

*Sygn. akt VI ACa 22/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 20 października 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

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

*Sędziowie: SA Irena Piotrowska*

*SO del. Jadwiga Smołucha*

*Protokolant: Katarzyna Łopacińska*

*po rozpoznaniu w dniu 20 października 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa M. W., J. S., K. O., M. P. i T. U.*

*przeciwko Spółdzielni (...) w W.*

*o wydanie i zapłatę*

*na skutek apelacji M. W., J. S. i M. P.*

*od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 10 września 2015 r.*

*sygn. akt XXV C 197/09*

1. *zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim w części w ten sposób, że nakazuje Spółdzielni (...) w W. wydanie na rzecz M. W., J. S., K. O., M. P. i T. U. budynku trafostacji o powierzchni 45 m<sup>(2)</sup> znajdującego się na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);*

2. *uchyla zaskarżony wyrok w punkcie drugim w pozostałej części i przekazuje sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 22/16*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 lutego 2009r. wniesionym przeciwko Spółdzielni (...) w W. powódki M. W., J. S., K. O., M. P. i T. U. domagały się:

1 nakazania pozwanej Spółdzielni aby opuściła, opróżniła i wydała solidarnie wszystkim powódkom wszystkie budynki posadowione na działce nr (...) położonej w W. przy ul. (...) (dawniej ul. (...)), dla której Sąd Rejonowy (...)w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

2 zasądzenia od pozwanej na rzecz powódek solidarnie kwoty 1 864 857,14zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynków położonych na spornej nieruchomości, za okres 16 luty 1999r - 16 luty 2009r, wraz z ustawowymi odsetkami płatnymi od kwoty 532 857,14zł ( wynagrodzenie za okres 16 lutego 1999r - 27 lipca 2003r) od dnia 16 lutego 2009r do dnia zapłaty, od kwoty 720 000,00zł (wynagrodzenie za okres 28 lipca 2003r - 28 lipca 2006r) od dnia 16 września 2006r do dnia zapłaty, od kwoty 612 000,00zł (wynagrodzenie za okres 29 lipca 2006r - 16 lutego 2009r) od dnia 16 sierpnia 2006r do dnia zapłaty;

3 zasądzenia od pozwanej na rzecz powódek solidarnie kwot po 20 000zł miesięcznie, tytułem wynagrodzenia za korzystanie z budynków, płatnych od dnia doręczenia odpisu pozwu do daty wydania powodom budynków, do 15 - ego każdego kolejnego miesiąca, z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w zapłacie.

Żądania pozwu dotyczące zapłaty były kilkakrotnie modyfikowane oraz precyzowane.

Ostatecznie, pismem z dnia 28 lipca 2015r. powódki wniosły o:

1 wydanie wyroku częściowego nakazującego pozwanej Spółdzielni wydanie na rzecz powódek M. W., J. S., M. P., K. O. i T. U. części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 1820m<sup>2</sup>, pozostającej w jej posiadaniu, w postaci 277,91m<sup>2</sup> netto, składającej się z:

- a) parteru w budynku usytuowanego na działce (...), o powierzchni 44,32m<sup>2</sup>;
- b) piętra w budynku usytuowanym na ww. nieruchomości - o powierzchni 165,59m<sup>2</sup>;
- c) portierni posadowionej na ww. nieruchomości – o powierzchni 45m<sup>2</sup>;
- d) budynku transformacji posadowionego na ww. nieruchomości - o powierzchni 45m<sup>2</sup>.

2 zasądzenie od pozwanej Spółdzielni (...) w W. na rzecz:

a) M. W.

-kwoty 25 416,42zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości o powierzchni 1820m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...) oraz pomieszczeń opisanych w pkt1, za okres od 17 lutego 2009r do 4 grudnia 2014r;

-kwoty 54 388,55zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystania z pomieszczeń opisanych w pkt 1 za okres od 16 lutego 1999r do 16 lutego 2009r;

b) J. S.

-kwoty 50 832,84zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości o powierzchni 1820m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...) oraz pomieszczeń opisanych w pkt1 za okres od 17 lutego 2009r do 4 grudnia 2014r;

- kwoty 108 777,11zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystania z pomieszczeń opisanych w pkt 1 za okres od 16 lutego 1999r do 16 lutego 2009r;

c) M. P.

-kwoty 101 665,69zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości o powierzchni 1820m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...) oraz pomieszczeń opisanych w pkt1 za okres od 17 lutego 2009r do 4 grudnia 2014r;

-kwoty 217 554,23zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystania z pomieszczeń opisanych w pkt 1 za okres od 16 lutego 1999r do 16 lutego 2009r;

d) K. O.

