

Sygn. akt II Ca 1361/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Mariola Wojtkiewicz |
| Sędziowie: | SO Sławomir Krajewski (spr.) SO Dorota Gamrat - Kubeczak |
| Protokolant: | st. sekr. sąd. Dorota Szlachta |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 czerwca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej w S.**

przeciwko **J. M.**

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 19 marca 2012 r., sygn. akt I C 555/11

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 1361/12

(...)

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. wniosła o nakazanie pozwanej J. M., aby wydała jej część działki gruntu o nr (...), obręb (...) – (...), położoną w S. przy ul. (...), zajętą przez pozwaną pod garaż blaszany dwustanowiskowy, w stanie wolnym oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów opłaty sądowej, zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu podniosła, że przysługuje jej prawo własności spornej nieruchomości, zaś pozwana zajmuje ją bezumownie, nie uiszczając na jej rzecz opłat z tego tytułu. Podniosła, że w piśmie z dnia 24 marca 2009 roku wezwała pozwaną do wydania wskazanej nieruchomości w terminie do dnia 30 kwietnia 2009 roku. W odpowiedzi

pozwana wyraziła gotowość zawarcia umowy dzierżawy, dotyczącej wskazanej nieruchomości, jednakże pozwana odmówiła zawarcia takiej umowy, argumentując zajęte stanowisko okolicznością nie wywiązywania się przez pozwaną z nałożonych zobowiązań. Ostatecznie pozwana nie wydała powódce spornej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwana J. M. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że od roku 2006 przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. (...). Zaznaczyła, że wcześniej prawo to przysługiwało jej rodzicom. Podkreśliła, że jej ojciec wspólnie z sąsiadami z tego samego budynku około roku 1976 zaczął zagospodarowywać teren ulokowany przed budynkiem i wówczas powódka nie wymagała jakichkolwiek opłat za korzystanie z tego terenu. Wskazała, że od 1985 roku zgodnie z dyspozycją powódki uiszcza opłaty z tytułu korzystania z powyższego terenu, który został zagospodarowany jako ogródk. Podniosła, że w ramach uiszczonej opłaty za ogródek ponosiła opłaty za wodę, podatek od gruntu oraz za wywóz nieczystości. Pozwana zaznaczyła, że w roku 1985 na terenie użytkowanego ogródka postawiony został garaż blaszany. Obok niego powstał podobny garaż, który ulokował sąsiad. Podniosła, że wskazane garaże posadowiono za zgodą prezesa powódki oraz Rady Osiedla. Zaznaczyła, że w późniejszym okresie na sąsiednich terenach, zajmowanych pod ogródki ulokowano następne garaże blaszane. Pozwana podkreśliła, że w latach 1985-2005 wносиła opłaty za teren użytkowany pod ogródek i w tym okresie powódka nie domagała się odrębnej opłaty za użytkowanie gruntu pod garażem. Pozwana podkreśliła, że w roku 2005 powódka przeprowadziła inwentaryzację terenów i wówczas poinformowała ją, że od dnia 1 grudnia 2005 roku winna uiszczać comiesięczną opłatę za użytkowanie terenu pod garażem, a niezależnie od tego zapłacić należność z tytułu bezumownego korzystania z tej części gruntu za okres 3 ostatnich lat. Zaznaczyła, że podobnej treści zawiadomienia doręczono innym lokatorom budynku, użytkujących grunty pod garaże blaszane. Podkreśliła, że lokatorzy budynku kwestionowali zasadność naliczenia tak wysokich opłat, stąd ostatecznie powódka obniżyła żądane pierwotnie opłaty z powyższego tytułu. Zaznaczyła, że nie wyraziła zgody na zapłatę żądanej przez powódkę opłaty za korzystanie ze spornego gruntu za lata 2003-2005, stąd powódka pomimo licznych zabiegów z jej strony nie wyrażała zgody na zawarcie z nią umowy dzierżawy spornej działki. Pozwana zaznaczyła, że w dniu 24 marca 2010 roku podpisała przedstawioną jej w siedzibie powódki do podpisu umowę dzierżawy spornej działki gruntu, jednakże z zastrzeżeniem, że nie akceptuje postanowień § 7 umowy, zobowiązującego ją do uiszczenia opłat za użytkowanie gruntu za okres 3 lat poprzedzających wprowadzenie tych opłat. Pozwana zaznaczyła, że do chwili obecnej wnosi regularnie ustalone przez powódkę opłaty z tytułu korzystania z objętej sporem działki gruntu, ulokowanej pod garażem.

