

Sygn. akt II Ca 1410/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek - Moraś
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SO Robert Bury
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lipca 2015 roku w S.

sprawy z powództwa (...) Technologicznego w S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o wydanie

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 28 października 2014 roku, sygn. akt III C 114/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w taki sposób, że:

a. w punkcie I. nakazuje pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., aby wydała powodowi (...) Uniwersytetowi Technologicznemu w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy nieruchomości znajdującą się w S. przy ul. (...), o powierzchni 596 m² stanowiącą działkę gruntu nr (...), z obrębu 2038 P., objętą księgą wieczystą KW nr (...) wraz z posadowionymi na niej trzema budynkami garażowymi o powierzchni 42m², 28m², 118 m²,

b. w punkcie II. zasądza do pozwanej na rzecz powódki kwotę (...) (jednego tysiąca pięciuset sześćdziesięciu trzech) złotych tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki tytułem kosztów postępowania apelacyjnego kwotę 964 (dziewięciuset sześćdziesięciu czterech) złotych.

Uzasadnienie wyroku z dnia 9 lipca 2015 r.:

Powód (...) Technologiczny w S. wniósł o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. do wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy nieruchomości położoną w S. przy ul. (...) o powierzchni 596 m², stanowiącą działkę gruntu nr (...) z obrębu 2038 P., objętą księgą wieczystą KW nr (...) oznaczoną kolorem czerwonym na dołączonym do pozwu wyrzysie z mapy ewidencyjnej wraz z posadowionymi na niej trzema budynkami garażowymi o

powierzchni 42 m², 28 m², 118 m² oznaczonymi odpowiednio literami t 1, t 185, t 2 na załączonym do pozwu wyrzysie z mapy ewidencyjnej. Ponadto, powód domagał się zasądzenia od pozwanej na swą rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż zawarta przez strony w dniu 1 stycznia 1994 r. umowa dzierżawy, której przedmiotem była przedmiotowa działka została przez niego wypowiedziana z upływem 9 lipca 2013 r. i od tego czasu pozwana korzysta z tej działki bez tytułu prawnego.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. zażądała oddalenia powództwa, wywodząc, iż umowa dzierżawy nie została skutecznie rozwiązana, bowiem zgodnie z jej treścią obowiązuje ona do chwili odsprzedaży działki na rzecz pozwanej, nadto kwestionując uprawnienie osoby składającej oświadczenie o wypowiedzeniu do działania w imieniu powoda. Zdaniem pozwanej roszczenie powoda jest nieuzasadnione również z uwagi na zakres zgłoszonego w nim żądania, albowiem powód domaga się wydania działki w stanie wolnym od osób i rzeczy, zaś na tym terenie oprócz garaży murowanych wskazanych w pozwie znajdują się garaże blaszane, które w dacie zawierania umowy były już na nim posadowione i ewentualnie pozwana zobowiązana byłaby do wydania działki wraz z tymi garażami. Pozwana wskazywała również, że z uwagi na okoliczności w jakich zawarto umowę wypowiedzenie jej przez powoda jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest w świetle art. 58 § 2 kc nieważne.

Wyrokiem z dnia 28 października 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił powództwo (pkt I) i zasądził od powoda na rzecz pozwanej tytułem kosztów postępowania kwotę 1217 zł (pkt II).

Orzeczenie oparto o następujące ustalenia faktyczne:

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. w latach osiemdziesiątych ub. wieku podejmowała starania o uzyskanie terenu pod budowę garaży murowanych, stanowiącego wówczas działkę nr (...), położoną w sąsiedztwie stadionu sportowego (...) przy ul. (...) w S..

W dniu 30 stycznia 1986 r. Architekt Miejski poinformował pozwaną o możliwości usytuowania takich garaży na tym terenie, po czym pismem z dnia 10 kwietnia 1986 r. pozwana zwróciła się do Urzędu Miejskiego w S. o wydanie opinii o władaniu i sposobie użytkowania tego terenu. W odpowiedzi na to pismo z dnia 24 czerwca 1986 r. Urząd wskazał, iż teren ten stanowi własność Skarbu Państwa i znajdują się na nim garaże blaszane, użytkowane bez żadnej podstawy prawnej. W dniu 19 lipca 1986 r. pozwana złożyła w Urzędzie Miejskim w S. wniosek o przekazanie powyższego terenu pod budowę garaży, zwracając się o poczynienie starań mających na celu doprowadzenie do likwidacji postawionych na nim garaży blaszanych.

W dniu 30 grudnia 1987 r. pozwana uzyskała wskazanie lokalizacyjne dla budowy zespołu garażowego przy ul. (...) – Łabędziej w S., a w dniu 14 maja 1988 r. – zatwierdzenie planu realizacyjnego tej inwestycji. W tym czasie podejmowała starania w celu usunięcia samowolnie postawionych na tym terenie garaży blaszanych, uzyskując od ich użytkowników – z wyjątkiem sześciu - deklarację ich usunięcia.

Pismem z dnia 22 września 1988 r. Urząd Miejski w S. powiadomił pozwaną, iż teren pod garaże zostanie oddany jej w użytkowanie wieczyste po przedłożeniu dwóch egzemplarzy opisów nieruchomości, a do tego czasu może być przedmiotem dzierżawy wraz ze znajdującymi się na nim garażami. W reakcji na to pismo pozwana w dniu 17 maja 1989 r. wystąpiła z wnioskiem o przekazanie terenu w użytkownię wieczyste, składając wymagane opisy nieruchomości, a w dniu 19 maja 1989 r. – o zawarcie umowy dzierżawy 300 m² tej działki do czasu uzyskania prawa wieczystego użytkowania, wskazując, że przejęcie całego terenu uniemożliwia fakt, iż znajdują się na nim nadal cztery garaże blaszane.

Wraz z pismem z dnia 1 czerwca 1989 r. Urząd ten przesłał pozwanej umowę dzierżawy części terenu, informując, iż oddanie go w całości w użytkowanie wieczyste pozwanej nastąpi po usunięciu z niego dotychczasowych użytkowników. Umowa ta została przez pozwaną podpisana.

W dniu 5 czerwca 1989 r. pozwana wystąpiła do Urzędu Miejskiego w S. o wydanie pozwolenia na budowę zespołu sześciu boksów garażowych, informując, iż o pozwolenie na budowę pozostałych garaży wystąpi po przejęciu w użytkowanie wieczyste całości terenu. Stosowne pozwolenie pozwana uzyskała 22 czerwca 1989 r.

W dniu 12 czerwca 1990 r. pozwana ponownie zwróciła się do Urzędu Miejskiego w S. o przekazanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowego terenu, o powierzchni 635 m², po czym postanowieniem z dnia 8 sierpnia 1990 r. postępowanie w sprawie z tego wniosku zawieszono z uwagi na postanowienie Prezydenta Miasta z dnia 25 lipca 1990 r. o wstrzymaniu wydawania decyzji w przedmiocie sprzedaży nieruchomości. Pozwana w piśmie z dnia 24 września 1990 r. po raz wtóry zwróciła się o przekazanie terenu w użytkowanie wieczyste, a postanowieniem z dnia 16 stycznia 1991 r. postępowanie w tej sprawie ponownie zawieszono do czasu przejęcia tego gruntu na własność gminy.

W dniu 16 maja 1990 r. Akademia Rolnicza w S., którego następcą prawnym jest powód (...) Technologiczny w S., wystąpiła o przekazanie jej w stały zarząd terenu po Klubie (...) przy ul. (...) o powierzchni 38.620 m², stanowiącego działkę nr (...) z obrębem nr 38 P.. W toku postępowania w tej sprawie dokonano korekty granic tej działki, w związku z którą uległa podziałowi działka nr (...) o powierzchni 635 m² na działki nr (...) o powierzchni 571 m², nr 23/17 o powierzchni 36 m² i 23/15 o powierzchni 28 m², przy czym działkę (...) włączono w granice działki nr (...).

Na podstawie decyzji wydanej 3 grudnia 1990 r. Urząd Miejski w S. przekazał z dniem 10 października 1991 r. w stały zarząd Akademii Rolniczej w S. nieruchomość przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...) z obrębem 38 o powierzchni 38.616 m², a obejmującą wówczas już teren, co do którego pozwana podejmowała starania o uzyskanie prawa użytkowania wieczystego. Mocą ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 5 grudnia 1990 r. Akademia Rolnicza w S. nabyła prawo użytkowania wieczystego tejże nieruchomości.

Pismem z dnia 15 stycznia 1992 r. Uczelnia ta wezwała pozwaną do uregulowania spraw związanych z zajęciem terenu przy ul. (...) w S. i opróżnienia go w terminie 30 dni, wskazując, że może ewentualnie teren ten odsprzedać pozwanej lub go wydzierżawić.

W dniu 16 stycznia 1992 r. Akademia Rolnicza w S. zwróciła się do Urzędu Miejskiego w S. o uchylene decyzji z dnia 22 czerwca 1989 r. o udzieleniu pozwanej pozwolenia na budowę garaży, wskazując, iż była informowana o zlokalizowaniu na tym terenie tymczasowych garaży, przeznaczonych do likwidacji, a nie nowych. W tym czasie na terenie tym istniało już sześć boksów garażowych, wzniesionych systemem gospodarczym przez członków pozwanej Spółdzielni zgodnie z udzielonym pozwanej pozwoleniem na budowę.

Pozwana w piśmie z dnia 24 stycznia 1992 r. zwróciła się do (...) o przywrócenie statusu działki (...) do stanu sprzed maja 1990 r. i oddanie jej spornej części w użytkowanie wieczyste pozwanej, prośbę tą ponawiając w piśmie z dnia 3 lutego 1992 r.

W dniu 25 lutego 1992 r. doszło do spotkania przedstawicieli stron i Urzędu Miejskiego w S., podczas którego negocjowano warunki sprzedaży spornego terenu pozwanej przez Akademię Rolniczą w S.. Pozwana nie wyraziła zgody na proponowaną przez Akademię Rolniczą sprzedaż gruntu za cenę wolnorynkową. Podczas analogicznego spotkania w dniu 5 marca 1992 r. uzgodniono, że Urząd Miejski w S. wystąpi do Akademii Rolniczej w S. o dokonanie sprzedaży działki nr (...) na rzecz pozwanej. Ze stosownym wnioskiem do senatu tej uczelni zwrócił się w dniu 30 kwietnia 1992 r. Wiceprezydent Miasta S., prosząc o wyrażenie zgody na zbycie działki wg zasad obowiązujących przy oddawaniu w użytkowanie wieczyste gruntów komunalnych – wg wyceny sporządzonej przez biegłego z listy wojewody.

W uchwale z dnia 29 maja 1992 r. senat Uczelni wyraził zgodę na sprzedaż spornej części działki, o czym poprzednik prawny powoda tego samego dnia poinformował pozwaną, stwierdzając, że niezbędne jest dokonanie wyceny gruntu przez biegłego z listy wojewody i dokonanie rozgraniczenia działki – sporządzenie opisu i mapy.

W dniu 1 stycznia 1994 r. pomiędzy pozwaną a Akademią Rolniczą w S. została zawarta umowa najmu (zwana umową dzierżawy) części działki nr (...), której powierzchnię określono na 571 m². Na terenie tym znajdowało się

wówczas 8 garaży murowanych oraz 11 garaży blaszanych, co stwierdzono w § 2 umowy. W § 5 umowy uzgodniono, że wszelkie rozbudowy, przeróbki i inne działania modernizacyjne na dzierżawionym terenie wymagają pisemnej zgody wydierżawiającego.

W § 7 umowy wskazano, iż zostaje ona zawarta na czas załatwienia formalności związanych z odsprzedażą części gruntu na rzecz pozwanej, a także, że w przypadku nie wykonania powyższego paragrafu umowa zostanie rozwiązana za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia przez jedną ze stron bez podania przyczyny. W § 9 umowy pozwana zobowiązała się po zakończeniu umowy dzierżawy pozostawić teren w stanie pierwotnym, chyba, że wydierżawiający wyrazi zgodę na pozostawienie zabudowy w całości lub części.

Decyzją z dnia 23 marca 1994 r. zatwierdzono projekt podziału działki nr (...) z obrębem 38 P. na dwie działki – nr 1/5 o powierzchni 596 m², stanowiącą przedmiot zainteresowania pozwanej, położoną przy ul. (...) w S. i nr 1/6 o powierzchni 38.020 m². Projekt ten sporządzono na zlecenie pozwanej, za zgodą Akademii Rolniczej w S.. Dla działki nr (...) urządzono księgę wieczystą o nr (...).

W grudniu 1999 r. na zlecenie pozwanej sporządzono operat szacunkowy określający wartość rynkową działki nr (...) na kwotę 51.200 zł.

Pismem z dnia 6 marca 2000 r. pozwana poinformowała powoda, iż w związku z planowanym nabyciem prawa wieczystego użytkowania działki nr (...) posiada wykonaną przez rzeczoznawcę majątkowego wycenę szacunkową wartości nieruchomości i z chwilą uzyskania akceptacji odpłatnego nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu od Rady Nadzorczej uzgodni z powodem termin sporządzenia umowy sprzedaży.

Obecnie na działce nr (...) posadowione są trzy budynki garażowe, o powierzchniach 42 m² (dwa garaże), 28 m² (jeden garaż) – wybudowane bez pozwolenia na budowę i 118 m² (sześć garaży)– wybudowane przez pozwaną w oparciu o pozwolenie na budowę. Ponadto na terenie tym znajduje się sześć garaży blaszanych, w tym jeden wzniesiony na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego pozwanej w dniu 31 marca 1992 r.

Pismem z dnia 6 listopada 2012 r. powód poinformował pozwaną, iż działka nr (...) przygotowywana jest do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego, a zatem przystąpił do uregulowania jej stanu prawnego. W związku z czym poprosił o udzielenie informacji o zobowiązaniach pozwanej wobec osób trzecich związanych z przedmiotową nieruchomością, jednocześnie wzywając pozwaną do usunięcia garaży posadowionych na niej bez zezwoleń w terminie 14 dni od doręczenia pisma. W piśmie z dnia 7 grudnia 2012 r. powód wyznaczył pozwanej dodatkowy termin do 28 grudnia 2012 r. na usunięcie ww. garaży.

W zarządzeniu z dnia 6 września 2012 r. Rektora (...) Technologicznego w S. wprowadzono Regulamin zbywania lub oddawania do użytkowania na podstawie umów cywilnoprawnych nieruchomości stanowiących własność (...) Technologicznego w S. oraz oddawania do użytkowania na podstawie umów cywilnoprawnych nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym Uczelni. W § 4 ust. 1 tego Regulaminu wyrażono zasadę, iż zbycie nieruchomości dokonywane jest w drodze przetargu, zaś w § 3 przewidziano, że każdorazowo przed zbyciem nieruchomości należy oszacować jej aktualną wartość rynkową, a zbycie nie może nastąpić za cenę niższą od ceny wywoławczej, która z kolei nie może być niższa od wartości oszacowania.

Pismem z dnia 13 lutego 2013 r. powód powiadomił pozwaną, iż działka nr (...) została przygotowana do zbycia w trybie przetargu nieograniczonego i tym samym spełnione zostały zapisy § 7 umowy dzierżawy z dnia 1 stycznia 1994 r., ogłoszenie zostało zamieszczone na stronie internetowej Uczelni, a przetarg odbędzie się 28 marca 2013 r. o godz. 11.30, a także o tym, że warunki przystąpienia do przetargu określone są w regulaminie dostępnym na stronie internetowej.

Cenę wywoławczą spornej nieruchomości określono na kwotę 232.000 zł.

Pozwana nie przystąpiła do przedmiotowego przetargu.

W tych okolicznościach powód, w imieniu którego działał kanclerz J. P., w piśmie z dnia 4 marca 2013 r., doręczonym pozwanej 9 kwietnia 2013 r., wypowiedział umowę z dnia 1 stycznia 1994 r. z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia na podstawie § 7 umowy, zaś w kolejnym piśmie z dnia 15 kwietnia 2013 r. poinformował pozwaną, iż termin ten upływie 9 lipca 2013 r., w związku z tym wskazał, iż protokolarne przekazanie przedmiotu dzierżawy odbędzie się 10 lipca 2013 r., a wydanie winno nastąpić w stanie wolnym od osób i rzeczy, w szczególności poprzez usunięcie z terenu nieruchomości posadowionych na nim garaży.

W wyznaczonym terminie pozwana nie wydała powodowi zajmowanego terenu.

Oceniając tek ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy powództwo uznał za niezasadne, wskazując jednocześnie, iż skoro podstawę dotychczasowego władania przez pozwaną tym terenem była umowa z dnia 1 stycznia 1994 r., źródła roszczenie o jego wydanie – po zakończeniu łączącego strony stosunku umownego należało poszukiwać w umowie, a nie przepisie art. 222 § 1 kc.

Interpretując treść tej umowy Sąd Rejonowy wskazał, iż w świetle jej § 7 umowa z dnia 1 stycznia 1994 r. nie była umową na czas określony, lecz na czas nieokreślony, gdyż miała obowiązywać na czas „załatwienia formalności związanych z odsprzedażą części gruntu” na rzecz pozwanej. Zdarzenie, z którym wiązano upływ okresu obowiązywania umowy należy oceniać jako zdarzenie przyszłe i niepewne, o czym przekonuje zależność jego zaistnienia od woli stron (ostatecznie na skutek zaniechań pozwanej przez prawie dwadzieścia lat zdarzenie to nie nastąpiło). Wprawdzie określenie terminu może nastąpić nie tylko przez wskazanie konkretnej daty czy przedziału czasowego, ale także poprzez wskazanie pewnego zdarzenia, jednakże chodzi o takie zdarzenie, które - przy rozsądnej ocenie sytuacji - powinno nastąpić (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 października 2004 r. sygn. akt I ACa 714/04, opubl. w zbiorze LEX nr 151724). Uznać należy zatem, iż w analizowanym zapisie zastrzeżono warunek rozwiązujący, o jakim mowa w art. 89 kc, zgodnie z którym z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek). Skoro umowa z dnia 1 stycznia 1994 r. została zawarta na czas nieokreślony, to zgodnie z art. 3651 kc jako kształtująca zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym mogła być rozwiązana przez każdą ze stron w drodze wypowiedzenia, przy czym strony wprost w § 7 umowy zastrzegły, iż w przypadku niewykonania tego postanowienia umowa może zostać rozwiązana z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Sąd Rejonowy wskazał, iż powód w celu sprzedaży spornej działki zobligowany był zorganizować przetarg nieograniczony, w tym postąpić zgodnie z obowiązującym go Regulaminem zbywania lub oddawania do użytkowania na podstawie umów cywilnoprawnych nieruchomości stanowiących własność (...) Technologicznego w S. oraz oddawania do użytkowania na podstawie umów cywilnoprawnych nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym Uczelni. Zważywszy należy, iż w § 4 ust. 1 tego Regulaminu wyrażono zasadę, iż zbycie nieruchomości dokonywane jest w drodze przetargu, przy czym nie zaistniał żaden przewidziany w nim wyjątek pozwalający na odstępianie od tej zasady, zaś zgodnie z § 3 zbycie nie mogło nastąpić za cenę niższą od ceny wywoławczej, która z kolei nie może być niższa od oszacowanej ceny rynkowej. Niezależnie od podania informacji o terminie i warunkach przetargu do publicznej wiadomości, co wynika choćby z przedłożonego przez pozwaną ogłoszenia prasowego, powód poinformował o tym pozwaną w piśmie z dnia 13 lutego 2013 r., zaś o zamiarze zbycia nieruchomości powiadamiał ją już w piśmie z dnia 11 kwietnia 2011 r. i kolejnych, zaś pozwana do przetargu tego nie przystąpiła. Uznając, iż to pozwana nie dopełniła formalności związanych z zakupem spornej działki, Sąd Rejonowy przyjął, że powód był uprawniony do wypowiedzenia umowy z dnia 1 stycznia 1994 r., zgodnie z jej § 7.