-kwoty 101 665,69zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości o powierzchni 1820m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...) oraz pomieszczeń opisanych w pkt1 za okres od 17 lutego 2009r do 4 grudnia 2014r;

-kwoty 217 554,23zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystania z pomieszczeń opisanych w pkt 1 za okres od 16 lutego 1999r do 16 lutego 2009r.

Pozwana Spółdzielnia (...) w W. wносиła o oddalenie powództwa podnosząc początkowo zarzut nabycia własności przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Podnosiła też, że na przedmiotowej nieruchomości po 1945r. znajdowały się ruiny po przedwojennej zabudowie, a budynki zostały odbudowane przez (...) Zakłady (...) w W., co powoduje, że nie stanowią one własności powódek. Budynek portierni o powierzchni zabudowy 23m<sup>(2)</sup> był wzniesiony przed 1939r. i naprawiony po 1946r., budynek nr (...) był wzniesiony przed 1939r. zniszczony i odbudowany po 1945r., budynek biurowo-magazynowy nr (...) był wzniesiony przed 1939r., zniszczony i odbudowany oraz rozbudowany po 1945r, budynek trafostacji został wzniesiony w 1963r, budynek biurowy nr (...) został wzniesiony w 1965r. Zdaniem pozwanej powódkom przysługuje prawo jedynie do budynku portierni, bowiem inne budynki zostały odbudowane za środki publiczne, które następnie zostały zwrócone Państwu przez spółdzielczość mleczarską. Podniosła, że jej zdaniem w zakresie żądania wydania występuje po stronie powodowej współuczestnictwo konieczne wszystkich użytkowników wieczystych, a po stronie pozwanej wszystkich trzech spółdzielni władających gruntem, nie jest więc możliwe wydanie przez pozwaną Spółdzielnię bliżej nieokreślonego gruntu z użytkowanej przez nią działki (...). Wyjaśniła, że w budynkach rozbudowanych po wojnie korzysta: z pomieszczeń w budynku produkcyjnym o łącznej powierzchni 50,71m<sup>2</sup> znajdujących się na piętrze i są to dwa pokoje i toaleta oraz na parterze i jest to pomieszczenie toalety, a z pozostałej zabudowy znajdującej się na działce (...) korzysta spółdzielnia (...) w W..

Wyrokiem częściowym z dnia 10 września 2015r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanej Spółdzielni wydanie na rzecz powódek budynku portierni o powierzchni 23m<sup>2</sup>, znajdującego się na spornej nieruchomości i oddalił powództwo o wydanie w pozostałym zakresie.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami faktycznymi:

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) (wcześniej ul. (...)) została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945r o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W.. Jej właścicielami byli W. Z. do (...) części, J. C. do (...) części, S. Z. do (...) części, C. P. do (...) części i K. C. do (...) części. Spadkobiercami po W. Z. są: F. Z., A. Z., E. Z. i A. G. - po (...) części. Spadek po F. Z. nabyły J. Z. i P. Z. - po (...) części, spadek po J. Z. nabył P. Z. - w całości, spadek po A. G. nabyła M. W. - w całości, spadkobiercami po J. C. są: S. U. i T. U. - po (...) części, spadek po S. U. nabyła T. U. - w całości, spadkobiercą po C. P. jest K. O..

Właściciele spornej nieruchomości wystąpili o przyznanie im własności czasowej. Decyzją z dnia 16 grudnia 1952r. Prezydium Rady Narodowej (...) W. odmówiło dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej do spornej nieruchomości i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na gruncie przeszły na własność gminy (...) W.. Spadkobiercy byłych właścicieli podejmowali jednak dalsze działania zmierzające do odzyskania praw

do nieruchomości. W konsekwencji Minister (...) decyzją z dnia 22 września 1994r. stwierdził nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 16 grudnia 1952r., a Minister (...)decyzją z dnia 5 grudnia 2006r odmówił Spółdzielni (...) w W. wznowienia postępowania w sprawie zakończonej decyzją Ministra (...) z dnia 22 września 1994r. wskazując, że Spółdzielnia nie posiada jakiegokolwiek prawa rzeczowego do przedmiotowej nieruchomości.

Pismem z dnia 23 września 1997r Urząd Dzielnicy W. Gminy W. wystąpił do Spółdzielni (...) w W. o opuszczenie terenu przy ul. (...) do dnia 31 października 1997r.

Decyzją nr (...) z dnia 5 lipca 2007r. Prezydent (...) W. orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości na rzecz: T. U. do (...) części, A. C. do (...) części, J. S. do (...)części, K. O. do (...) części, M. P. do (...) części, M. Z. (1) do (...) części, R. Z. do(...) części, M. Z. (2) do (...) części, E. Z. do (...) części, M. W. do (...) części oraz P. Z. do (...) części. Następnie ww. osoby, we wskazanych udziałach, uzyskały wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w W., dla spornej nieruchomości.

Decyzją z dnia 3 października 2011r. Minister (...)odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) nr (...) z 23 września 1991r. stwierdzającej nabycie przez Gminę W. z mocy prawa, w dniu 27 maja 1990r, nieodpłatnie, własności spornej nieruchomości oraz budynków, które zostały wzniesione na niej po dniu wejścia w życie dekreту z 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. oraz stwierdził nieważność ww. decyzji w części dotyczącej pozostałych budynków znajdujących się na tej działce. W uzasadnieniu decyzji wprost wskazano, że murowany budynek trafostacji został wzniesiony w 1963r, a budynek murowany biurowy - w 1965r.

Porozumieniem z 30 kwietnia 1991r. Spółdzielnia (...) w W., Handlowa Spółdzielnia (...) w W. oraz Spółdzielnia (...) w W. ustaliły zakres użytkowania pomieszczeń przy ul. (...).

Spółdzielnia (...) w W. zawierała umowy najmu dotyczące pomieszczeń znajdujących się w budynkach położonych przy ul. (...) oraz umowy o umieszczenie reklamy.

Teren spornej nieruchomości zajmuje m.in. Spółdzielnia (...) w W., która swoją siedzibę ma przy ul. (...). Pismem z dnia 28 lipca 2006r., kierowanym do S. J. i S. N., określanych jako Prezesi Spółdzielni (...), M. W., M. P., J. S., T. U., K. O., E. Z., A. Z. i P. Z. wezwali pozwaną Spółdzielnię do wydania im w terminie do 15 września 2006r. wszystkich zajmowanych przez nią pomieszczeń i budynków położonych na spornej nieruchomości oraz do zapłaty na ich rzecz po 20 000zł miesięcznie, płatnych do 15 ego każdego miesiąca, począwszy od 15 sierpnia 2006r., tytułem bezumownego korzystania od 29 lipca 2006r. z budynków i pomieszczeń, ponadto żądali zapłaty kwoty 720 000zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres trzech lat, tj. od 28 lipca 2003r. do 28 lipca 2006r., płatnej po 90 000zł na rzecz każdej z podpisanych osób.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 8 marca 2013r. Sąd Rejonowy(...) w W. oddalił wnioski Spółdzielni (...) w W., Handlowej Spółdzielni (...) w W. i Spółdzielni (...) w W. o stwierdzenie nabycia własności spornej nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Pismem z 2 kwietnia 2015r Spółdzielnia (...) w W. zaproponowała ugodowe zakończenie sporu i w ramach dochodzonych roszczeń wydanie na rzecz współużytkowników wieczystych łącznie powierzchni 232,91m<sup>2</sup> z budynków znajdujących się na działce (...): 44,32m<sup>2</sup> parteru i 165,59m<sup>2</sup> piętra budynku oraz 23m<sup>2</sup> portierni. Współużytkownicy wieczystości nie przystali jednak na takie zakończenie sporu.

W dniu 11 czerwca 2015r. komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym (...)w W. J. B. dokonał opisu stanu faktycznego władania pomieszczeniami i terenem stanowiącym działkę (...) przy ul. (...) (protokół k.715-767) i ustalił, że Spółdzielnia (...) zajmuje w budynku wielkopowierzchniowym, który jest częściowo położony na działce sąsiedniej, tj (...), pomieszczenia biurowe nr (...), nr (...)korytarz z aneksem kuchennym + łazienka (pomieszczenie socjalne), ale połowa powierzchni pomieszczenia (...)znajduje się na działce (...), nr (...) -wynajmowane dwóm podmiotom, nr (...)pawilon częściowo na działce (...) w (...)znajduje się we władaniu powódek, nr (...) 30m<sup>(2)</sup>, nr (...) stacji trafo.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powyższy stan faktyczny nie był sporny między stronami. Kwestią bezsporną jest również to, że na terenie spornej działki istnieje władztwo trzech spółdzielni i kilku podmiotów, którym określone pomieszczenia każda ze spółdzielni oddała w posiadanie zależne. Zdaniem Sądu Okręgowego strona powodowa nie była jednak w stanie wskazać, które z budynków znajdujących się na przy ul. (...) zostały wybudowane przed wejściem w życie dekretu z dnia 26 października 1945r o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W..

Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie bezsporny był fakt objęcia nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), położonej w W. przy ul. (...), działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na terenie (...)W. oraz oddanie tego gruntu spadkobiercom byłych właścicieli w użytkowanie wieczyste, czego konsekwencją jest współwłasność spadkobierców byłych właścicieli w odniesieniu do budynków istniejących na tym gruncie w dacie 21 listopada 1945r. Powódki są więc legitymowane czynnie do wystąpienia z roszczeniem zachowawczym - żądaniem wydania nieruchomości budynkowych.

Chybiony jest przy tym zarzut pozwanej istnienia współuczestnictwa koniecznego współwłaścicieli w odniesieniu do roszczenia windykacyjnego. Podstawę prawną żądania powódek stanowi art.222 § 1 k.c., a zatem dla rozstrzygnięcia zgłoszonego żądania zasadnicze znaczenie ma ustalenie zakresu własności powódek w odniesieniu do budynków objętych żądaniem (grunt nie jest objęty żądaniem pozwu) oraz zakresu posiadania pozwanej spółdzielni.

Sąd Okręgowy stwierdził, że dekret z dnia 26 października 1945r o własności i użytkowaniu gruntów na terenie (...)W. w art.1 przewidywał, że wszystkie nieruchomości gruntowe położone na terenie W. z dniem wejścia w życie dekretu, czyli z dniem 21 listopada 1945r, przechodzą na własność gminy (...) W., jednocześnie zgodnie z art.5 tego dekretu budynki znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli. Dodatkowo, stosownie do treści art.7 ww. dekretu dotychczasowi właściciele gruntu mogli złożyć wniosek o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy (następnie w związku z wyeliminowaniem z porządku prawnego wieczystej dzierżawy był to wniosek o przyznanie własności czasowej, a aktualnie prawa użytkowania wieczystego) do tego gruntu. Zgodnie z art.8 dekretu dopiero w przypadku nieprzyznania przedmiotowego prawa dotychczasowym właścicielom, prawo własności budynków przechodziło na własność gminy. W niniejszej sprawie zaś kwestią bezsporną było, że wniosek spadkobierców byłych właścicieli spornej nieruchomości o przyznanie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej został rozpoznany i prawo użytkowania wieczystego zostało na ich rzecz ustanowione. Tym samym własność nieruchomości budynkowych istniejących w dacie 21 listopada 1945r przeszła na osoby, którym zostało przyznane prawo użytkowania wieczystego. Zgodnie natomiast z art. 235 § 1 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego, bądź ich związków, przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Jednak, zgodnie z ogólną regułą ciężaru dowodowego (art.6 k.c., art.232 k.p.c.) to na powódkach spoczywał ciężar wykazania jakie budynki, w jakich granicach, o jakiej powierzchni, istniały w dniu 21 listopada 1945r., albo które z nich zostały przez nie nabyte na własność w dacie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. W tym zakresie ustawa nie przewiduje żadnego domniemania, ani faktycznego, ani prawnego. Powódki zaś nie wykazały, że przysługuje im jakikolwiek tytuł prawny odnośnie budynków powstałych po 21 listopada 1945r. Z treści decyzji Ministra (...) z 3 października 2011r. wprost wynika, że własność budynków powstałych po 21 listopad 1945r przypada obecnie (...) W..

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy stwierdził, że powódki nie wykazały legitymacji biernej Spółdzielni (...) w odniesieniu do pomieszczeń objętych żądaniem, poza pomieszczeniem stróżówki, co do którego spółdzielnia przyznała fakt swojego posiadania. Dokument nazwany (...) stanowi bowiem jedynie propozycją ugodową pozwanej i nie może zostać uznany za przyznanie faktu posiadania wskazanych w nim pomieszczeń. Tymczasem roszczenia o wydanie przysługują właścicielowi tylko w stosunku do posiadacza, który na datę orzekania (art. 316 k.p.c.) faktycznie włada rzeczą, tylko on jest legitymowany biernie w świetle art. 222 § 1 k.c. W sytuacji zaś oddania lokalu w posiadanie zależne, to posiadacz zależny (bo to on faktycznie włada rzeczą) jest legitymowanym biernie w procesie windykacyjnym. A

jak wynika z opisu stanu faktycznego, wykonanego przez komornika, część pomieszczeń objętych żądaniem wydania znajduje się w posiadaniu zależnym.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że wobec treści decyzji Ministra (...) z 3 października 2011r. własność spadkobierców byłych właścicieli odnośnie budynków posadowionych na przedmiotowej nieruchomości i istniejących w dniu 21 listopada 1945r. nie budzi wątpliwości. Takim budynkiem jest budynek portierni. Pozwana Spółdzielnia przyznała też, że wykorzystuje budynek portierni na własne potrzeby. Na rozprawie w dniu 10 września 2015r. pozwana złożyła również szkic wskazując w jaki sposób po wojnie budynek produkcyjny został rozbudowany i przyznała, w jakim zakresie korzysta z pomieszczeń znajdujących się w tym budynku, powódki jednak nie wykazały czy pomieszczenia, z których jak przyznała korzysta pozwana spółdzielnia, znajdują się w granicach budynku istniejącego w dniu 21 listopada 1945r.

