

## UZASADNIENIE

Pozwem z 25 maja 2005 roku powód (...) W. wniósł o nakazanie pozwanym W. W. (1), C. W., L. W. i E. F., aby opuścili wraz z wszystkimi osobami prawa ich reprezentującymi i wydali powodowi w stanie wolnym od jakichkolwiek nanieść nieruchomości położoną w W. przy ul. (...), o pow. 920 m. kw., stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwani, pomimo kierowanych do nich wezwań, nie zawarli z powodem umowy dzierżawy ani też nie wydali nieruchomości opisanej w żądaniu pozwu, stanowiącej własność powoda (k. 4-6 - pozw).

W odpowiedzi na pozew W. W. (1), L. W. i E. F. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Wskazali, że ich poprzednicy prawni otrzymali w 1948 roku promesę uzyskania własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości, a złożony przez nich wniosek o ustanowienie własności czasowej do dnia dzisiejszego nie został rozpoznany. W ocenie pozwanych powództwo było wobec tego przedwczesne (k. 27-28 - odpowiedź na pozew).

Postanowieniem z 19 grudnia 2005 roku Sąd odrzucił pozew wobec C. W., gdyż zmarła ona przed wniesieniem pozwu (k. 37 - protokół, k. 39 - postanowienie).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość przy ul. (...) w W., o pow. 920 m. kw., stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...), w obrębie (...), jest własnością (...) W.. Sąd Rejonowy dla W. prowadzi dla tej nieruchomości księgę wieczystą nr (...) (k. 8 - decyzja komunalizacyjna).

Prawa do przedmiotowej nieruchomości zostały 13 maja 1947 roku nabyte przez S. W. i C. W. od S. R. (k. 17 - odpis z aktu notarialnego).

W dniu 8 czerwca 1948 roku została wydana promesa, zgodnie z którą Zarząd Miejski w (...) W. przyrzekł S. W. i C. W. przyznać prawo własności czasowej do nieruchomości przy ul. (...) (obecnie ul. (...)) i zezwolił na podjęcie na tym gruncie budowy z zachowaniem praw osób trzecich. Zastrzeżono, że prawo własności czasowej zostanie przyznane pod warunkiem wzniesienia na tymże gruncie do 1 czerwca 1951 roku budynku, zgodnie z opracowanym planem zagospodarowania przestrzennego (k. 16 - promesa).

Wymieniony w powyższej promesie budynek, składający się z dwóch lokali, został wzniesiony i 26 września 1951 roku udzielono pozwolenia na jego użytkowanie (k. 31 - pozwolenie).

W dniu 24 maja 1948 roku C. W. i S. W. złożyli - na podstawie art. 7 dekretu z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. y - wniosek o przyznanie im prawa własności czasowej do przedmiotowej działki (k. 35 - wniosek). Do chwili obecnej wniosek ten nie został rozpoznany, a postępowanie prowadzone jest obecnie przez Urząd (...) W., Biuro (...), Wydział Spraw Dekretowych i Związków (...), z udziałem pozwanych jako następców prawnych C. i S. W. (k. 100, 117 - pisma).

Pozwani od lat opłacają od spornej nieruchomości podatek (zeznania pozwanego W. W. (1)).

L. W. nie zamieszkuje na spornej działce. E. F. i W. W. (1) władają działką, zamieszkują we wzniesionym na niej domu, i odmawiają jej wydania (...) W., a to z uwagi na fakt, że aktualnie toczy się postępowanie administracyjne w przedmiocie ustanowienia użytkownika wieczystego (zeznania pozwanych, okoliczności bezsporne).

Okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy nie były sporne. Pozwani E. F. i W. W. (1) nie kwestionowali, że od lat korzystają z nieruchomości będącej własnością powoda. Twierdzili natomiast, podobnie jak L. W., który już na działce

nie zamieszkuje, że jako następcy prawni C. i S. W. - którzy posiadali tytuł prawny do nieruchomości w dniu wejścia w życie dekretu (...) - mają do nieruchomości prawo, które zostanie zrealizowane w wyniku rozpoznania wniosku o ustanowienie własności czasowej, odnośnie którego obecnie toczy się postępowanie administracyjne.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Przed dokonaniem oceny czy w okolicznościach sprawy żądanie pozwu nadawało się do uwzględnienia warto wspomnieć o przyczynach, z powodu których postępowanie w sprawie - po ponad ośmiu latach zawieszenia - zostało podjęte.

Sąd ocenił bowiem, że - co do zasady - samo prowadzenie postępowań administracyjnych, które dotyczą rzeczy (nieruchomości) objętej sporem, nie pozbawia właściciela skutecznego prawa do żądania wydania rzeczy, ani nie skutkuje powstaniem po stronie posiadacza uprawnienia do władania rzeczą. Toczenie się postępowania administracyjnego o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie stanowi przeszkody do wydania orzeczenia kończącego spór o wydanie. Oceniając żądanie pozwu w sprawie o wydanie rozpoznawanej w świetle art. 222 § 1 k.c. sąd bada bowiem, czy powód jest aktualnie właścicielem spornej nieruchomości oraz czy pozwanemu, który nią włada, przysługuje do tej nieruchomości skuteczne względem właściciela prawo. W tej kwestii ewentualne ustanowienie w przyszłości na rzecz pozwanych użytkowania wieczystego niczego nie zmieni. Stosownie do art. 316 § 1 k.p.c., po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a nie w przyszłości.

Zakończenie postępowania administracyjnego mogłoby wpłynąć na rozstrzygnięcie w sprawie niniejszej, w przypadku, gdyby na rzecz pozwanych ustanowiono prawo użytkowania wieczystego. Należało jednak zwrócić uwagę, że postępowanie to trwa od wielu lat, i nie ma podstaw, aby mniemać, że wkrótce się zakończy. Art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c., który to przepis stanowił podstawę zawieszenia niniejszego postępowania, daje możliwość zawieszenia postępowania nakładając jednak na sąd obowiązek rozważenia wszystkich okoliczności i podjęcia decyzji najbardziej w danych okolicznościach celowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 lutego 2006 r., II CSK 141/05, LEX nr 201027). Wobec długotrwałości postępowania administracyjnego dotyczącego ewentualnego wydania decyzji o oddaniu w użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu za niecelowe należało uznać dalsze zawieszenie postępowania.

Dodać też warto, że samo zakończenie postępowania administracyjnego ewentualną decyzją o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nie spowoduje powstania po stronie pozwanych tytułu prawnego do spornej nieruchomości. Do tego potrzebna jest bowiem jeszcze umowa w formie notarialnej między stronami i dokonanie wpisu do księgi wieczystej (art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Nie budzi wątpliwości, że aby zaistniał skutek prawny ustanowienia prawa użytkowania wieczystego musi dojść do zawarcia umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste zgodnie z art. 234 k.c. (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 5 sierpnia 2010 r., I OSK 1364/09, LEX nr 744982 i powołane w jego uzasadnieniu orzecznictwo).

Z tych względów Sąd podjął postępowanie w sprawie.

Wspomnieć można również, że rozstrzygnięcie niniejszej sprawy w żadnym stopniu nie powinno przyczynić się do pokrzywdzenia pozwanych, a zapadły wyrok nie będzie stanowił żadnej przeszkody, aby w toku postępowania administracyjnego ustanowić na ich rzecz prawo użytkowania wieczystego gruntu, o ile okaże się to uzasadnione. Przesłanki rozpatrzenia wniosku złożonego w trybie art. 7 ust. 1 dekretu z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. zostały uregulowane w dekrecie, w art. 7 ust. 2 dekretu, zgodnie z którym gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela (jego następców prawnych) daje się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania. Wynika z tego konieczność dokonania ustaleń co do: położenia nieruchomości objętej wnioskiem, jej powierzchni, obecnego sposobu zagospodarowania oraz

oceny możliwości korzystania z nieruchomości przez następców prawnych poprzednich właścicieli w sposób zgodny z jej przeznaczeniem według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przechodząc do oceny zgłoszonego pozwem żądania należało zauważyć, że niespornym było, że strona powodowa jest właścicielem nieruchomości objętej żądaniem pozwu.

Pozwani E. F. i W. W. (1) nie kwestionowali, że faktycznie władają tą nieruchomością. Pozwani ci nie wykazali, że przysługuje im skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Wobec tego - co do zasady - należało uznać, że roszczenie powoda wobec E. F. i W. W. (1) o wydanie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnośnie L. W. pozew należało oddalić, gdyż jako osoba nie zamieszkująca na spornej nieruchomości nie miał on możliwości wydania jej powodowi.

W następnej kolejności rozważenia - w stosunku do E. F. i W. W. (1) - wymagało jednak czy wykonywanie przez powoda jego uprawnień właścicielskich nie kolidowało z zasadami współżycia społecznego i społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa własności przedmiotowego gruntu (art. 5 k.c.). Dopuszczalność stosowania klauzuli generalnej z art. 5 k.c. w sprawach o wydanie nieruchomości w wyjątkowych przypadkach i przy uwzględnieniu szczególnych okoliczności danej sprawy nie budzi poważniejszych wątpliwości w doktrynie i orzecznictwie (por. E. Skowrońska Bocian w komentarzu do k.c., Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2011, tezy 21-23 do art. 222; wyroki Sądu Najwyższego z 26 lipca 2007 r., V CSK 120/07, LEX 465612 i z 9 lipca 2008 r., V CSK 52/08, LEX 510986, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 9 kwietnia 2013 r., I ACa 1394/12, LEX 1314774, wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 4 kwietnia 2013 r., I ACa 815/12, LEX 1315732 i z 6 marca 2013 r., VI ACa 1177/12, LEX 1314924). Jak stwierdził Sąd Apelacyjny w Poznaniu, wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela, a zatem podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Zatem jako zasadę należy przyjąć istnienie możliwości oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. (wyrok z 3 listopada 2011 r., I ACa 578/10, LEX 756672).

Warto przypomnieć, że oddalenie powództwa o wydanie nieruchomości w oparciu o art. 5 k.c. nie prowadzi do uregulowania sytuacji prawnej posiadacza rzeczy, nie stwarza stanu prawomocności materialnej i nie pozbawia właściciela jego prawa. Oznacza jedynie, że w istniejących okolicznościach faktycznych jedno z uprawnień właściciela, a mianowicie prawo żądania wydania rzeczy nie zasługuje w danym momencie na ochronę.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy Sąd doszedł do przekonania, że ferując rozstrzygnięcie nie można było pominąć szczególnych okoliczności ujawnionych w sprawie. Powód jest bowiem właścicielem przedmiotowej nieruchomości na skutek objęcia jej dekretem z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W.y (Dz. U. nr 50 poz. 279 ze zm.), a następnie komunalizacji. Celem dekretu było odebranie własności dotychczasowym właścicielom dla potrzeb sprawnego przeprowadzenia odbudowy W. po zniszczeniach wojennych. Tymczasem przedmiotowa działka nie była potrzebna w procesie odbudowy stolicy, ani nie została fizycznie odebrana właścicielom. Po wejściu w życie dekretu poprzednicy prawni pozwanych, a następnie pozwani - nie licząc pozwu w niniejszej sprawie - nie byli proszeni o jej wydanie. Co więcej w czerwcu 1948 roku obiecano poprzednikom prawnym pozwanych, że uzyskają tytuł prawny do przedmiotowej działki w postaci prawa własności czasowej, jeśli wzniosą na działce dom mieszkalny, co nastąpiło, a pomimo to własność czasowa nie została przyznana.