W piśmie procesowym z dnia 8 czerwca 2011 roku powódka podkreśliła, że pozwana nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, na której posadowione są dwa garaże przez nią użytkowane. Powódka zaznaczyła również, że jej zdaniem nie została podpisana umowa dzierżawy spornej nieruchomości, albowiem pozwana wyraziła jedynie wolę jej podpisania, przy czym nie zgodziła się na jej postanowienia. Wskazała również, że w okresie pomiędzy rokiem 2005, a 2009 czyniła szereg starań o uregulowanie stanu prawnego garaży, jednakże wobec ich nieskuteczności dochodzone pozwem roszczenie jest zasadne.

W piśmie z dnia 5 lipca 2011 roku pozwana podkreśliła, że garaże postawione zostały za zgodą władz powodowej spółdzielni i od tego czasu były uiszczane żądane przez powódkę opłaty, zawarta została więc ustna umowa dotycząca korzystania z gruntów pod garażami. Użytkownicy garaży mieli zatem prawo zakładać, że ustna zgoda powodowej spółdzielni daje im skuteczne prawo do korzystania z gruntu w uzgodniony sposób.

Żądanie powódki należy ocenić też w kontekście zasad współzycia społecznego i tego, jaki użytek zamierza spółdzielnia uczynić z wydanego gruntu, w którego sąsiedztwie znajdują się inne garaże, jego powierzchnia jest niewielka, zatem co najwyżej nadaje się na wynajęcie pod garaż innemu spółdzielcy, od którego powódka będzie mogła uzyskać identyczny czynsz jak od niej.

Wyrokiem z dnia 19 maja 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie: oddalił powództwo (I.) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 137 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. jest współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...), położoną w obrębie (...) – (...), przy ul. (...).

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) obecnie przysługuje pozwanej J. M., wcześniej zaś przysługiwało jej rodzicom.

Decyzją Urzędu (...) w S. z dnia 29 września 1984 roku po rozpatrzeniu wniosku powódki wydano pozwolenie na budowę – montaż dwóch boksów garaży blaszanych typowych wraz z zagospodarowaniem terenu w S. przy ul. (...).

Garaże użytkowane obecnie przez powódkę tak jak inne obok tych garaży postawione zostały w latach 1984-1985 po uzyskaniu ustnej zgody prezesa powódki. Garaże te postawione zostały na części ogródków przydomowych, z których mieszkańcy ul. (...) w tym rodzice pozwanej korzystali od lat siedemdziesiątych. Obok garażu użytkowanego przez pozwaną znajduje się garaż postawiony przez sąsiada Z. W. (1). W sąsiedztwie tych garaży nieco później na terenie użytkowanego ogródka postawił garaż P. K., który od pracowników powódki uzyskał ustną informację, że garaż na terenie jego ogródka może stać. Garaż użytkowany przez pozwaną został postawiony przez jej rodziców.

Od roku 1984 roku użytkownicy ogródków przydomowych zaczęli uiszczać za nie powódce opłaty, wcześniej powodowa spółdzielnia żadnych opłat za korzystanie z ogródków nie żądała. Powódka nie żądała także osobnych opłat za korzystanie z gruntu znajdującego się pod postawionymi garażami.

Pismem z dnia 26 marca 1986 roku powódka zawiadomiła Z. W. (1) o wysokości opłat za zajmowany przez niego przydomowy ogródek. Pismo dotyczące ustalenia wysokości opłat za użytkowany ogródek otrzymała także matka powódki.

W 2005 roku powódka zażądała min. od pozwanej, a także Z. W. (1) osobnych opłat za grunt pod garażami i osobnych za teren użytkowany jako ogródek.

W piśmie z dnia 17 października 2006 roku pozwana oświadczyła, że uważa za bezpodstawne wezwanie do zapłaty otrzymane dnia 13 września 2006 roku, dotyczące zapłaty za bezumowne korzystanie z gruntu pod garażem.

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2007 roku skierowanym do powódki pozwana zwróciła się o przygotowanie umowy dzierżawy terenu pod użytkowanymi przez nią garażami, wskazując, że uiszcza za nie opłatę pomimo braku umowy i nie zgadza się na zapłatę za korzystanie z gruntu pod garażami za okres 3 lat wstecz.

Uchwałą zarządu powódki z dnia 18 marca 2009 roku zarząd ten wyraził zgodę na spisanie kwoty 16.970,50 zł wynikającej z naliczenia kary za bezumowne korzystanie z terenu pod garażami.

Pismem z dnia 24 marca 2009 roku powódka poinformowała pozwaną, że korzysta bezumownie z terenu pod użytkowanymi przez nią garażami, tj. z części nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...), położoną w obrębie (...) – (...), przy ul. (...) styki 23 24 i w związku z tym wezwała ją do usunięcia garaży i wydania uporządkowanego gruntu w terminie do 30 kwietnia 2009 roku oraz do zapłaty kwoty 3548,05 zł za korzystanie z gruntu pod garażami.

W odpowiedzi na to pismo pozwana wskazała, że garaże zostały postawione po uzyskaniu ustnej zgody przedstawicieli powódki, na użytkowanym ogródku, za który od 50 lat wnoszona jest opłata.

W piśmie z dnia 27 maja 2009 roku stanowiącym odpowiedź na pismo powódki z dnia 13 maja 2009 roku pozwana wskazała, że garaże powstały za zgodą władz spółdzielni, i że jest gotowa podpisać umowę dzierżawy i płacić za teren pod garażem, lecz żadna umowa nie została jej przedstawiona.

W piśmie z dnia 12 marca 2010 roku J. M. zwróciła się do powódki o przygotowanie umowy dzierżawy terenu pod garaże i wyznaczenia terminu jej podpisania.

W dniu 24 marca 2010 roku pozwana stawiała się w siedzibie powodowej spółdzielni, gdzie przedłożono jej do podpisu umowę dzierżawy terenu pod użytkowanymi przez nią garażami, podpisaną przez dwóch członków zarządu powódki. W § 7 umowy zawarto postanowienie zgodnie, z którym pozwana uznaje należność powódki z tytułu bezumownego korzystania z gruntu będącego przedmiotem umowy w kwocie 1783,23 zł i zobowiązuje się do zapłaty tej kwoty do końca czerwca 2010 roku. Na jednym z egzemplarzy umowy, w miejscu przeznaczonym na podpis dzierżawcy pozwana złożyła oświadczenie: „wyrażam wolę i chęć podpisania niniejszej umowy, lecz nie zgadzam się z treścią §7 tej umowy” i podpisała się.

Pismem z dnia 26 stycznia 2011 roku powódka poinformowała pozwaną, że w związku z bezumownym korzystaniem z terenu pod garażem jest obowiązana wносить opłaty od 1 stycznia 2011 roku na dotychczasowych warunkach, tj. 80,69 zł oraz, że nie przekazanie terenu oraz brak uregulowania długu w terminie do dnia 15 lutego 2011 roku spowoduje skierowanie sprawy na drogę sądową.

W odpowiedzi na to pismo pozwana wskazała, że w dalszym ciągu chce podpisać umowę dzierżawy, dotyczącą gruntu pod garażem, jednak nie zgadza się z zapisami umowy, która została jej przedstawiona w dniu 24 marca 2010 roku.

Pozwana uiszcza opłaty za korzystanie z gruntu pod użytkowanym przez siebie garażem od listopada 2005 roku.

Powodowa spółdzielnia po ewentualnym usunięciu garażu przez pozwaną nie zamierza nic w tym miejscu postawić, teren ma pozostać pusty.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo, oparte na treści art. 222 § 1 kc, za niezasadne.

Sąd zważył, że niespornym jest, że powodowa spółdzielnia jest współwłaścicielem nieruchomości, której części domaga się wydania. Ponieważ roszczenie windykacyjne należy do roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa (art. 209 kc) powódka będąc współwłaścicielem jest legitymowana czynnie w niniejszym procesie. Sąd uznał, że poza sporem pozostaje także, że pozwana korzysta z gruntu, którego wydania domaga się powódka w sposób przez nią wskazany, tj. znajduje się tam garaż dwustanowiskowy.

Zdaniem Sądu rację ma powódka twierdząc, że strony nie zawarły umowy dzierżawy dotyczącej gruntu pod garażem. Po pierwsze na egzemplarzu umowy złożonym przez pozwaną powyżej jej podpisu widnieje bowiem stwierdzenie: „wyrażam wolę i chęć podpisania niniejszej umowy lecz nie zgadzam się z treścią § 7 tej umowy”. Z treści tego oświadczenia, którego pozwana nie kwestionowała, a także mając na względzie treść jej zeznań złożonych w niniejszym postępowaniu wynika, w ocenie sądu, że chciała ona podpisać z powódką umowę dzierżawy, ale nie zgadzała się na umieszczenie w niej zapisu zawartego w § 7, który dotyczył uznania należności powódki z tytułu bezumownego korzystania z gruntu będącego przedmiotem umowy w kwocie 1783,23 zł i zobowiązania do zapłaty tej kwoty. W przekonaniu Sądu pozwana na przedłożonym jej egzemplarzu umowy złożyła jedynie oświadczenie o zacytowanej wyżej treści, które nie można jednak uznać za zgodę na proponowane przez powódkę warunki. W ocenie sądu więc, pomimo, że w znajdującym się w aktach egzemplarzu umowy widnieje podpis osób upoważnionych do reprezentowania powódki oraz podpis pozwanej jednak pod oświadczeniem o treści zacytowanej wyżej, nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy dzierżawy. Pozwana nie wykazała także, że dysponuje jakimkolwiek innym tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości znajdującej się pod garażem.

Sąd uznał jednak, że powództwo podlega oddaleniu z uwagi na treść art. 5 kc zgodnie, z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. W tym zakresie sąd podał, że możliwość oddalenia powództwa windykacyjnego w oparciu o przepis art. 5 kc dopuszcza Sąd Najwyższy, choć w wyjątkowych wypadkach (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.11.1994 r., sygn. akt II CRN 127/94, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2.06.2011 r., sygn. akt I CSK 520/10), pomimo iż prawo własności jest prawem bezwzględnie nieograniczonym w czasie i użytecznym w stosunku do każdej osoby władającej rzeczą bez uprawnienia skutkującego wobec właściciela. W orzecnictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych podkreśla się, że zasady współzycia społecznego, które należy rozumieć jako podstawowe zasady

etycznego i uczciwego postępowania, normy moralne regulujące stosunki międzyludzkie są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które ten przepis ma na względzie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 3.11.2010 r. sygn. akt I A Ca 578/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.11.1994 r., sygn. akt II CRN 127/94).

Sąd uznał, że w tej sprawie zaistniała taka właśnie wyjątkowa sytuacja. Po pierwsze na podstawie zebranego materiału dowodowego należy, zdaniem sądu, przyjąć, że rodzice powódki postawili garaż dwustanowiskowy, na części gruntu, powódki, z którego za jej akceptacją korzystali wcześniej tj. od początku lat siedemdziesiątych, w latach 1984-1985 również za wiedzą i zgodą ustną ówczesnych władz powódki i uiszczali oni a następnie powódka opłaty, w wysokości od nich żądanej, nawet, jeżeli nie przez cały okres do października 2005 roku uiszczali opłaty za teren obejmujący ogródek oraz grunt pod garażem. W ocenie sądu za fakt powszechnie znany uważać należało stosowaną nie tylko przez władze spółdzielni mieszkaniowych przed 1989 rokiem praktykę jedynie ustnego ustosunkowywania się do wniosków czy próśb swoich członków. O obowiązku uiszczania osobnych opłat za teren pod garażem i teren wykorzystywany na ogródek oraz o naliczeniu opłat za korzystanie z gruntu pod garażem za 3 lata wstecz pozwana dowiedziała się z pisma powódki z końca 2005 roku. Od tego czasu do wniesienia pozwu trwała pomiędzy stronami wymiana pism. Powódka w 2010 roku przedłożyła pozwanej do podpisu umowę dzierżawy, która jednak nie została zawarta. Dokonując tych ustaleń sąd oparł się na zeznaniach świadków Z. W. (1), P. K. oraz pozwanej. Zeznania świadków były spójne, logiczne, nawzajem się uzupełniają. Z nimi korespondowały w pełni zeznania pozwanej. Sąd dostrzegł, co prawda, że ze złożonej do akt przez pozwaną kopii decyzji z 29.09.1984 r. nie wynika wprost, że dotyczy ona garażu, z którego korzysta pozwana, lecz w sytuacji, gdy powódka nie zaprzeczyła prawdziwości tego dokumentu sąd uznał, że możliwość taka istnieje, a brak tej decyzji w dokumentacji powodowej spółdzielni potwierdzać może jedynie nie przywiązywanie należytej uwagi przez osoby upoważnione do jej reprezentowania w określonym czasie do odpowiedniego przechowywania dokumentów związanych z jej funkcjonowaniem. Zdaniem Sądu pozwana wykazała także wydrukami i dokumentami pochodzącymi od powódki, że od listopada 2005 roku uiszcza opłaty w wysokości przez nią żądanej za korzystanie z ogródka i za grunt pod garażem. Z treści korespondencji pomiędzy stronami złożonej do akt, której żadna ze stron nie kwestionowała wynika, że do zawarcia umowy dzierżawy ostatecznie nie doszło z uwagi na to, że pozwana nie zgadzała się zapłacić kwoty żądanej przez powódkę za okres trzech lat wstecz licząc od października 2005 roku. W ocenie Sądu mając na względzie fakt postawienia garażu za zgodą powódki oraz okoliczność nie żądania osobnych opłat za korzystanie z gruntu pod garażem przed listopadem 2005 roku, czemu powódka nie zaprzeczyła, niewątpliwie do tej daty powódka była posiadaczem zależnym tego gruntu w dobrej wierze. Według bowiem utrwalonego poglądu doktryny i orzecznictwa posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. Jednocześnie art. 7 kc przewiduje domniemanie dobrej wiary. To na powódce zatem spoczywał obowiązek wykazania, że pozwana wiedziała, że nie przysługuje jej prawo do korzystania z gruntu pod garażem, czego nawet próbowała uczynić. Zgodnie zaś z treścią art. 224 § 1 kc samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Stąd w ocenie sądu żądanie powódki zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu pod garażem za okres sprzed listopada 2005 roku nie znajdowałoby uzasadnienia. Sąd podkreślił też, że pozwana od razu zadeklarowała chęć podpisania z powódką umowy dzierżawy, a egzemplarz podpisany przez osoby uprawnione do działania w imieniu powódki został jej przedłożony dopiero na początku roku 2010 roku, a więc po ponad czterech latach, w czasie, których pozwana uiszczala żądane kwoty za korzystanie z gruntu pod garażem. Nie bez znaczenia, zdaniem sądu, jest także fakt, że jak zeznał wiceprezes powódki, po ewentualnym usunięciu garażu przez powódkę teren pod nim pozostanie wolny a celem spółdzielni jest jedynie uporządkowanie sytuacji prawnej gruntów, których jest właścicielem.

Kolejno sąd podał, że zgodnie z art. 1 ust 1, 2, 3 ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ. U. z 2011r., nr 201, poz., 1180) celem spółdzielni mieszkaniowej jest działanie na rzecz jej członków, pozwana zaś co jest niesporne jest członkiem powodowej spółdzielni. Spółdzielnia mieszkaniowa działająca przez swoje organy, w tym zarząd pełni, więc rolę służebną wobec swoich członków.

W niniejszej sprawie powódka występując przeciwko pozwanej po ponad 25 latach od postawienia garażu, o wydanie gruntu pod owym garażem, co w praktyce jest równoznaczne z usunięciem garażu, w sytuacji, gdy garaż ten został postawiony za ustną zgodą ówczesnych władz spółdzielni, za który uiszczała opłaty zgodnie z żądaniem powódki i wcześniej robiła to jej matka, nie informując, o bezumownym korzystaniu z gruntu przez blisko 20 lat, nadto mając na uwadze okoliczność, iż pozwana zabiegała przez okres, co najmniej 4 lat o zawarcie umowy dzierżawy i w ocenie sądu niezasadnie żąda się od niej zapłaty za bezumowne korzystanie za okres 3 lat przed listopadem 2005 roku, nadużywa przysługującego jej prawa współwłasności. Zachowanie powódki, która uzależnia podpisanie umowy dzierżawy od zapłacenia przez powódkę nienależnej w ocenie sądu kwoty, przy jednoczesnym uiszczaniu na bieżąco kwot żądanych przez nią za korzystanie z gruntu uznać należało w okolicznościach niniejszej sprawy za niewłaściwe. Sąd zważył, nadto, że grunt pod garażem, z którego korzysta pozwana, nie miałby służyć jakimkolwiek innemu celowi na rzecz wszystkich członków spółdzielni. Takie zachowanie powódki jest zadaniem sądu sprzeczne z zasadą zaufania członków spółdzielni do działań osób będących członkami jej organów zarówno pod względem odpowiedniej formy podejmowanych decyzji, jak i ich zgodności obowiązującymi przepisami, należytego informowania o ciężących na nich obowiązkach finansowych i jako takie nie może skorzystać z ochrony przewidzianej w art. 222 § 1 kc oraz w art. 21 ust 1 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Sąd dodał również, że oddalenie powództwa windykacyjnego w niniejszej sprawie nie niweczy prawa powódki i zapewnia pozwanej jedynie przejściową ochronę, co oznacza możliwość uwzględnienia ponownie wniesionego powództwa w razie zmiany okoliczności faktycznych.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 kpc. Ponieważ pozwana wygrała spór należy jej się zwrot poniesionych kosztów procesu, które stanowi wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika ustalone na podstawie przepisów § 2 ust 1 i § 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (DZ.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Zdaniem sądu w niniejszej sprawie zasadne jest przyznanie pozwanej tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwoty stanowiącej dwukrotność minimalnej stawki tj. kwoty 120 zł uznając, że działania pełnomocnika, w szczególności podnoszona argumentacja mająca stanowić podstawę do oddalenia powództwa znacznie przyczyniły się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka i zaskarżając wyrok w całości, wniosła o jego zmianę, poprzez zobowiązanie pozwanej do wydania nieruchomości nr (...) położonej w S. przy ul. (...) tj. działki gruntu nr (...), obręb (...) - (...) poprzez usunięcie z przedmiotowego gruntu garażu blaszanego dwustanowiskowego, zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Skarżąca zarzuciła Sądowi pierwszej instancji:

I. mające wpływ na treść wydanego orzeczenia naruszenia następujących przepisów postępowania tj.:

1. art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie przez Sąd w miejsce swobodnej oceny dowodów, dowolnej ich oceny, co polegało na przyjęciu, na podstawie złożonych w sprawie dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków bezpośrednio zainteresowanych wynikiem sprawy, że powódka występując z niniejszym powództwem dopuściła się naruszenia art. 5 Kc podczas gdy z dokumentów tych oraz zeznań świadków wynika, iż pozwana korzysta ze spornej nieruchomości bezumownie i pomimo podjęcia przez pozwaną prób uregulowania stanu prawnego nieruchomości poprzez wystąpienie z próbą podpisania umowy, strony tej umowy nie podpisały, a nadto powódka nie naruszyła jakichkolwiek zasad etycznego i uczciwego postępowania w stosunkach z pozwaną, oraz przez uznanie, że pozwana jest członkiem spółdzielni podczas gdy żadna ze stron ani jakkolwiek dokument nie potwierdził tego faktu,

II. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

1. art. 222 § 1 kc poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powództwo winno być oddalone na podstawie art. 5 kc pomimo spełnienia wszystkich przesłanek powództwa windykacyjnego

2. art. 5 kc poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że występując z pozwem o wydanie powódka naruszyła zasady współżycia społecznego podczas gdy do naruszenia przedmiotowych zasad nie doszło, a nadto w sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki do wystąpienia przez powódkę z roszczeniem windykacyjnym,

3. art. 224 § 1 Kc w zw. z art. 7 Kc poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że pozwana będąc w dobrej wierze nie wiedziała, że nie przysługuje jej prawo do użytkowania gruntu, a tym samym pozwana nie była zobowiązana do dokonywania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu pod garaże do listopada 2005 r., podczas gdy niniejsza sprawa jest sprawą o wydanie nieruchomości, a nie o zapłatę wobec czego ocena sądu w zakresie bezzasadności żądania zapłaty przez powódkę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie znajduje podstaw w niniejszej sprawie,

4. art. 1 ust. 1, 2, 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że powódka jako spółdzielnia mieszkaniowa ma działać jedynie w interesie pozwanej, której nie przysługuje przymiot członka spółdzielni podczas gdy powódka występując z niniejszym powództwem miała na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, których jest właścicielem, a więc działając przez swoje organy miała na celu ochronę interesów wszystkich swoich członków,

III. dokonanie przez Sąd błędnych ustaleń faktycznych, przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, co polegało na przyjęciu przez sąd, że:

1. pozwana jest członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej podczas gdy ani pozwana ani powódka nigdy nie twierdziły, że pozwanej przysługuje przymiot członka spółdzielni, bowiem pozwana zrzekła się swojego członkostwa na rzecz matki w 1981 roku,

2. kopia decyzji z dnia 29 września 1984 r. może dotyczyć garażu, z którego korzysta pozwana podczas gdy pozwana wprost przyznała, że decyzję uzyskała od Pana Z. W. (1) i przedmiotowa decyzja dotyczy garażu pana W. i pana Z.,

3. pozwana uiszczała opłaty za nieruchomość pod garażem, od listopada 2005 roku podczas gdy z zebranego w sprawie materiału wprost wynika, że pozwana rozpoczęła dokonywanie opłat za garaże dopiero od kwietnia 2009 roku,

4. w okresie od 2002 r. do 2011 r. wpłaty obejmowały opłaty za ogródek, który znajduje się za przedmiotowymi garażami, podczas gdy opłaty te obejmowały wyłącznie koszt zużycia wody oraz wywóz odpadów komunalnych,

5. jedynie pozwana zabiegała o podpisanie umowy dzierżawy na korzystanie z przedmiotowej nieruchomości podczas gdy powódka wzywała pozwaną do podpisania umowy, przygotowała projekt umowy, podejmowała próby negocjacji w przedmiotowej sprawie.

W uzupełnieniu apelacji powódka dodała, że powództwo zostało oddalone na podstawie art.5 kc z tego m.in. względu, że pozwana miała postawić garaż w latach 80-tych za ustną zgodą ówczesnych władz powodowej spółdzielni, przypisując pozwanej złożoną do akt decyzję z 29 września 1984 roku o wydaniu pozwolenia na budowę dwóch garaży. Decyzja ta z całą pewnością nie dotyczyła pozwanej, lecz Z. W. i T. Z., pozwana ją tylko dla swojego celu procesowego cynicznie wykorzystwała. Pozwana o zgodę na postawienie garażu blaszanego na terenie ogródka wystąpiła wraz z K. B. pismem z dnia 3.12.2001 roku, a następnie w piśmie z dnia 7.11.2002 r. poinformowała Zarząd (...) o postawieniu garażu blaszanego, prosząc o jego „zalegalizowanie”. Tak, więc stanowisko procesowe pozwanej oparte jest na ewidentnym mijaniu się z prawdą, a ta prawda, jaka wyłania się z dokumentów w kontekście nieetycznego zachowania pozwanej nie zasługuje na ochronę na podstawie zasad współżycia społecznego. Podkreśliła, że pisma pozwanej i K. B. zostały odnalezione w lutym 2012 r. w archiwum poza siedzibą powodowej Spółdzielni i dlatego powódka nie mogła ich złożyć w postępowaniu przed sądem I instancji.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadną w tym znaczeniu, że stanowiła podstawę do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, wobec nierozpoznania istoty sprawy, w rozumieniu art. 386 § 4 kpc.

O rozpoznaniu sprawy można mówić jedynie wówczas gdy niewątpliwym jest jej zakres przedmiotowy i podmiotowy. W tej pierwszej kwestii istotnym jest precyzyjne oznaczenie roszczenia pozwu i jego postawy faktycznej.

W przypadku żądania wydania części nieruchomości koniecznym jest tu dokładne oznaczenie jakiej części, najlepiej z nie budzącym wątpliwości zaznaczeniem tego na mapie lub w odniesieniu do takiej, wydanie ma nastąpić.

Kryterium tego nie spełnia powództwo w dotychczasowym kształcie, gdzie strona powodowa ostatecznie precyzując powództwo, w piśmie z dnia 27 czerwca 2011 roku oraz na rozprawie w dniu 5 marca 2012 roku podała, że dochodzi wydania części nieruchomości nr (...), położonej w S. przy ul. (...), działka gruntu nr (...), obręb (...)zajętej przez pozwaną pod garaż blaszany dwustanowiskowy.

