

Sygn. akt II Ca 1799/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2017r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Beata Stachowiak

Sędziowie: Sędzia SO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk

Sędzia SO Piotr Jarmundowicz (spr.)

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2017r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) we W.

przeciwko G. W. i W. W. (1)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu

z dnia 13 maja 2016r.

sygn. akt VI C 2090/14

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej po 180 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sędzia SO Piotr Jarmundowicz Sędzia SO Beata Stachowiak Sędzia SO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk

**Sygn. akt II Ca 1799/16**

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem** Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu nakazał pozwanym W. W. (1) i G. W., aby opuścili i wydali po przywróceniu stanu poprzedniego nieruchomości stronie powodowej – (...) we W. zajęta przez nich część nieruchomości położoną we W. przy ul. (...), działka nr (...), obręb P., (...), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu o numerze (...), obejmująca powierzchnię 20 m<sup>(2)</sup>, na której usytuowany jest pawilon z elementów (...) (pkt I) oraz zasądził od pozwanych na rzecz strony powodowej 235 zł tytułem kosztów procesu (pkt II).

**Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie o następujące ustalenia faktyczne:**

W dniu 29.12.2000 r., strona powodowa zawarła z pozwanym umowę dzierżawy nr (...), nieruchomości gruntowej, położonej we W. przy ul. (...) (od strony południowo - wschodniej) o powierzchni 20 m<sup>(2)</sup>, usytuowanej na działce nr (...) obręb południe dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...). Strona powodowa jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym (...). Umowa została zawarta na okres od dnia 01.01.2001 r., do dnia 30.04.2001 r., zaś kolejnymi aneksami do ww. umowy przedłużano jej okres obowiązywania. Ostatni aneks oznaczony nr 7 strony zawarły w dniu 13.06.2006 r. Na podstawie ww. aneksu umowa została zawarta na okres do 30.06.2009 r. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian. Na podstawie ww. umowy pozwany otrzymał zgodę na postawienie na wydzierżawionym gruncie przenośnego pawilonu handlowego, nie związanego z gruntem typu (...), wraz z podłączeniem urządzeń technicznych (energia, woda, kanalizacja) oraz obowiązkiem zainstalowania odrębnych liczników. Przeznaczeniem dzierżawy było prowadzenie działalności handlowej. W dniu 20.05.1997 r. Prezydent W. udzielił pozwanemu W. P. pozwolenia na budowę pawilonu z elementów (...). Pozwolenie miało charakter czasowy, zaś obecnie wygasło.

W pawilonie handlowym położonym we W. przy ul. (...) od dnia 1.12.2011 r. działalność gospodarczą pod firmą (...) prowadzi pozwana G. W.. Pozwany W. W. (1) prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...) w okresie od 15.03.1994 r. do 14.04.2006 r.

Strona powodowa pismem z dnia 18.06.2009 r., w związku ze zbliżającym się wygaśnięciem umowy dzierżawy gruntu, wezwała pozwanego do wydania w dniu 30.06.2009 r. dzierżawionego terenu, w szczególności do: usunięcia kiosku, odłączenia i zabezpieczenia instalacji wodnej, kanalizacyjnej oraz deszczowej oraz przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.

W piśmie z dnia 02.07.2009 r. strona powodowa wyznaczyła pozwanemu dodatkowy termin do 20.07.2009 r. na wydanie zajmowanego gruntu. W dniu 06.08.2009 r. (...) we W. podjął uchwałę nr 17 w sprawie bezumownego użytkowania gruntu przy ul. (...) przez W. W. (1) (20 m<sup>(2)</sup>) i J. S. (20 m<sup>(2)</sup>) ustalając stawkę za użytkowanie gruntu w wysokości 10,00 zł za 1 m<sup>(2)</sup>, doliczając za bezumowne zajmowanie 150 % stawki podstawowej. Pismem z dnia 5.08.2009 r. strona powodowa powołując się na wygaśnięcie umowy dzierżawy spornego terenu wezwała pozwanego do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie do dnia 31.08.2009 r. W korespondencji z dnia 1.09.2009 r., 15.06.2011 r. oraz 22.05.2011 r. strona powodowa informowała pozwanego, że zajmuje przedmiotowy grunt bez żadnego tytułu prawnego oraz wskazała, że nie wyraża zgody na prowadzenie w pawilonie pozwanego jakiegokolwiek działalności. Ponadto strona powodowa ponownie wezwała pozwanego do wydania nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). Pismem z dnia 21.03.2014 r. strona powodowa powołując się na wcześniejszą korespondencję skierowaną do pozwanego, wezwanie do wydania dzierżawionego terenu, w szczególności do usunięcia kiosku, odłączenia i zabezpieczenia instalacji wodnej, kanalizacyjnej oraz deszczowej oraz przywrócenia terenu do stanu pierwotnego, w terminie 30 dni od doręczenia wezwania.

