a uzupełnienie postępowania dowodowego pod kątem trwających w ocenie pozwanego negocjacji uznać należy za zbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Stąd też zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 241 k.p.c. uznać należy za bezpodstawny.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia art. 320 k.p.c., poprzez niewyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia świadczenia w postaci wydania nieruchomości, stwierdzić trzeba, że ustanowiona w art. 320 k.p.c. norma ma charakter wyjątkowy i może być zastosowana jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach, a ochrona pozwanego nie może być stawiana ponad ochronę powoda i wymaga również uwzględnienia wszystkich okoliczności sprawy, w tym także uzasadnionego interesu powoda (vide wyrok SA w Warszawie z dnia 31.01.2014 r., I ACa 1578/13 LEX nr 1455662,

wyrok SA w Łodzi z dnia 18.12.2013 r., I ACa 916/13 LEX nr 1416150). Sąd pierwszej instancji w orzeczeniu nie wyznaczył terminu do wydania nieruchomości. W ocenie Sądu odwoławczego brak jest również podstaw do zmiany orzeczenia i wyznaczenia pozwanemu rocznego terminu do wydania nieruchomości. Zważyć bowiem należy, że strony już od 2011 roku prowadziły negocjacje mające na celu wykupienie nieruchomości przez stronę pozwaną. Strona powodowa w tym czasie - realizując wymagania stawiane przez pozwanego - dokonała na własny koszt operatu szacunkowego, podziału geodezyjnego działki (...) i wydzielenie z niej działki (...) w celu jej sprzedaży pozwanemu. Uwzględniając zaś pismo strony powodowej z dnia 1 czerwca 2012 rok (k. 63) wskazać należy, iż żądana wówczas cena 30.039,50 złotych nie była wygórowana. Nadto zaznaczyć należy, że strona pozwana już w lutym 2014 roku dowiedziała się o tym, że winna wydać nieruchomość. Stąd twierdzenia pozwanej o zaskoczeniu jej niniejszym postępowaniem uznać należy za nieuzasadnione. Wszystkie te okoliczności oraz twierdzenia pozwanego zawarte w apelacji, że wybudowanie stacji transformatorowej w warunkach bezpiecznych wymaga kilku miesięcy (ponad pół roku) prowadzą do wniosku, że brak jest obecnie podstaw do odroczenia wydania nieruchomości. Tym bardziej, że strona pozwana poczyniła już stosowne działania mające na celu wydanie nieruchomości powódce.

Dlatego też, apelacja strony pozwanej podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. statuującego ogólną zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy.