

Sygn. akt IV Ca 600/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Struski

Sędziowie SO: Jolanta Deniziuk, Wanda Dumanowska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Urszula Klimaszewska

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2016 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M.

przeciwko F. K.

o eksmisję z lokalu użytkowego

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego
w M. z dnia 9 września 2016r., sygn. akt I C 211/16

I. oddala apelację;

II. nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 600/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. wniosła o opuszczenie i opróżnienie nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), położonej w miejscowości M., obręb (...) dla której Sąd Rejonowy w M.IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Pozew zawierał również żądanie zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż pozwany zajmuje należącą do niej nieruchomość, bez tytułu prawnego.

Pozwany F. K., opisując okoliczności związane z nabyciem budynku magazynowego w 1993 roku, z krokami, jakie podejmował, aby wykupić grunt pod budynkami oraz brakiem po swojej stronie wiedzy na temat tego, że zakup samego tylko magazynu, bez gruntu, w oparciu o fakturę jest wadą prawną - wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany podnosił, że na podstawie faktury numer (...) z dnia 2 kwietnia 1993 roku nabył magazyn murowany wielkości 400 metrów kwadratowych i pozostałą część budowli wymienionych w przedmiotowej fakturze (bez hotelu, ten miał być przekazany pozwanemu po wyprowadzeniu się lokatorów). Podkreślał, iż przedmiotową nieruchomość nabył za zgodą i porozumieniem ówczesnego burmistrza M. oraz syndykiem ówczesnego dzierżawcy gruntu, na którym posadowiono magazyn. Konsekwencją tej umowy była podpisana w dniu 6 kwietnia 1993 roku umowa dzierżawy gruntów, i następne umowy, do dnia 30 czerwca 2011 roku. Pozwany wskazywał, iż uiszczal na bieżąco opłaty z tytułu podatku od nieruchomości oraz czynszu za dzierżawę, niemniej nie doszło do przedłużenia dzierżawy albowiem zgodnie z informacją uzyskaną od Burmistrza - na wskazanej działce miało być budownictwo mieszkaniowe wysokie (bloki).

Według twierdzeń pozwanego, burmistrz miał złożyć pozwanemu oświadczenie według którego miasto miało odkupić od pozwanego magazyn, a do czasu jego wykupu, pozwanemu miał być umarzany podatek od nieruchomości. Przyjęty w październiku 2013 roku plan zagospodarowania przestrzennego ujmował budynek magazynowy, jako zabudowę mieszkalno-usługową, czyli budynki jedno lub dwupiętrowe. Dalej podnosił, iż począwszy od 24 kwietnia 2014 roku występował do burmistrza M. o sprzedaż mu gruntów pod budynkiem wielkości 900 metrów kwadratowych. Wystosowywał również pismo, w którym wyraził możliwość zmniejszenia budynku z 40m x 10m na budynek (...)m x 10m. Podkreślał, iż od 1993 roku do 2016 roku złożył do Miasta 6 pism, w których zwracał się z prośbą o wykup gruntów, aby stać się pełnoprawnym właścicielem. Podkreślał, iż wielokrotnie wyrażał chęć polubownego rozwiązania tego konfliktu. Wskazywał, iż proponował, aby Miasto zaoferowało mu w zamian inną nieruchomość komunalną lub działki budowlane na P., niemniej według relacji burmistrza miało to być niemożliwe.

Wyrokiem z dnia 9 września 2016 roku Sąd Rejonowy wM.nakazał pozwanemu F. K., aby opuścił i opróżnił nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) położoną w miejscowości M. obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w M. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (punkt 1 sentencji) i zasądził od pozwanego na rzecz powoda Gminy M. kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 sentencji).