Strona powodowa pismem z dnia 28.05.2015 r. wezwała pozwaną G. W. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) do usunięcia kiosku, odłączenia i zabezpieczenia instalacji wodnej, kanalizacyjnej oraz deszczowej, przywrócenia terenu do stanu pierwotnego oraz wydania nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...).

Strona powodowa pismami z dnia 16.12.2015 r. ponownie wezwała pozwaną do przywrócenia zajmowanego gruntu do stanu pierwotnego oraz wydania go stronie powodowej.

Pozwem z dnia 5.10.2009 r. pozwany wniósł pozew przeciwko stronie powodowej domagając się ustalenia bezzasadności zmiany wysokości opłat od użytkowania terenu o 500 %.

W wyroku z dnia 28.03.2014 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu ustalił, że dokonane przez (...) we W. ustalenie wysokości miesięcznego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania przez powoda W. W. (1) z części o powierzchni 20 m<sup>(2)</sup> nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), nr działki (...), O. P., (...), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu nr (...) za okres począwszy od

dnia 01.07.2009 r. na kwotę 505,64 zł jest bezzasadne oraz ustalił, że poczynszy od dnia 01.07.2009 r. wysokość miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z opisanej w pkt. I nieruchomości przez powoda W. W. (1) wynosić będzie kwotę 250,60 zł.

Członkowie (...) we W. oraz klienci sklepu znajdującego się w pawilonie należącym do pozwanego złożyli odwołanie od decyzji Zarządu Spółdzielni dotyczącej likwidacji sklepu wskazując, że przedmiotowy sklep jest bardzo potrzebny w swojej dotychczasowej lokalizacji. Powyższe stanowisko zostało podtrzymane w złożonym przez członków (...) we W. sprzeciwie skierowanym do Walnego Zgromadzenia Członków (...) we W.. Rada Osiedla (...), także poparła pozostawienie pawilonu handlowego w miejscu jego obecnego posadowienia.

Pozwani do dnia wniesienia pozwu nie usunęli przedmiotowego pawilonu. Obecnie pawilon jest częściowo ogrodzony oraz przylega do ocieplenia szczytu budynku położonego przy ul. (...) co zwiększa koszty utrzymania lokalu przylegającego do ww. pawilonu z powodu braku ocieplenia. Pawilon zajmuje część gruntu, która ma być przeznaczona na miejsca parkingowe. Pozwani zalegają z zaległościami czynszowymi na rzecz strony powodowej w wysokości przeszło 10 000 zł.

**Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych** Sąd Rejonowy zważył, że powództwo należało uznać za zasadne.

Sąd Rejonowy przytaczając postanowienia art. 222 § 1 k.c. wskazał, że w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy ustalił iż strona powodowa jest współwłaścicielem nieruchomości, na której znajduje się przedmiot postępowania. Poza sporem pozostawała okoliczność, iż opisana w pozwie część nieruchomości której wydania domaga się strona powodowa pozostaje we władaniu pozwanych. Kolejnym ustaleniem istotnym dla rozstrzygnięcia postępowania, było ustalenie przesłanki ewentualnego, skutecznego względem strony powodowej uprawnienia pozwanych do władania rzeczą. W oparciu o wielokrotnie aneksowaną umowę dzierżawy z dnia 01.01.2001 r pozwany był dzierżawcą przedmiotowej w sprawie części nieruchomości. W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy Sąd Rejonowy ustalił, że wskazana umowa dzierżawy wygasła z dniem 30.06.2009 r. Zgodnie zaś z umową oraz art. 705 k.c. pozwany zobowiązany był do zwrotu przedmiotu umowy, czego do dnia wyrokowania nie uczynił.

Sąd zważył, że strony postępowania po dniu 30.06.2009 r nie zawarły kolejnej umowy dzierżawy przedmiotowej części nieruchomości, ani też żadnej innej umowy dotyczącej przedmiotu sporu, która by to skutkowałą powstaniem po stronie pozwanych skutecznego względem strony powodowej uprawnienia do władania przedmiotową w sprawie części nieruchomości.

Sąd I instancji wskazał, że nie można zgodzić się ze stanowiskiem pozwanego, dotyczącego stwierdzenia, iż ustalenie przez Sąd wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej części nieruchomości jest tożsame z ustaleniem przez Sąd uprawnienia do korzystania z nieruchomości powoda, które to na dodatek jest skuteczne względem właściciela i skutkuje niemożnością dochodzenia roszczeń wydobywczych. Zgodnie bowiem z art. 225 k.c. „Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.” W myśl art. 224 § 2 k.c. „Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy.” Mając powyższe na uwadze należało stwierdzić, iż ustalenie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy nie przeniosło na pozwanego skutecznego względem właściciela prawa do władania rzeczą a jedynie określiło wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego, a w okresie późniejszym przez pozwanych z nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu.