Natomiast porozumienie między trzema spółdzielniami władającymi gruntem i budynkami znajdującymi się na nieruchomości (...) przy ul. (...) w W. dotyczy dwóch nieruchomości, tj. znajdującej się pod adresem ul. (...) i ul. (...).

Ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, że powódki wykazały jedynie, że budynek portierni istniał w dniu 21 listopada 1945r. oraz, że tym budynkiem włada pozwana. Natomiast co do pozostałych budynków objętych żądaniem wydania, nie wykazały, że przysługuje im współwłasność któregokolwiek z nich, ani tego, że w zakresie ich prawa własności posiadanie wykonuje pozwana Spółdzielnia.

W apelacji od powyższego wyroku powódki - M. W., J. S. i M. P., zaskarżając go w części oddalającej powództwo o wydanie zarzuciły Sądowi Okręgowemu:

1. naruszenie prawa procesowego **w** postaci:

a) **art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak dostatecznego wyjaśnienia, jakie okoliczności zaważyły nad przyjęciem przez sąd iż powódki wykazały, że jedynie budynek portierni stanowi ich współwłasność i zarazem budynkiem tym włada pozwana; pominięcie w treści uzasadnienia motywów, dla których przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd pominął dokumenty urzędowe w postaci: i) decyzji nr (...) wydanej przez Prezydenta (...) W. w dniu 5 lipca 2007 r., ii) protokołu z dnia 22 stycznia 1948 r., iii) Orzeczenia Zarządu Miejskiego w (...) W. Wydziału (...) 20 z dnia 24 marca 1948 r., (...) iv) pisma Urzędu Gminy W. Wydziału (...) z dnia 30 sierpnia 1999 r., znak: (...), v) pisma Urzędu (...) W. Biura (...) Wydziału (...) z dnia 21 czerwca 2006 r., znak: (...), vi) protokołu sporządzania stanu faktycznego władania pomieszczeniami w budynkach i terenem stanowiącym działkę (...) przy ul. (...) opracowanym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...) w W. - J. B., wypisu z rejestru budynków, odpisu księgi wieczystej KwNr (...), wyroku Sądu Okręgowego z dnia 21 grudnia 2006 r., sygn. akt I C 94/06, wyroku Sądu Apelacyjnego w W. (...) Wydział Cywilny z dnia 20 lutego 2009 r., wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 12 marca 2012 r.; prywatne w postaci: i) opinii biegłego sądowego M. D. z dnia 25 października 2011 r., ii) opinii rzeczoznawcy majątkowego R. W. opracowanej na zlecenie Gminy W. w postępowaniu administracyjnym z udziałem powódek, iii) porozumienia z dnia 2 kwietnia 2015 r. - opatrzonego podpisem i pieczęcią Prezesa Zarządu Spółdzielni (...) oraz podpisem i pieczęcią Członka Zarządu Spółdzielni (...), bez wyjaśnienia, czy odmawia im wiarygodności i mocy dowodowej, a jeśli tak to dłaczego, co uniemożliwia kontrolę wydanego orzeczenia;**

b) art. 244 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie innych ustaleń, niż zawarte w dokumencie urzędowym – decyzji nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 5 lipca 2007 r., wypisie z rejestru budynków, odpisie z księgi wieczystej Kw Nr (...), wyroku Sądu Okręgowego z dnia 21 grudnia 2006 r., sygn. akt I C 94/06, wyroku Sądu Apelacyjnego w W. (...) Wydział Cywilny z dnia 20 lutego 2009 r., wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 12 marca 2012 r., co doprowadziło do nie wyjaśnienia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia;

c) art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobody sędziowskiej w ocenie dowodów poprzez nieuzasadnione i sprzeczne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym przyjęcie, że:

- powódki wykazały, że jedynie budynek portierni stanowi ich współwłasność, gdy tymczasem z dokumentów w postaci wypisu z rejestru budynków, odpisu księgi wieczystej Kw Nr (...), decyzji nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 5 lipca 2007 r. (pkt 4), protokołu z dnia 22 stycznia 1948 r., Orzeczenia Zarządu Miejskiego w (...) W. Wydziału(...) 20 z dnia 24 marca 1948 r., (...), pisma Urzędu Gminy W. Wydziału (...) z dnia 30 sierpnia 1999 r., znak: (...), pisma Urzędu (...) W. Biura (...) Wydziału (...) z dnia 21 czerwca 2006 r., znak: (...), wyroku Sądu Okręgowego z dnia 21 grudnia 2006 r., sygn. akt I C 94/06, wyroku Sądu Apelacyjnego w W. (...) Wydział Cywilny z dnia 20 lutego 2009 r., wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 12 marca 2012 r. wynika, iż powódki są współwłaścicielkami wszystkich naniesień posadowionych na działce nr (...) z obrębu (...) nr ew. (...) Dzielnica W., w tym także budynków, w których znajdują się pomieszczenia bezprawnie zajmowane przez pozwaną Spółdzielnię, prawo własności do tychże budynków zostało nadto przyznane przez pozwaną w dokumencie zatytułowanym „porozumienie” datowanym na dzień 2 kwietnia 2015 r.

- powódki wykazały, że jedynie budynek portierni zajmowany jest przez Spółdzielnię (...) w W., gdy tymczasem pozwana w dokumencie zatytułowanym „porozumienie” datowanym na dzień 2 kwietnia 2015 r. przyznała, iż w jej władaniu pozostaje: parter budynku usytuowanego na dz. (...) o powierzchni 44,32m<sup>2</sup>, piętro w budynku usytuowanym na w/w nieruchomości - o powierzchni 165,59m<sup>2</sup> oraz portiernia posadowiona na w/w nieruchomości o powierzchni 23 m<sup>2</sup>, zaś w piśmie procesowym z dnia 10 września 2015 r. pozwana przyznała, iż włada pomieszczeniem biurowym w budynku produkcyjnym o powierzchni łącznej 50,71m<sup>2</sup> na piętrze, tj. z dwóch pokoi, toalety i toalety na parterze oraz budynkiem trafostacji;

- powódki nie wykazały, że przysługuje im jakikolwiek tytuł prawny odnośnie budynków powstałych po 21 listopada 1945 r., podczas gdy z decyzji Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 5 lipca 2007r. wynika, że na gruncie położonym przy ul. (...) stanowiącym dz. ew. (...) znajdują się budynki wybudowane przed 1945 r. oraz naprawiane i rozbudowywane po 1945 r. ze środków Miejskiego Zakładu (...), obecnie budynki te, zgodnie z art. 5 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W.stanowią odrębną własność spadkobierców byłego właściciela hipotecznego;

- pomieszczenie biurowe usytuowane w budynku posadowionym na działce nr (...) przy ul. (...) w W., oznaczone w dokumencie sporządzonym przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym (...) w W.J. B. - „opisie stanu faktycznego władania pomieszczeniami i terenem stanowiącym działkę (...) przy ul.

(...) w W.”, jako nr (...) - wynajmowane jest dwom podmiotom, gdy tymczasem pozwana ponad złożone w tym zakresie oświadczenie nie przedstawiła żadnych dowodów mogących potwierdzić, iż w/w pomieszczenie faktycznie było przez nią wynajmowane osobom trzecim (brak stosownych umów najmu);

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a. art. 222 § 1 k.c. przez niezastosowanie i przyjęcie, że powódki nie wykazały przysługującego im prawa własności do spornych budynków i w konsekwencji oddalenie powództwa w zakresie żądania wydania parteru w budynku usytuowanym na dz. (...) o powierzchni 44,32m<sup>(2)</sup>, piętra w budynku usytuowanym na w/w nieruchomości o powierzchni 165,59m<sup>(2)</sup>, budynku trafostacji posadowionego na w/w nieruchomości o powierzchni 45 m<sup>(2)</sup>, podczas gdy z dokumentów w postaci wypisu z rejestru budynków, odpisu księgi wieczystej Kw Nr (...), decyzji nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 5 lipca 2007 r. (pkt 4), protokołu z dnia 22 stycznia 1948 r., Orzeczenia Zarządu Miejskiego w (...) W. Wydziału (...) 20 z dnia 24 marca 1948 r., (...), pisma Urzędu Gminy W. Wydziału (...) z dnia 30 sierpnia 1999 r., znak: (...), pisma Urzędu (...) W. Biura (...) Wydziału (...) z dnia 21 czerwca 2006 r., znak: (...), wyroku Sądu Okręgowego z dnia 21 grudnia 2006 r., sygn. akt I C 94/06, wyroku Sądu Apelacyjnego w W. (...) Wydział Cywilny z dnia 20 lutego 2009 r., wyroku Sądu Okręgowego w W.z dnia 12 marca 2012 r.