Przedmiotowe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

Na mocy decyzji Wojewody S. z dnia 14 maja 1991 roku Gmina M. stała się właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), położonej w miejscowości M., obręb (...) dla której Sąd Rejonowy w M.IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W stosunku do działki o numerze (...) przeprowadzono postępowanie w przedmiocie podziału działki. Na podstawie decyzji warunkowej o numerze (...) z dnia 18 listopada 2004 roku Burmistrza M. została podzielona na trzy działki o numerach (...). Natomiast podstawie decyzji Burmistrza M. o numerze (...). (...) (...) z dnia 28 kwietnia 2014 roku działka o numerze (...), na której znajduje się przedmiotowy budynek magazynowy, uległa podziałowi na działki o numerze (...).

Na działce o numerze (...) znajduje się budynek magazynowy pozwanego F. K.. Działka numer (...) była zabudowana budynkiem magazynowym i budynkiem hotelowym. Wskazane budynki zostały wybudowane przed wydaniem decyzji komunalizacyjnej przez (...) P. B.w C., ówczesnego dzierżawcę gruntu.

W dniu 2 kwietnia 1993 roku syndyk masy upadłości (...) P. B. w C. na podstawie faktury rozporządził przedmiotowymi budynkami, posadowionymi na działce o numerze (...). Zgodnie z wystawioną fakturą budynek magazynowy, ogrodzenie, hotel, magazyn konstrukcji metalowej plus wiata sprzedano F. K., który uiścił za nie kwotę 15.000.000 złotych.

Powódka zawarła z pozwanym w dniu 6 kwietnia 1993 roku umowę dzierżawy gruntu przedmiotowej nieruchomości, pierwotnie na trzy lata. W kolejnych latach zawierano następne umowy dzierżawy gruntu. Ostatnia umowa została zawarta w dniu 17 marca 2011 roku i obowiązywała do dnia 30 czerwca 2011 roku.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu (...) – (...) z dnia 20 września 2013 roku, działka o numerze (...), obręb ewidencyjny (...) M., oznaczona jest symbolem (...) - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej.

Powód, począwszy od trzeciej raty podatku od nieruchomości za 2011 rok umarzał pozwanemu zaległości podatkowe z tytułu podatku od nieruchomości położonej w M., przy ulicy (...).

Pozwany kierował do powódki pisma, w których zgłaszał chęć wykupu gruntu, na którym posadowiony jest magazyn. Takiej pisma kierował również do Rady Miasta oraz Komisji Rewizyjnej. W odpowiedziach - powód odmawiał sprzedaży.

Pozwany był wzywany do wydania przedmiotowej nieruchomości.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy przez pryzmat art. 222 § 1 k.c., Sąd Rejonowy wskazał, że zgromadzone w sprawie dowody dowodzą, iż właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), położoną w miejscowości M., obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w M. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest Gmina M.. Z załączonego odpisu zwykłego przedmiotowej księgi wieczystej wynika wyraźnie, że dla tej działki, jak również działek o numerach (...); (...) prowadzona jest jedna księga wieczysta, gdzie prawo przysługuje Gminie M..

Sąd podkreślił, że pozwany nie wykazał, aby posiadał jakiekolwiek prawo do wskazanej nieruchomości, przede wszystkim, do tej działki gruntu, która jest przedmiotem niniejszego postępowania, a mianowicie działki gruntu numer (...), na której posadowiony jest budynek magazynowy, który pozwany użytkuje.

Sąd dalej podniósł, iż przedmiotowa działka powstała w wyniku podziału działki gruntu o numerze (...) (2014r.), która uprzednio powstała z działki o numerze (...) (2004r.), która została nabyta przez Gminę M. na mocy art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku - przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawie o pracownikach samorządowych w zw. z art. 5 ust. 1 wskazanej ustawy, co potwierdziła decyzja z dnia 14 maja 1991 roku wydana przez Wojewodę S..

Sąd Rejonowy, powołując się na utrwalone orzecznictwo wyjaśnił, że „dokumentami stwierdzającymi prawo własności nieruchomości są te dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce; w szczególności do dokumentów tych zaliczyć należy odpisy z ksiąg wieczystych, odpowiednie orzeczenia sądowe lub administracyjne, odpisy umów notarialnych o przeniesienie własności oraz wyciągi z tabel likwidacyjnych”. Sąd wskazał, że pozwany F. K. nie ma żadnego uprawnienia do władania sporną nieruchomością i – jak sam przyznał - ma tego świadomość. Obecnie pozwanego i powoda nie wiąże żadna umowa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, jak to miało miejsce począwszy od dnia 6 kwietnia 1993 roku, kiedy to strony zawarły pierwszą umowę dzierżawy gruntu przedmiotowej nieruchomości, pierwotnie na trzy lata, a następnie kolejne umowy dzierżawy gruntu, skończywszy na umowie z dnia 17 marca 2011 roku, która obowiązywała do dnia 30 czerwca 2011 roku. Tytułem prawnym do władania przedmiotową nieruchomością gruntową nie może być faktura z dnia 2 kwietnia 1993 roku, na podstawie której, bez formy aktu notarialnego, pozwany miał nabyć własność magazynu posadowionego na przedmiotowej nieruchomości - magazynu, który użytkuje. Również decyzja o sprzedaży tej czy innej nieruchomości gminnej nie należy do jednostronnej decyzji władz, tutaj Burmistrza. Sprzedaż takich nieruchomości poprzedza specjalna procedura obejmująca przetarg, konieczność podjęcia stosownej uchwały Rady Gminy, ale niezbędnym do podjęcia takich kroków jest istnienie po stronie zbywcy - wola sprzedaży. Jak podkreślił jednak powód, obecnie nie jest on zainteresowany sprzedażą przedmiotowej nieruchomości, o czym wielokrotnie informował pozwanego.

Z uwagi na powyższe, pomimo poczucia pokrzywdzenia przez pozwanego, nie ma zdaniem Sądu argumentów, które czyniłyby pozew Gminy M. niezasadnym.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku oku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Pozwany zaskarżył powyższy wyrok apelacją, domagając się jego uchylecia i umorzenia postępowania. W uzasadnieniu swojego stanowiska po raz kolejny podniósł, że na podstawie faktury numer (...) z dnia 2 kwietnia 1993 roku nabył usytuowany na spornej działce magazyn murowany wielkości 400 metrów kwadratowych i pozostałą część budowli wymienionych w przedmiotowej fakturze (bez hotelu, ten miał być przekazany pozwanemu po wyprowadzeniu się lokatorów). Podkreślał, iż przedmiotową nieruchomość nabył za zgodą i porozumieniem ówczesnego burmistrza M.. Konsekwencją tej umowy była podpisana w dniu 6 kwietnia 1993 roku umowa dzierżawy gruntów, i następne umowy, do dnia 30 czerwca 2011 roku.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż art. 382 k.p.c., nakłada na sąd II instancji obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest więc przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia stanu faktycznego stanowiące podstawę wydania zaskarżonego postanowienia były prawidłowe, dlatego Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne. Sąd I instancji właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy, dokonał także prawidłowej oceny merytorycznej zgłoszonych przez powoda roszczeń. W konsekwencji, zarzuty podniesione w treści apelacji, w ocenie Sądu II instancji, stanowiły jedynie gołosłowną polemikę z prawidłowymi ustaleniami i stanowiskiem Sądu Rejonowego.