Zdaniem Sądu Rejonowego w sprawie nie zachodzą okoliczności uzasadniające oddalenie powództwa w oparciu o zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.). W szczególności odmowa uwzględnienia roszczenia zgodnego z prawem (art. 222 § 2 k.c.) może nastąpić w okolicznościach wyjątkowych, szczegółowo wskazanych przez stronę podnoszącą zarzut nadużycia prawa podmiotowego i wykazanych w razie sporu. Nie można odmówić ochrony prawa

podmiotowego (np. prawa własności) na podstawie zarzutów ogólnikowych i nie popartych dowodami. A stosowanie art. 5 k.c., jako podstawy oddalenia powództwa windykacyjnego, jest co do zasady niedopuszczalne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 14 stycznia 2014 r. I ACa 861/13 - LEX nr 1428182).

Orzeczenie o kosztach Sąd Rejonowy oparł na art. 98 k.p.c.

**Apelacje od powyższego wyroku** wywiedli obydwójce pozwani, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu skarżący zarzucili, że:

- Sąd nie rozpatrzył, czy po wygaśnięciu umowy dzierżawy między powodem a pozwanym istniał jeszcze dorozumiany stosunek cywilnoprawny wynikający z art. 674 k.c., który na podstawie przepisu art. 222 § 1 k.c. dawał pozwanemu skuteczne względem powoda uprawnienie do władania jego rzeczą, co podnosił ustawicznie pozwany w twierdzeniach, dowodach i wnioskach, a także w oświadczeniach, czym Sąd pozbawił pozwanego prawa do obrony;

- Sąd źle zastosował art. 222 § 1 k.c., gdyż w oparciu o ten artykuł zasądził również przywrócenie terenu do stanu pierwotnego;

- Sąd nie wziął pod uwagę, podniesioną przez pozwanego w twierdzeniach, dowodach, wnioskach oraz wygłoszonych oświadczeniach, regulację zakazującą nadużycie prawa w oparciu o przepis art. 5 k.c., czym pozbawił pozwanego prawa do obrony;

- Sąd zobowiązał pozwanego do usunięcia jego pawilonu, co jest świadczeniem niemożliwym do wykonania w związku z trwałym związaniem pawilonu przez powoda z jego budynkiem (wbudował pawilon w ocieplenie i ogrodził stalowym płotem już po wypowiedzeniu terenu) - pozwany przedstawił to w swoich twierdzeniach, dowodach i wnioskach zawartych w pismach procesowych oraz wygłoszonych oświadczeniach, które Sąd pominął pozbawiając pozwanego prawa do obrony - pawilon stał się poprzez działania powoda częścią składową nieruchomości;

- Sąd źle zastosował przepis art. 222 § 1 k.c. w odniesieniu do pozwanej, ponieważ pozwana nie włada faktycznie nieruchomością powoda;

- Sąd nie przyjął wniosku pełnomocnika pozwanej o odmowie zeznań (na podstawie art. 261 §1 k.p.c. z uwagi na art. 304 k.p.c.), co zaważyło również na wynik rozstrzygnięcia sporu;

- Sąd nie dostarczył na wniosek pozwanego odpisu protokołu z zeznania jedyne go świadka tj. powoda, co utrudniło prawo do obrony oraz napisanie apelacji;

- Sąd wydał wyrok pomimo tego, iż powód przedstawił w dopozwaniu zarzuty przeciwko żonie pozwanego, która nie jest pozwaną; powód nie zna nawet pozwanej, a pozwana nie zna powoda; pozwana nie była nawet świadoma toczącego się względem niej postępowania sądowego, aż do wezwania jej na ostatnią rozprawę, gdyż powód nie znał jej adresu zamieszkania, aż do momentu postanowienia sądu w zakresie dostarczenia przez powoda dowodu z adresu zamieszkania;

- Sąd źle i stronniczo rozpatrzył wniosek pozwanego o zwolnienie go od kosztów sądowych, który potem musiał zmienić Sąd Okręgowy, co budzi poważne wątpliwości co do bezstronności osądzenia tej sprawy;

- w dwóch kolejnych postępowaniach sądowych między tymi samymi stronami wystąpił ten sam przewodniczący, do którego w poprzednim postępowaniu pozwany miał wiele zastrzeżeń do prowadzonego postępowania (wskazanych w uzasadnieniu), co budzi wiele wątpliwość co do poprawności osądu;

- pozwany (występując też jako pełnomocnik pozwanej w wieku 80 lat) cały czas w pismach procesowych, wnioskach i oświadczeniach podnosił o spoczywającym na powodzie obowiązku dostarczenia dowodów w myśl przepisu art. 6 k.c. w sprawie z art. 222 § 1 k.c., gdyż nie można prowadzić postępowania z nieaktualnymi dokumentami poświadczającymi legitymację czynną do prowadzenia tego postępowania, ani nie znać adresu zamieszkania pozwanej

przez powoda, ani nie dostarczyć dowodu faktycznego dysponowania nieruchomością powoda przez pozwaną, ani też nie przesłać na adres pozwanej (której powód nie znał, ani jej adresu) wezwania o swoich roszczeniach - Sąd nie zwracał na to najmniejszej uwagi, a nawet sam przejął obowiązek dowodowy od powoda wydając postanowienie dostarczenia dowodu z adresu zamieszkania;