wynika, iż powódki są współwłaścicielkami wszystkich budynków posadowionych na działce nr (...) z obrębu (...) nr ew. (...) Dzielnica W., w tym także budynków, w których znajdują się pomieszczenia bezprawnie zajmowane przez pozwaną Spółdzielnię, prawo własności do tychże budynków zostało nadto przyznane przez pozwaną w dokumencie zatytułowanym „porozumienie” datowanym na dzień 2 kwietnia 2015 r.;

b. art. 235 § 1 k.c. przez niezastosowanie i przyjęcie, że powódki nie wykazały przysługującego im prawa własności spornych budynków i w konsekwencji oddalenie powództwa, podczas gdy w przedmiotowej sprawie okolicznością bezsporną był fakt, iż powódkom przysługuje prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę gruntu o nr (...), co oznacza, iż wszystkie budynki na tym gruncie posadowione, powinny być oceniane - w kontekście art. 235 § 1 zdanie pierwsze k.c., tj. jakby budynek został wzniesiony przez użytkownika wieczystego;

c. art. 5 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W.przez błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, iż własność nieruchomości budynkowych, ale tylko istniejących w dacie 21 listopada 1945 r z dniem ustanowienia użytkowania wieczystego przeszła na osoby, którym zostało przyznane prawo użytkowania wieczystego, tymczasem prawidłowa wykładnia powołanego artykułu nakazuje przyjęcie, iż i) budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy (...) W., pozostały własnością dotychczasowych właścicieli/ich spadkobierców do czasu rozpoznania wniosku dekretowego, ii) własnością dotychczasowych właścicieli gruntów przechodzących na własność gminy (...) W. pozostały budynki, niezniszczone wskutek działań wojennych oraz uszkodzone, które według orzeczenia władzy budowlanej nadawały się do naprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżące wniosły o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanej Spółdzielni wydania na rzecz M. W., J. S., M. P. i K. O. także parteru w budynku usytuowanym na dz. (...) o powierzchni 44,32m<sup>2</sup>, piętra w budynku usytuowanym na w/w nieruchomości o powierzchni 165,59m<sup>2</sup> i budynku trafostacji posadowionego na w/w nieruchomości o powierzchni 45 m<sup>2</sup>;

2. zasądzenie od pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych;

względnie - o uchylenie wyroku częściowego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację pozwana Spółdzielnia (...) w W. wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powódek na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym. W uzasadnieniu stwierdziła, że była wprawdzie gotowa wydać powódkom zajmowane pomieszczenia zgodnie z propozycją zawartą w projekcie porozumienia z 2 kwietnia 2015r., jednak pod warunkiem, że nie będą one dochodziły względem pozwanej roszczeń finansowych. Zdaniem pozwanej stanowisko to nie stanowi przyznania, że prawo własności budynków przysługuje powódkom.

***W toku postępowania apelacyjnego powódki złożyły do akt decyzję nr (...) Zarządu Dzielnicy W. (...) W. z dnia 1 marca 2016r. o przekształceniu służącego powódkom (i pozostałym współspadkobiercom przedwojennych właścicieli) prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości w prawo własności (k. 956 – 959). W konsekwencji, obecnie powódki są współwłaścicielkami tej nieruchomości: M. W. w (...) częściach, J. S. w (...) częściach, M. P. w (...) częściach, a K. O. w (...) częściach (k. 992 – 993).***

Wobec tego, że pozwana w dniu 11 października 2016r. wydała powódkom pomieszczenia biurowe usytuowane na parterze budynku biurowego, powódki ograniczyły żądania apelacji do nakazania pozwanej wydania budynku trafostacji oraz pomieszczeń biurowych na piętrze.



W tym stanie rzeczy, postanowieniem z dnia 20 października 2016r. Sąd Apelacyjny umorzył postępowanie apelacyjne w tym zakresie.

W toku dalszego postępowania apelacyjnego pozwana zaprzeczyła, by poza budynkiem trafostacji korzystała z obiektów budowlanych znajdujących się na spornej nieruchomości wywodząc, że powódki zamknęły część pomieszczeń na kłódki.