Wywodom Sądu I instancji nie można zarzucić dowolności, ani przekroczenia granic logicznego rozumowania. Sąd odniósł się do podniesionych przez strony w toku sprawy zarzutów. Wskazał fakty, które uznał za udowodnione i na których oparł swoje rozstrzygnięcie. Odnosił się do całego zaproponowanego przez strony materiału dowodowego, wyjaśniając motywy, którymi się kierował. Sąd Okręgowy w całej rozciągłości podzielił zaprezentowane w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia stanowisko Sądu Rejonowego. Nie znalazł przy tym podstaw do jego zakwestionowania w oparciu o zarzuty, na których oparł apelację skarżący. Podkreślenia wymaga, że Sąd Rejonowy, opierając się na doświadczeniu życiowym i logice, w sposób całościowy i pozbawiony jakiegokolwiek dowolności – prawidłowo - zinterpretował zaproponowany przez strony materiał dowodowy. Jego treść nie budziła przy tym żadnych wątpliwości.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c., 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. Treścią przewidzianego w tym przepisie roszczenia windykacyjnego, zwanego też roszczeniem wydobywczym (rei vindicatio), jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Dlatego obrazowo określa się je jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu. Żeby można było mówić o roszczeniu windykacyjnym, muszą być spełnione dwa warunki: po pierwsze, treścią roszczenia jest żądanie wydania rzeczy, po drugie zaś, wynika ono z prawa własności. Z art. 222 § 1 k.c. wynika, że legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest właściciel rzeczy, na którym, w myśl art. 6 k.c., spoczywa ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności. Gdy roszczenie windykacyjne dotyczy nieruchomości mającej urzędzoną księgę wieczystą, właściciel, którego prawo jest wpisane w księdze, korzysta z domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.).

Właściciel nie może żądać wydania rzeczy, jeżeli władającemu przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine k.c.). Jednym więc ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym - można powiedzieć sposobem podstawowym - jest podniesienie takiego zarzutu hamującego. Nie wyłącza on roszczenia windykacyjnego na stałe, a wstrzymuje jego realizację na czas przysługiwania pozwanemu, skutecznego wobec właściciela, uprawnienia do władania rzeczą, wynikającego z prawa rzeczowego, na przykład użytkownika (art. 252 k.c.), ze stosunku zobowiązaniowego, na przykład umowy dzierżawy (art. 693 k.c.), najmu (art. 659

k.c.), z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania (art. 461 k.c.). Innymi sposobami obrony pozwanego mogą być: zaprzeczenie prawa własności powoda; twierdzenie, że rzecz nie znajduje się we władaniu pozwanego (vide: Komentarz do art. 222 Kodeksu cywilnego. T.A. Filipiak – Lex).

W niniejszej sprawie Gmina M. wywiodła przeciwko pozwanemu F. K. powództwo o opróżnienie i wydanie nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), położoną w miejscowości M., obręb (...) dla której Sąd Rejonowy w M. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Na dowód przysługujących jej uprawnień właścicielskich do spornej nieruchomości, przedstawiła wyciąg z prowadzonej dla niej księgi wieczystej. Powódka wykazała również, iż przedmiotowa działka powstała w wyniku podziału działki gruntu o numerze (...) (2014r.), którą uprzednio wydzielono z działki o numerze (...) (2004r.), nabytej przez Gminę M. na mocy art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku - przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawie o pracownikach samorządowych w zw. z art. 5 ust. 1 wskazanej ustawy, co potwierdziła decyzja z dnia 14 maja 1991 roku wydana przez Wojewodę S..

Pozwany F. K. stanowisku strony powodowej przeciwstawił twierdzenia, że nabył prawo własności zabudowań znajdujących się na spornej działce (budynek magazynowy, ogrodzenie, hotel, magazyn konstrukcji metalowej, wiatę). Przedłożył przy tym fakturę z dnia 2 kwietnia 1993 roku wraz z protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 23 marca 1993 roku oraz kolejne – od 1993 roku – umowy dzierżawy gruntu, na którym owe zabudowania zostały zlokalizowane (obecnie działka oznaczona nr (...)). Z treści żadnego z ww. dokumentów nie wynika jednak, by pozwany był właścicielem spornej nieruchomości.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że w myśl art. 48 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