- Sąd skutecznie blokował prawo pozwanego i pozwanej do obrony poprzez odczytywanie pism procesowych powoda na rozprawie (zamiast wcześniej dostarczać pozwanemu), do których pozwany mógł odnieść się pismem procesowym dopiero na następnej rozprawie (do pisma procesowego odczytanego na ostatniej rozprawie, na której zapadł wyrok, nawet nie miał czasu się odnieść) - nie reagował też na wnioski pozwanego i pozwanej zgłoszone w pismach procesowych, z wyjątkiem wniosku o odpis wyroku i uzasadnienie, ale już bez dostarczenia odpisu z protokołu zeznania świadka o co pozwany wnosił na piśmie; prowadził też na rozprawie jednostronne uzgodnienia ze stroną powoda, jakie dowody dołączy do wyroku, pomijał twierdzenia, dowody, wnioski, oświadczenia pozwanego i pozwanej jakby ich w ogóle nie było.

Przy tak sformułowanych zarzutach pozwani wnieśli o zmianę wyroku dla pozwanego i dopozwanej na wyrok oddalający powództwo w całości, w tym w części dotyczącej zwrotu kosztów procesu oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego i dopozwanej zwrotu kosztów procesu przez powoda według norm przepisanych.

**W odpowiedzi na apelacje** pozwanych strona powodowa wniosła o ich oddalenie oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacje pozwanych nie zasługiwały na uwzględnienie. Na wstępie Sąd Okręgowy wskazuje, że w sprawie przedmiotem rozpoznania były apelacje pozwanego W. W. (1) i pozwanej G. W.. Pomimo, że były zawarte w jednym piśmie, to jednak zawierały apelacje obojga pozwanych.

Sąd Okręgowy zważył, że postępowanie apelacyjne oparte jest na apelacji pełnej cum beneficio novorum, której istota polega na tym, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę ponownie, to znaczy jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji (zobacz: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, mająca moc zasady prawnej z 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/2007 OSNC 2008/6 poz. 55). Sąd drugiej instancji, zachowując pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia, ma obowiązek merytorycznie rozpoznać sprawę, nie ograniczając się tylko do skontrolowania legalności orzeczenia wydanego przez sąd pierwszej instancji. Rozpoznając sprawę kontynuuje postępowanie rozpoczęte w sądzie pierwszej instancji. Jest również sądem, który przeprowadza - jeśli zachodzi konieczność - własne postępowanie dowodowe, w którym istnieje możliwość powtórzenia i uzupełnienia dowodów przeprowadzonych w sądzie pierwszej instancji oraz uwzględnienia nowych faktów i dowodów. Skoro istotą postępowania apelacyjnego jest merytoryczne sądenie sprawy, to sąd drugiej instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny dowodów zgromadzonych w postępowaniu przed sądami obu instancji.

Realizując powyższe obowiązki Sąd Okręgowy po rozważeniu na nowo całego zebranego w sprawie materiału dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w konsekwencji czego uznał, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest trafne.

Sąd I instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i w tym zakresie Sąd II instancji przyjął je za własne (art. 382 k.p.c.). Przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy dokonał także właściwej oceny prawnej zgłoszonego w pozwie roszczenia.

Pozwani w wywiedzionych apelacjach nie wskazali wprost zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji normy art. 233 § 1 k.p.c. Niemniej jednak analiza podniesionych w apelacjach zarzutów i ich uzasadnienia pozwala na przyjęcie, że skarżący zarzucają Sądowi I instancji naruszenie zasady swobodnej i wszechstronnej oceny materiału dowodowego wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. Przesądziło to o obowiązku Sądu II instancji rozpoznania powyższego zarzutu w

pierwszej kolejności, gdyż jedynie przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, możliwe jest ustalenie, czy nie doszło do naruszenia norm prawa materialnego.