Powód wyraził oświadczenie o wypowiedzeniu umowy w piśmie z dnia 4 kwietnia 2013 r., które doręczono pozwanej, jak wynika z potwierdzenia odbioru (k. 52), w dniu 9 kwietnia 2013 r., a zatem uznać należało, iż umowa ta uległa rozwiązaniu z upływem dnia 9 lipca 2013 r. Oświadczenie to złożył w imieniu powoda kanclerz J. P., posiadający w tym zakresie umocowanie, o czym świadczy złożony przez powoda zakres spraw powierzonych jego osobie z dnia 3 września 2012 r., do których należało podejmowanie decyzji dotyczących mienia Uczelni w granicach zwykłego zarządu. Sąd nie

podzielił przy tym przekonania pozwanej co do tego, iż wypowiedzenie umowy było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i jako takie dotknięte sankcją nieważności wynikającą z art. 58 § 2 kc.

Niezależnie od tego Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, iż roszczenie powoda w kształcie określonym przez niego w piśmie procesowym z dnia 3 kwietnia 2014 r. nie może zostać uwzględnione (k. 71), bowiem nie znajduje to uzasadnienia w treści art. 675 § 1 kc, a także § 9 umowy z dnia 1 stycznia 1994 r. Zgodnie z tym zapisem umownym, pozwana zobowiązała się do pozostawienia terenu po zakończeniu umowy w stanie pierwotnym, chyba, że wydzierżawiający wyrazi zgodę na pozostawienie zabudowy w całości lub części. Jak wynika wprost z treści § 2 tej umowy, na spornym terenie w dacie jej zawarcia znajdowało się 8 garaży murowanych i 11 garaży blaszanych, zaś powód domaga się obecnie wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy, jedynie z posadowionymi na nim garażami murowanymi. Bezsprzecznie obecnie znajduje się na tym terenie 9 garaży murowanych, w tym 6 wybudowanych przez pozwaną w oparciu o pozwolenie na budowę wydane w dniu 22 czerwca 1986 r. i 6 garaży blaszanych. O ile garaże murowane stanowią część składową tej nieruchomości, a tym samym przedmiot własności powoda, to garaże blaszane jako rzeczy ruchome są własnością osób, które je wzniosły. Jeden tylko garaż blaszany wzniesiony został na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego pozwanej Spółdzielni w dniu 31 marca 1992 r., zaś brak jest dowodu na to, by pozwana była właścicielką choćby tego garażu, a tym bardziej - pozostałych garaży blaszanych. Pozwana w piśmie procesowym z dnia 15 września 2014 r. wskazała, iż wszystkie garaże blaszane zostały wybudowane przez ich użytkowników z własnych środków, a tym samym nie stanowią przedmiotu jej własności, zaś na okoliczność tego, iż pozwana jest ich właścicielką powód nie przedstawił dowodów. Ponadto wskazać należy, że choćby z pism wymienianych przez pozwaną z Urzędem Miejskim w S. jeszcze w latach osiemdziesiątych ub. wieku wynika, iż garaże blaszane na tym terenie istniały już w tym czasie i zostały postawione bezprawnie, przez osoby trzecie.