Powódki podtrzymały wnioski apelacji w pozostałym zakresie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódek zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie Sąd Apelacyjny zważył, że jak słusznie podniosły skarżące, zaskarżone orzeczenie, w stanie prawnym spornej nieruchomości aktualnym w dacie orzekania przez Sąd Okręgowy, zapadło z oczywistym naruszeniem prawa materialnego – art. 235 k.c., mającego charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego. Stanowi on o tym, kto jest właścicielem budynków i innych urządzeń na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (§ 1) i jaka jest relacja pomiędzy prawem własności budynków i urządzeń a prawem wieczystego użytkowania gruntu (§ 2). Są to przepisy iuris cogentis, które nie mogą być zmienione wolą stron. Zatem, wbrew twierdzeniu, na którym Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie, przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym i może być przenoszona tylko łącznie z prawem użytkowania wieczystego i wygasa łącznie z wygaśnięciem tego prawa (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r., III CO 60/63, OSNCP 1964, nr 12, poz. 246, i z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, nr 9, poz. 147, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 r., II CSK 242/09, OSNC-ZD 2010, nr C, poz. 74 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 612/13, OSNC 2015, nr 6, poz. 73). Prawo własności budynków i urządzeń jest więc prawem związanym (podrzednym), akcesoryjnym, w stosunku do prawa wieczystego użytkowania. Oznacza to, że żadne z tych praw nie może stanowić przedmiotu obrotu prawnego samodzielnie (patrz Jacek Gudowski (red.), Jolanta Rudnicka, Grzegorz Rudnicki, Stanisław Rudnicki, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe. WK, 2016). Sąd Okręgowy oczywiście błędnie uznał więc, że powódki nie wykazały swego tytułu do budynków objętych żądaniem wydania. Jako użytkowniczki wieczyste gruntu z mocy prawa były bowiem właścicielkami posadowionych na nim budynków.

Tym bardziej w obecnym stanie prawnym spornej nieruchomości (przedmiot współwłasności powódek i pozostałych współspadkobierców przedwojennych właścicieli) nie budzi wątpliwości, że powódki, zgodnie z zasadą określoną w art. 47 k.c. w zw. z art. 48 k.c. są również współwłaścicielkami budynków i innych budowli posadowionych na spornej nieruchomości. Pozwana przyznała przy tym, że włada budynkiem trafostacji i nie przedstawiła żadnego skutecznego względem powódek uprawnienia do takiego władania. Stąd, powództwo i apelacja w tej części, zgodnie z art. 222 § 1 k.c., zasługiwały na uwzględnienie.

W pozostałym zakresie natomiast żądanie powódek, choć co do zasady służący im tytuł prawny do nieruchomości zasługiwał i zasługuje na udzielenie im ochrony przez sądy powszechne, nie zostało sformułowane w sposób poddający się ocenie na podstawie art. 222 § 1 k.c. Powódki nie sprecyzowały w sposób jednoznaczny w pozwie i dalszych pismach, a także w piśmie precyzującym wnioski apelacji (k. 977 – 997), co ma być przedmiotem wydania przez pozwaną. Tymczasem, gdy przedmiotem żądania jest obowiązek wydania część nieruchomości, pozew powinien odwoływać się do sporządzonej w tym celu mapy geodezyjnej czy też szkicu sytuacyjnego bądź zawierać wnioski o jej wykonanie w toku postępowania sądowego tak, aby wyrok był wykonalny. Wprawdzie też powódki domagały się w toku procesu przeprowadzenia dowodu z oględzin spornej nieruchomości celem wyjaśnienia zakresu władania przez pozwaną spornym budynkiem. Wniosek ten Sąd Okręgowy jednak oddalił tworząc sytuację, w której z przyczyn niezależnych od powódek twierdzenie, jakoby pozwana zajmowała bez tytułu prawnego, a zatem zobowiązana jest wydać, pomieszczenia biurowe położone na pierwszym piętrze, w zachodniej części budynku biurowego, o powierzchni użytkowej 165,59 m<sup>2</sup>, nie poddaje się ocenie. Tym bardziej, że pozwana zajmuje w tej kwestii stanowisko

niejednoznaczne, a stanu faktycznego nie wyjaśnia przeprowadzony przez Sąd Okręgowy dowód z opisu przez komornika sądowego stanu faktycznego władania pomieszczeniami i terenem stanowiącym działkę (...) przy ul. (...) (protokół k.715-767). Nie zostało bowiem wyjaśnione w sposób jednoznaczny jakimi pomieszczeniami znajdującymi się w budynku powódek pozwana włada. Ewentualny wyrok uwzględniający tak sformułowane żądanie nie mógłby więc stanowić tytułu pozwalającego na wyegzekwowanie od pozwanej obowiązku wydania zajmowanych pomieszczeń.

Ostatecznie więc, zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy orzekł o żądaniu, którego treści nie znał z przyczyn oddalenia wniosków strony powodowej zmierzających do wyjaśnienia tej kwestii. Uzasadnia to twierdzenie, że w tym zakresie Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty niniejszej sprawy.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 386 § 4 k.p.c.

Ponownie rozpoznając sprawę w zakresie żądania wydania przez pozwaną części pomieszczeń biurowych położonych na piętrze, Sąd Okręgowy zobowiązany będzie rozważyć zasadność wniosków dowodowych zgłoszonych przez stronę powodową, służących doprecyzowaniu pozwu w sposób pozwalających na ocenę jego zasadności w świetle art. 222 § 1 k.c.