Podkreślenia wymaga, że na przedmiotowej nieruchomości znajdują się inne jeszcze garaże, a z okoliczności sprawy nie wynika, aby garaże te, w tym sporny, miały jakąkolwiek numerację.

Tak określone powództwo, w razie jego uwzględnienia, nie nadawałoby się do wykonania w drodze egzekucji.

Co więcej nawet w przypadku oddalenia powództwa, co uczynił Sąd Rejonowy, zachodziłyby istotne trudności w zakresie określenia zakresu powagi rzeczy osądzonej (art. 366 kpc) i prawomocności materialnej (art. 365 § 1 kpc).

Przypomnieć w tym miejscu trzeba, że na rozprawie w dniu 22 czerwca 2011 roku strona powodowa została zobowiązana do sprecyzowania żądania, w terminie 7 dni, pod rygorem zawieszenia postępowania.

Skoro, jak to już wywiedziono powyżej, takie sprecyzowanie w istocie nie nastąpiło, to Sąd Rejonowy powinien był, działając na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 kpc, zawiesić postępowanie, miast rozstrzygać sprawę co do istoty.

Podsumowując należało uznać, że doszło do nierozpoznania istoty sprawy, co uzasadnia uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, na podstawie przywołanego na wstępie art. 386 § 4 kpc.

Dodatkowo, w odniesieniu do twierdzeń i zarzutów apelacji Sąd Okręgowy wskazuje, że w dotychczas zaistniałych okolicznościach sprawy brak było podstaw do oddalenia powództwa, z powołaniem się na normę prawną zawartą w art. 5 kc.

W postanowieniu z dnia 2 czerwca 2011 roku (I CSK 520/10) Sąd Najwyższy, dzieląc ugruntowany już w orzecznictwie pogląd, stwierdził, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 kc, zastosowanie art. 5 kc jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. W uzupełnieniu podano, że wykonujący prawo, któremu dowiedziono, iż postępuje w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego (określanymi obecnie często jako zasady słuszności) jest traktowany tak, jakby już wyszedł poza treść swego prawa, a więc już go nie może dalej wykonywać. Sprowadza się to do sytuacji, że z powodu naganego wykonywania prawa, prawo to przestaje istnieć, co usprawiedliwia odmówienie ochrony.

W okolicznościach sprawy nie sposób przypisać stronie powodowej działania w sposób widocznie sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Nie wystarcza do tego samo istnienie sporu stron co do wydania przedmiotowej nieruchomości, trwającego przynajmniej od 2005 roku, podczas którego strona powodowa deklarowała zawarcie

umowy z pozwaną, na podstawie której ta miałaby uzyskać uprawnienie do dalszego korzystania z garażu. Do przyjęcia nadużycia prawa ze strony powódki w żadnym razie nie mogła wystarczać negatywna ocena Sądu Rejonowego i to niezależnie od jej trafności, okoliczności uzależniania przez stronę powodową zawarcia ww. umowy od zapłaty należności za bezumowne korzystanie za okres poprzedzający tym bardziej, że nie była to kwota rażąco wygórowana.

Zestawiając powyższe z dwiema jeszcze okolicznościami, to jest po pierwsze, iż pozwana w istocie nie jest członkiem powodowej spółdzielni i po drugie, że sprawa i roszczenie pozwu dotyczy przecież wydania terenu zajętego pod garaż blaszany, z zatem uwzględnienie powództwa nie naruszałoby najbardziej podstawowych i zasługujących na ochronę, dóbr osobistych, interesów i potrzeb życiowych pozwanej, jak w szczególności prawa do mieszkania, zdrowia itd., nie można uznać, że zachodziły podstawy do odmowy udzielenia powódce ochrony prawnej, z powołaniem się na normę prawną z art. 5 kc.

Reasumując, na podstawie art. 386 § 4 kpc, orzeczono jak w sentencji.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy winien przede wszystkim doprowadzić do sprecyzowania żądania pozwu, do czego należy zobowiązać powódkę, pod rygorem zawieszenia postępowania (art. 177 § 1 pkt 6 kpc) i jeżeli to nastąpi rozstrzygnąć sprawę, przy uwzględnieniu także argumentacji stron podnoszonej w postępowaniu apelacyjnym.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 2 kpc.