Nakazanie pozwanej, aby wydała przedmiotową nieruchomość w stanie wolnym od osób i rzeczy skutkowałoby koniecznością usunięcia przez pozwaną z tego terenu wszystkich garaży blaszanych, co nie tylko nie jest zgodne z zapisem § 9 w zw. z § 2 umowy z dnia 1 stycznia 1994 r., ale i skutkowałoby nakazaniem pozwanej dokonania czynności, które naruszałoby uprawnienia osób trzecich, będących właścicielkami garaży blaszanych. Ingerencja zaś w te uprawnienia wymagałaby przeprowadzenia stosownego postępowania sądowego z ich udziałem. Już tylko z tej przyczyny, że garaże te znajdowały się na spornym gruncie w chwili zawierania przedmiotowej umowy, wobec treści postanowienia § 9 umowy i art. 675 § 1 kc, brak jest podstaw do żądania wydania nieruchomości bez nich, z kolei nakazanie pozwanej wydania jej wraz z tymi garażami stanowiłoby wyjście poza granice żądania powoda. Z tych przyczyn powództwo zostało oddalone, czemu dano wyraz w punkcie I wyroku.

Apelację od powyższego orzeczenie wniósł powód skarżąc go w całości i żądając zmiany i uwzględnienie powództw w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za I i II instancję, ewentualnie zmiany wyroku i uwzględnienie powództwa w części tj. nakazanie pozwanej aby wydała powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy nieruchomość znajdującą się w S. przy ul. (...) o powierzchni 596 m² stanowiącą działkę gruntu nr (...) z obrębem 2038 P. objętą księgą wieczystą KW nr (...) oznaczoną kolorem czerwonym na załączonym do pozwu wyrzysie z mapy ewidencyjnej (k. 10) wraz z posadowionymi na niej trzema budynkami garażowymi o powierzchni 42m², 28m², 118 m² oznaczonymi odpowiednio literami t, t185, t2 na załączonym do pozwu wyrzysie z mapy ewidencyjnej oraz wraz ze znajdującymi się na niej sześcioma garażami blaszanymi oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za I i II instancję.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 321 kpc poprzez uznanie, iż wydanie powodowi spornej nieruchomości wraz ze znajdującymi się nań garażami blaszanymi stanowiłoby orzeczenie ponad żądanie pozwu, w sytuacji gdy de facto orzeczenie o wydaniu nieruchomości wraz ze znajdującymi się tam garażami blaszanymi powodowałoby konieczność oddalenia powództwa w pozostałym zakresie - właśnie co do garaży blaszanych - jako niezasadnego, a zatem nie mogłoby stanowić orzeczenia ponad żądanie pozwu. Garaże blaszane

były objęte żądaniem pozwu stąd też rozstrzygnięcie w ich przedmiocie nie może zostać uznane za orzeczenie ponad żądanie,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, które miały wpływ na treść orzeczenia tj.: art. 222 kc, art. 21 ust 1 Konstytucji RP- poprzez ich niezastosowanie i oddalenie wystosowanego w sprawie powództwa o wydanie nieruchomości w sytuacji, gdy w świetle dowodów zgromadzonych w sprawie nie budzi jakichkolwiek wątpliwości, iż powód jest właścicielem spornej działki, nadto zgodnie z ustaleniami Sądu pozwana włada sporną działką bez tytułu prawnego skutecznego względem właściciela, a zatem spełnione zostały wszelkie przesłanki powództwa windykacyjnego. Orzeczenie zapadłe w niniejszej sprawie wprost narusza prawo własność powoda, które przecież podlega także szczególnej ochronie w tym przewidzianej przepisami Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Powód pomimo, iż jest właścicielem nie może swobodnie korzystać z nieruchomości zajętej przez pozwaną.

Pozwana zażądała oddalenia apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była zasadna.

Sąd Okręgowy akceptuje ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy oraz ocenę prawną wzajemnych relacji stron związanych z treścią umowy dzierżawy z dnia 1 stycznia 1994 r., zwłaszcza w zakresie tezy o skutecznym wypowiedzeniu tej umowy przez powódkę. Sąd I instancji dokonał tu właściwej oceny materiału dowodowego, który przede wszystkim składał się z dokumentów o niespornej treści.