W świetle powyższego wymagało zastanowienia czy powód żądając wydania przedmiotowej nieruchomości nie nadużył prawa. Własność nieruchomości została bowiem odebrana przedwojennym właścicielom w konkretnym celu, a mianowicie przyspieszenia i usprawnienia odbudowy W.. Działka nie była potrzebna na te cele, o czym świadczy, że pozostaje do dziś w rękach pozwanych E. F. i W. W. (1), których poprzednicy prawni za zgodą właściciela działki zbudowali na niej dom mieszkalny. Powód obecnie domaga się jej wydania, aby móc nią swobodnie dysponować na cele nie mające związku z odbudową W..

Wątpliwości odnośnie tego, czy powód nie nadużywa prawa żądając wydania były tym większe, że pozwani oczekują na rozstrzygnięcie toczącego się w Urzędzie (...) W. postępowania administracyjnego prowadzonego w przedmiocie przyznania pozwanym prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości w trybie art. 7 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W.. Wspomniane postępowanie prowadzone jest od ponad sześćdziesięciu lat i nic nie wskazuje na to, że zakończy się w dającym się przewidzieć terminie.

W okresie od 19 grudnia 2005 roku do 10 października 2013 roku (k. 39, 104 - postanowienia) niniejsza sprawa była zawieszona z uwagi na prowadzenie wymienionego wyżej postępowania. Sąd zdecydował jednak o podjęciu postępowania, gdyż uznał, że wobec przedłużania się sprawy administracyjnej, braku perspektyw zakończenia jej w możliwym do przewidzenia terminie, dalsze zawieszenie będzie niecelowe.

W opisanych wyżej okolicznościach Sąd ocenił, że powód zgłaszając żądanie wydania nieruchomości, odnośnie której toczy się przed Urzędem (...) W. postępowanie administracyjne o przyznanie pozwanym prawa użytkowania wieczystego, nadużył prawa podmiotowego. Warto wspomnieć, że pogląd o sprzeczności z art. 5 k.c. żądania powoda o wydanie nieruchomości „dekretowej” - w podobnych jak w niniejszej sprawie okolicznościach faktycznych - wyraził Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 20 stycznia 2011 roku (VI ACa 750/10, niepubl.).

Za sprzeczne z wymogami uczciwości należy bowiem uznać, że organ powoda nie rozpoznaje wniosków pozwanych, które mogą doprowadzić do uzyskania przez nich prawa do spornej nieruchomości, a jednocześnie powód podtrzymuje żądanie wydania i domaga się realizacji służącego powodowi prawa własności. Podkreślenia wymaga, że powód chociaż służy mu prawo własności przedmiotowej nieruchomości nigdy nią nie władał. Przyzwoitość wymaga, aby najpierw rozpoznać wnioski pozwanych, a dopiero w razie nieuzyskania żadnego prawa do spornej nieruchomości żądać jej wydania. Tym bardziej, że pozwani uważają się od lat za właścicieli spornej działki, płacą za nią podatek, co powód akceptuje przyjmując wpłaty.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że w stosunku do L. W. na chwilę zamknięcia rozprawy nie zaszyły przesłanki określone w art. 222 § 1 k.c., tj. powód nie wykazał, że pozwany ten był biernie legitymowanym do wydania nieruchomości. Ponadto obecnie - do czasu zakończenia postępowania administracyjnego dotyczącego możliwości ustanowienia na rzecz wszystkich pozwanych użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości - należało powództwo uznać za niezasadne także z uwagi na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego. Z tych względów orzeczono jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając przegrywającego powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanych poniesionych kosztów procesu. Na zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu sumę złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł i koszty opłaty skarbowej na pełnomocnictwie w kwocie 17 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych Sąd policzył w oparciu o § 2 ust. 1 i 2 oraz § 9 pkt 3 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).