W prawie polskim obowiązuje zasada superficies solo cedit, która sprowadza się do tego, iż właściciel gruntu jest też właścicielem tego co na tym gruncie się znajduje. Budynki i urządzenia trwale z gruntem związane, drzewa i inne rośliny, a także inne przedmioty trwale z gruntem związane, są jego częściami składowymi. Co do zasady budynki i budowle stają się częścią składową gruntu od chwili trwałego połączenia każdej części ich konstrukcji z gruntem, a więc praktycznie już z chwilą rozpoczęcia budowy. Dzieje się to niezależnie od źródła pochodzenia środków użytych na ich budowę. Ma to m.in. tę konsekwencję, że nie mogą być traktowane jako - odrębny od gruntu - przedmiot własności (vide: Komentarz do art. 48 Kodeksu cywilnego. S. Rudnicki – Lex). W art. 48 kc wyraźnie przewidziana została możliwość istnienia wyjątków od ww. zasady, jednak chodzi o budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie, będącym w użytkowaniu wieczystym (art. 235 § 1 kc) oraz budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie użytkowanym przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne (art. 272 § 1 i 2 kc) – (vide: Komentarz do art. 48 Kodeksu cywilnego – Lex).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje na fakt, iż opisana w pozwie nieruchomość, stanowiąca działkę nr (...), położoną w miejscowości M., jest własnością Gminy M. a znajdujące się na jej powierzchni zabudowania w postaci budynku magazynowego murowanego, ogrodzenia, hotelu, magazynu o konstrukcji metalowej i wiaty, są zaś jej częściami składowymi. Pozwany nie wykazał bowiem, by któreś z nich stanowiło odrębny od gruntu przedmiot własności. Dodać należy, iż zgodnie z art. 158 k.c., ewentualna umowa przenosząca ich własność na pozwanego, musiałaby zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Nie budzi w tym miejscu wątpliwości fakt, iż apelujący taką umowa nie dysponuje.

Bezspornie świadomość prawna przeciętnego obywatela w 1993 roku, obejmowała elementarną wiedzę, na temat tego, że przeniesienie własności nieruchomości może się odbywać wyłącznie przy zachowaniu formy aktu notarialnego. Pozwany, jako przedsiębiorca, a więc poniekąd profesjonalista (zobowiązany do zachowania wyższego stopnia staranności w swoich działaniach), który, jak przyznał przed Sądem II instancji, dokonywał w swoim życiu szeregu takich transakcji, musiał ową wiedzę posiadać.

Wbrew stanowisku apelującego, przedłożona faktura nie może być dowodem nabycia przez niego prawa własności opisanych wyżej zabudowań, chociażby z tego powodu, że nie jest ona umową sprzedaży w formie aktu notarialnego. Jest to dokument, który może być traktowany jedynie w kategoriach dokumentu księgowego. W szczególności nie można z jej treści wywnioskować, na podstawie jakiego stosunku prawnego i w jaką formę posiadania zabudowań, znajdujących się na działce nr (...), wszedł w istocie pozwany. Niemniej, z faktu, iż niemalże bezpośrednio po wejściu w posiadanie owych budowli, F. K. zawarł umowę dzierżawy gruntu, można wyciągnąć wniosek, że zdawał sobie sprawę, iż nie jest właścicielem nieruchomości i włada nią jedynie czasowo.

Podkreślić należy, że żadna ze stron nie kwestionowała w toku procesu, iż nieruchomość będąca przedmiotem żądania strony powodowej, w latach 1993-2011 była oddana w dzierżawę pozwanemu. Bezsprzecznie ostatnia z umów dzierżawy wygasła w dniu 30 czerwca 2011 roku (k. 57) i od tej pory F. K. nie przysługuje żadne skuteczne wobec Gminy M. uprawnienie do władania sporną nieruchomością.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, nie znajdując podstaw do jej uwzględnienia (punkt 1 sentencji).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. (punkt 2 sentencji). Sąd miał przy tym na uwadze szczególny charakter sprawy i subiektywne przekonanie pozwanego o tym, że przysługuje mu uprawnienie do władania sporną nieruchomością.