Jednakże wbrew spostrzeżeniu Sądu Rejonowego co do tego, iż żądanie powoda nie obejmowało wniosku o wydanie garaży blaszanych posadowionych na spornym gruncie (treść pisma powoda z dnia 3 kwietnia 2014 r. precyzującego powództwo (...) Technologiczny w S.), podzielić należy tezę odmienną. Powód żądał nakazania pozwanej, aby wydała mu opisaną w piśmie nieruchomość „w stanie wolnym od osób i rzeczy”. Skoro garaże blaszane są odrębnymi od gruntu przedmiotami własności, czyli przyjmując tradycyjną konwencję którą posłużył się powód „rzeczami”, wymienianie ich w sentencji orzeczenia będzie pozbawione praktycznego znaczenia, a więc zbędne.

Dodatkowo, dostrzec należy to, iż stosownie do treści art. 1046 § 9 k.p.c. przeprowadzając egzekucję dotyczącą wydania nieruchomości, komornik usunie ruchomości niebędące przedmiotem egzekucji i odda je dłużnikowi, a w razie jego nieobecności pozostawi osobie dorosłej spośród jego domowników, gdyby zaś i to nie było możliwe, ustanowi dozorcę, pouczając go o obowiązkach i prawach dozorecy ustanowionego przy zajęciu ruchomości, i odda mu usunięte ruchomości na przechowanie na koszt dłużnika.

W niniejszej sprawie pozwany nie wskazał na statut osób zajmujących garaże blaszane. Przyjąc zatem należy, iż osobą tym przysługuje pochodne względem prawa pozwanego uprawnienie do korzystania ze spornej nieruchomości, np. prawo podnajmu. Storo tak, to uznać należy, iż stosownie do treści art. 791 § 2 k.p.c. tytuł wykonawczy powstały w niniejszej sprawie będzie upoważniał również do prowadzenia egzekucji związanej z wydaniem części nieruchomości, na której również położone są garaże blaszane. Dodać należy, iż osoby niewymienione w tytule wykonawczym, przeciwko którym prowadzona jest egzekucja na podstawie wymienionego przepisu uzyskują w postępowaniu egzekucyjnym status dłużnika. Dłużnikowi takiemu przysługuje powództwo o pozbawienie w stosunku do niego tytułu wykonawczego wykonalności (art. 791 § 3 k.p.c.). Podstawą tego powództwa będzie twierdzenie o przysługującym, skutecznym wobec wierzyciela prawie do nieruchomości.

Powyższe okoliczności czynią zasadny zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 321 k.p.c., w istocie bowiem żądanie pozwu zostało sformułowane w sposób, który winien znaleźć przełożenie w jego uwzględnieniu.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o treść art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok i nakazano pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., aby wydała powodowi (...) Uniwersytetowi Technologicznemu w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy nieruchomość znajdującą się w S. przy ul. (...), o powierzchni 596 m2 stanowiącą działkę

gruntu nr (...), z obrębu 2038 P., objętą księgą wieczystą KW nr (...) wraz z posadowionymi na niej trzema budynkami garażowymi o powierzchni 42m², 28m², 118 m². Redagując sentencję wyroku w tej części Sąd Okręgowy uznał, iż skoro żądanie dotyczy wydania całej działki o oznaczeniu geodezyjnym 1/5 zabudowanej trzema murowanymi obiektami garażowymi, to z opisu żądania powoda należało wyeliminować elementy nieistotne z punktu widzenia przejrzystości orzeczenia i zbędne w postępowaniu egzekucyjnym, w tym odesłanie do mapki geodezyjnej załączonej przez powoda do akt sprawy.

Pozwana jako osoba przegrywająca postępowanie winna również, ze względu na treść art. 98 § 1 k.p.c. ponieść koszty zarówno postępowania pierwszoinstancyjnego jaki i odwoławczego. Na te pierwsze składała się opłata od pozwu - 346 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika wyznaczone w stawce minimalnej, tj. 1200 zł. W postępowaniu apelacyjnym powód poniósł koszty opłaty apelacyjnej oraz wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej tj. 600 zł.

SSO Robert Bury SSO Agnieszka Bednarek-Moraś SSO Zbigniew Ciechanowicz