Sąd II instancji zauważa, że skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia przez sąd normy wyrażonej w art. 233 k.p.c. nie może polegać na przedstawieniu własnej oceny dowodów i subiektywnej wykładni treści dokumentów, z których przeprowadzono dowody. Aby można mówić o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjęta przez sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez sąd. Zasada swobodnej oceny dowodów określona tym przepisem wyraża się w jej ocenie 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 przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy dowodowej i wiarygodności. Wszystkim wskazanym wyżej kryteriom odpowiada - zdaniem Sądu Okręgowego - ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji. Ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego została dokonana w sposób obiektywny, rzetelny i wszechstronny. Wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd Rejonowy przywołane i omówione. Nie można też zarzucić, by Sąd I instancji na tle przeprowadzonych dowodów budował wnioski, które z nich nie wynikają. Z tych przyczyn w ocenie Sądu Odwoławczego podniesiony przez pozwanych zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu Okręgowego bezzasadny jest zarzut pozwanych dotyczący nie rozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy, albowiem Sąd nie rozpatrzył istnienia dorozumianego stosunku wynikającego z art. 674 k.c., co dawało podstawę do skutecznego władania spornym terenem przez pozwanych.

Analiza pisemnego uzasadnienia Sądu I instancji pozwala na odparcie powyższego zarzutu. Sąd Rejonowy wyjaśnił bowiem, że ustalenie wyrokiem sądowym wysokości odszkodowania za bezumowne zajmowanie części nieruchomości, nie jest tożsame z ustaleniem prawa do korzystania z niej, skutecznego wobec właściciela (patrz str. 10 pisemnego uzasadnienia). Powyższą ocenę prawną Sąd II instancji w całości podziela. Jak wynika z akt sprawy powodową Spółdzielnię i pozwanego W. W. (1) łączyła umowa dzierżawy, która w związku z upływem czasu na jaki została zawarta przestała wiązać strony. Z tego względu pozwany obowiązany był do wydania przedmiotu umowy zgodnie z art. 705 k.c. w związku z § 7 umowy z dnia 29 grudnia 2000 r. oraz aneksem nr (...) do umowy z dnia 13 czerwca 2006 r. Ponieważ tego nie uczynił słuszne było dochodzenie przysługujących stronie powodowej praw na drodze postępowania sądowego. Jak się wskazuje w doktrynie obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy wynika z umowy dzierżawy, która jest źródłem nie tylko trwałego stosunku prawnego polegającego na używaniu przedmiotu dzierżawy i pobieraniu z niego pożytków w zamian za czynsz, ale także stosunku obligacyjnego, którego treścią jest obowiązek zwrotu tego przedmiotu przez dzierżawcę po ustaniu trwałego stosunku prawnego (w odniesieniu do najmu zob. komentarz do art. 675 KC, Nt 3; por. J. Panowicz-Lipska, w: System PrPryw, t. 8, 2011, Nb 88, s. 66; w judykaturze zob. wyrok Sądu Najwyższego z 26.3.2004 r., IV CK 204/03, Legalis; wyrok Sądu Najwyższego z 11.5.1999 r., I CKN 1304/98, OSNC 1999, Nr 12, poz. 206). Strony mogą ustalić w umowie, że po zakończeniu dzierżawy przedmiot dzierżawy pozostanie u dzierżawcy (np. na podstawie innego stosunku prawnego) lub zostanie przekazany innej niż wydzierżawiający osobie. W razie braku takich ustaleń, dzierżawca powinien zwrócić wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy niezwłocznie po ustaniu dzierżawy. Nie jest tu konieczne wezwanie dzierżawcy do dokonania zwrotu (P. Nazaruk, w: Ciszewski, Komentarz, 2014, art. 705 KC, Nb 1, s. 1162). Jeśli wydzierżawiający jest właścicielem rzeczy, przysługują mu według wyboru: roszczenie o zwrot przedmiotu dzierżawy (art. 705 KC) oraz roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 KC) (patrz Kodeks cywilny. Komentarz, red. dr hab. Konrad Osajda, 2017, Legalis).

Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest podstaw do przyjęcia, że na skutek beczynności strony powodowej doszło do kontynuowania umowy dzierżawy. Jak wynika z akt sprawy, a także z podnoszonych w apelacji twierdzeń, pomiędzy stronami był spór co do wysokości należnego stronie powodowej odszkodowania za bezumownie zajmowaną część nieruchomości. Już sama ta okoliczność pozwala na przyjęcie, że nie doszło do kontynuowania umowy dzierżawy.

Skoro strona powodowa obciążała pozwanego obowiązkiem zapłaty odszkodowania za bezumownie zajmowaną część nieruchomości, to nie można przyjąć, że strony łączyła w dalszym ciągu umowa dzierżawy. Świadczy o tym także powoływane w apelacji przez pozwanych orzeczenie w sprawie o sygn. akt VI C 1371/11). To że powodowa Spółdzielnia nie zdecydowała się na wystąpienie na drogę sądową nie może zostać potraktowane jako jej wola kontynuowania umowy dzierżawy. Pamiętać należy, że zgodnie z powołanym przepisem art. 705 k.c. to pozwany był zobligowany do wydania części terenu, o który obecnie toczy się spór.

Brak jest podstaw do uznania, że Sąd I instancji naruszył postanowienia art. 222 § 1 k.c. w sposób wskazany w apelacji. Wbrew stanowisku skarżących, nie ma wątpliwości, że stronie powodowej przysługuje prawo domagania się zwrotu nieruchomości określonych w pozwie z uwagi na zakończenie stosunku dzierżawy, co – jak wskazano wyżej - wprost reguluje powoływany art. 705 k.c. Słusznie przy tym Sąd pierwszej instancji wywodzi, że obligacyjnym obowiązkiem pozwanych jest doprowadzenie do zwrotu dzierżawionych nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy. Na pozwanych spoczywa bowiem ich własny obowiązek obligacyjny stanowiący efekt łączącej wcześniej strony umowy dzierżawy, którego rezultatem musi być powrót przedmiotu dzierżawy do wydierżawiającego. W ramach tego obowiązku pozvani - wypełniając zobowiązanie kontraktowe - powinni także podjąć wszelkie działania, które doprowadzą do zwrotu przedmiotu dzierżawy wydierżawiającej. Przeciwny stan zwalniający pozwanego z tego obowiązku obligacyjnego byłby nie do pogodzenia z jednoznaczną regulacją art. 705 k.c. Trudno zaakceptować taką sytuację, jaka ma miejsce w rozpoznawanej sprawie, gdzie wydierżawiający zawiera kolejne umowy poddzierżawy, przekazuje władanie nad nieruchomościami kolejnym osobom, bez zgody i wiedzy właściciela, a jednocześnie po wygaśnięciu umowy żąda, aby zwolniono go z obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy, wskazując, że przedmiotem tym już nie włada, gdyż wydał go osobom trzecim – pozwanej, która prowadziła tak działalność gospodarczą.

Podobnie należało ocenić podnoszone w apelacji trudności związane z usunięciem pawilonu, a związane z postawieniem jego przy ścianie budynku powodowej Spółdzielni, która została częściowo przez nią ocieplona i posadowieniem ogrodzenia parkingu.

Podnoszone w apelacji zarzuty dotyczące ewentualnych trudności, które mogą pojawić się na etapie wykonywania zaskarżonego wyroku nie mogły prowadzić do oczekiwanej przez skarżących zmiany orzeczenia. Stąd nie mogły odnieść zamierzonego skutku podnoszone w apelacji zarzuty dotyczące nakazania pozwanym usunięcia kiosku. W tym miejscu należy zauważyć, że nie są zasadne twierdzenia pozwanych co do okoliczności, iż pawilon został na trwale związany z gruntem. Jak wynika z akt sprawy - z decyzji Prezydenta W. z dnia 20 maja 1997 r. - udzielono pozwanemu W. W. (1) pozwolenia na budowę pawilonu z elementów (...) – branży papierniczej, to jest „inwestycja o charakterze czasowym”, w której został zobowiązany do usunięcia kiosku i uporządkowania tereny po terminie ważności lokalizacji (patrz k. 224 – 225 akt sprawy). Oznacza to, że brak jest podstaw do uznania, iż pawilon został na trwale związany z gruntem. Pozvani nie przedstawili bowiem dowodów, które pozwoliłyby na poczynienie odmiennych, zgodnych z ich twierdzeniami ustaleń w tym zakresie.

Niezasadny jest zdaniem Sądu II instancji zarzut dotyczący uwzględnienia powództw w stosunku do pozwanej G. W.. Z akt sprawy wynika w sposób jednoznaczny, że to właśnie na tej przedmiotowej nieruchomości pozwana prowadziła działalność gospodarczą. Wynika to w sposób niebudzący wątpliwości ze znajdującego się w aktach sprawy zaświadczenia o wpisie do działalności gospodarczej z dnia 10 listopada 2011 r. gdzie jako miejsce wykonywania działalności gospodarczej wpisano „ul. (...), (...) W.”, czyli miejsce, którego dotyczy spór sądowy. Jeśli tak, to pozwana musiała co najmniej uzyskać zgodę pozwanego W. W. (1) na korzystanie z pawilonu, na potrzeby prowadzonej działalności. Jak bowiem inaczej pozwana mogłaby prowadzić działalność gospodarczą w pawilonie pozwanego. Podnoszone obecnie w apelacji pozwanych twierdzenia co do tego, że pozwana nie prowadziła faktycznie w tym miejscu działalności gospodarczej, a tym samym nie była posiadaczem części działki, należało ocenić jako próbę uwolnienia się od obowiązku wydania spornej części działki. Zdaniem Sądu II instancji sam fakt prowadzenia przez pozwaną działalności gospodarczej, choćby tylko formalnie, z wykorzystaniem tej nieruchomości, uzasadnia uwzględnienie roszczenia strony powodowej wobec niej. W tym miejscu należy zauważyć, że w doktrynie podnosi się, że obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy spoczywa także na poddzierżawcy (innej osobie korzystającej z przedmiotu dzierżawy na podstawie umowy z dzierżawcą) i to bez względu na to, czy umowa poddzierżawy została zawarta za

zgodą lub bez zgody wydzierżawiającego (zob. Kodeks cywilny. Komentarz, red. dr hab. Konrad Osajda, 2017, Legalis). Sąd Okręgowy podziela powyższe stanowisko. W konsekwencji w ocenie Sądu II instancji również wobec pozwanej G. W. skuteczne jest żądanie strony powodowej wynikające z art. 705 k.c.

Zdaniem Sądu Odwoławczego strona powodowa wykazała istnienie po swojej stronie legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem. Świadczy o tym w sposób niebudzący wątpliwości pismo Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we W. z dnia 4 marca 2015 r., złożone do akt sprawy przez pozwanego W. W. (1) wraz z odpisem części księgi wieczystej urządzonej dla działki nr (...) obręb P., z których wynika, że strona powodowa jest współwłaścicielem powyższej nieruchomości (patrz k. 114 – 115 akt sprawy), ale także wypis z rejestru gruntów (k. 132 – 136) i odpis zwykły księgi wieczystej urządzony dla przedmiotowej nieruchomości (k. 140 – 147). O tym, że strona powodowa jest legitymowana czynnie do występowania w niniejszym postępowaniu świadczą także rozstrzygnięcia sądowe wydane w sprawie o sygn. akt VI C 1371/11. Należy ponadto wskazać, że zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., nr 4, poz. 27 ze zm.) zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>(1)</sup> i art. 26; przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Sąd Najwyższy dokonując wykładni powyższe postanowienia stwierdził, że brak odesłania w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do przepisów kodeksu cywilnego, nieuregulowanie w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali zakresu zarządu powierzonego, odmienny charakter współwłasności nieruchomości wspólnej i współwłasności uregulowanej w kodeksie cywilnym a także konieczność stworzenia efektywnego mechanizmu zarządzania w celu ochrony interesu wspólnego członków spółdzielni nie będących właścicielami wyodrębnionych lokali, członków spółdzielni, którym służy prawo odrębnej własności lokalu oraz właścicieli lokali wyodrębnionych nie będących członkami spółdzielni skłania do wniosku, że spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje ex lege zarząd nieruchomością wspólną tak, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność; zarząd ten obejmuje zarówno czynności zwykłego zarządu, jak i czynności przekraczające zwykły zarząd (zob. uchwała z dnia 27 marca 2014 r., III CZP 122/13, OSNC z 2015 r. Nr 1, poz. 3; postanowienia: z dnia 27 lutego 2015 r., V CSK 269/14 i V CSK 271/14 - oraz z dnia 29 kwietnia 2015 r., V CSK 273/14). Znalazł on odzwierciedlenie również w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 kwietnia 2011 r., II OSK 694/10 i II OSK 695/10 - oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 21 czerwca 2011 r., II SA/01 293/11 i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 3 czerwca 2008 r., II SA/BD 16/08). Stanowisko to i przytoczoną w jego uzasadnieniu argumentację podziela także Sąd Okręgowy. Oparte ono zostało na trafnym założeniu, że wykonywanie zarządu przez spółdzielnię mieszkaniową zostało uregulowane w art. 27 ust. 2 w zw. z ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób całościowy i spójny, wolny od luki prawnej, usprawiedliwiającej odwołanie się do art. 199 k.c. Z tych przyczyn nie można było podzielić stanowiska pozwanych, iż strona powodowa nie wykazała legitymacji czynnej po swojej stronie.

Bezasadny jest także zarzut koncentrujący się na sprzeczności żądania strony powodowej z normą art. 5 k.c. Należy zauważyć, że oddalenie roszczenia o zwrot przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 5 k.c., choć dopuszczalne, jest mało prawdopodobne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7.9.2000 r., I CKN 265/00). Obrona pozwanych przed zwróceniem przedmiotu dzierżawy po upływie jej terminu, z powołaniem się na art. 5 k.c., wymagałaby, dla swej skuteczności, szczególnie silnych argumentów. Takim być nie może sam fakt, zebrania przez pozwanych podpisów mieszkańców pod pismem datowanym na 17 stycznia 2015 r. Należy zauważyć, że strona powodowa zakwestionowała fakt, iż osoby, które się podpisały pod pismem była członkami (...), ale co istotniejsze wskazała na niezbędność usunięcia pawilonu z uwagi na potrzebę dokończenia docieplenia ściany bloku, powstające zagrzybienie oraz na przeznaczenie tego terenu na miejsca parkingowe. Zauważyć także trzeba, że nie może być uznane za naruszające normę art. 5 k.c. żądanie właściciela wydania części zajętej bezumownie nieruchomości, tylko z tego względu, że pozwani prowadzą na niej działalność gospodarczą. Nie ma bowiem żadnych przeszkód, aby pozwani mogli rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej w innym miejscu. Ponadto należy zauważyć na pewną niekonsekwencję pozwanych, którzy w jednym miejscu swoich apelacji zarzucają, że pozwana G. W. nie prowadzi działalności gospodarczej w tym pawilonie. Z akt sprawy wynika także, że sam pozwany nie prowadzi działalności gospodarczej, co wynika choćby z zaświadczenia



Naczelnika Urzędu Skarbowego W. (patrz k. 94). W takiej sytuacji pojawia się pytanie w jaki sposób usunięcie pawilonu handlowego ma pozbawić pozwanych miejsca pracy, jeśli nie prowadzą oni działalności gospodarczej. W konsekwencji stanowisko strony powodowej żądającej wydania części zajętego przez pozwanych terenu, w celu jego zagospodarowania na potrzeby parkingu i umożliwienia dokończenia docieplenia ściany bloku, zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu Okręgowego nietrafne były zarzuty dotyczące, jak się wydaje, braku bezstronności sędziego przewodniczącego składu w Sądzie Rejonowym. Okoliczność, iż Sąd I instancji nie widział podstaw do zwolnienia pozwanego od kosztów sądowych nie pozwala jeszcze na ustalenie, że sędzia nie jest bezstronny. Sąd wydał bowiem orzeczenie wedle swojej oceny, która podlegała kontroli w ramach środków zaskarżenia. Podobnie okoliczność, iż sędzia rozpoznawał już inne sprawy między tymi samymi stronami, nie może być podstawą do uznania braku bezstronności. Analiza akt sprawy nie pozwala zaś na stwierdzenie, że sędzia nie był bezstronny. Brak jest także podstaw do stwierdzenia, że Sąd uniemożliwił pozwanym prawo do obrony. Jak wynika z akt sprawy pozwani składali w toku postępowania przed Sądem I instancji liczne pisma procesowe, w których ustosunkowywali się do żądania strony powodowej. Sąd dopuścił także dowody zawnioskowane przez pozwanych, a także ich przesłuchał. Tym samym nie można stwierdzić, aby pozwani zostali pozbawienie prawa do obrony przysługujących im praw w postępowaniu sądowym.

Okoliczność nie uwzględnienia wniosku o doręczenie protokołu rozprawy zawierającego zeznania świadka M. T. nie może być potraktowana jako okoliczność świadcząca o braku bezstronności sędziego. Należy zauważyć, że wniosek ten został złożony już po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy. W aktach sprawy nie ma też zarządzenia sędziego referenta lub Przewodniczącego Wydziału o tym, aby ten wniosek nie miałby zostać uwzględniony. Oznacza to, że najprawdopodobniej na skutek przeoczenia pracowników sekretariatu nie został wykonany. Ponadto na podstawie zarzutów apelacji i sposobu ich umotywowania nie sposób uznać, że brak doręczenia protokołu rozprawy zawierającego zeznania świadka M. T. stanowi tego rodzaju uchybienie procesowe, które musi skutkować uchynieniem zaskarżonego orzeczenia z uwagi na naruszenie prawa pozwanych do obrony przynależnych im praw w postępowaniu sądowym.

W ocenie Sądu II instancji okoliczność przesłuchania przez Sąd Rejonowy pozwanej, pomimo, iż w piśmie z dnia 27 kwietnia 2016 r. wnosila o ich pominięcie, nie stanowi uchybienia procesowego, które mogłoby rzutować na wynik sprawy. Z treści apelacji nie wynika w jaki sposób przeprowadzenie dowodu z przesłuchania pozwanej rzutowało na wynik sprawy.

Podobnie należy ocenić kwestię wskazania w piśmie strony powodowej zawierającym wniosek o dopozwanie w charakterze pozwanej G. W., jako żony pozwanego, w sytuacji gdy jest ona jego mamą. Powyższe należało potraktować w kategoriach oczywistej omyłki. Podstawą dopozwania pozwanej nie stanowił fakt pokrewieństwa czy powinowactwa, a to że także G. W. prowadziła na części tej nieruchomości swoją działalność gospodarczą.

Na zakończenie należy zauważyć, że wywody apelacji dotyczące innego, zakończonego postępowania sądowego nie miały żadnego znaczenia dla oceny trafności wydanego przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w pkt I wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnione jest normą art. 98 k.p.c. w związku z § 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804) w związku z § 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 3 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1667)

Apelacje pozwanych nie zasługiwały na uwzględnienie. Wobec zgłoszonego przez stronę powodową wniosku o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, mając na względzie okoliczność braku

zasadności apelacji pozwanych, należało uznać, iż zobowiązani są zwrócić stronie powodowej poniesione koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych, które wynosi w sprawie 180 zł.

Z tych też względów, Sąd Okręgowy, działając na podstawie powołanych wyżej przepisów, orzekł jak w pkt II sentencji postanowienia.

Piotr Jarmundowicz Beata Stachowiak Małgorzata Dasiewicz - Kowalczyk