

Sygnatura akt VIII Ga 253/13

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ

Dnia 20 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Górski

Sędziowie: SO Anna Budzyńska

SR del. Aleksandra Wójcik-Wojnowska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Monika Ziębakowska

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta G.

przeciwko A. C.

w przedmiocie wydania nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 kwietnia 2013 roku, sygnatura akt V GC 187/13

uchyla w całości zaskarżony wyrok, przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Gorzowie Wielkopolskim do ponownego rozpoznania i pozostawia temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO A. Budzyńska SSO K. Górski SSR del. A. Wójcik-Wojnowska

Sygn. akt VIII Ga 253/13

UZASADNIENIE

Powód Miasto G. wystąpił w dniu 26.10.2012 r. z pozwem przeciwko A. C., wnosząc o nakazanie pozwanej wydania powodowi nieruchomości obejmującej część działki nr (...) o powierzchni 30 m², położonej przy ul. (...) w G. oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, która do dnia 30.06.2012 r. oddana była w dzierżawę (...) S.A. w G.. Dzierżawca posiadał ten teren z przeznaczeniem na prowadzenie targowiska z prawem poddzierżawiania gruntu właścicielom kiosków. Wobec wygaśnięcia umowy dzierżawy (...) S.A. wydał powodowi grunt wraz ze znajdującymi się na nim kioskami poddzierżawców, prowadzących działalność handlową - w tym pozwanej, pozwana nadal jednak prowadzi działalność gospodarczą na wskazanej nieruchomości, mimo braku tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości po wygaśnięciu umowy dzierżawy.

W odpowiedzi na pozew pozwana A. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Przyznała, że korzysta z nieruchomości opisaney w pozwie mimo wygaśnięcia umowy dzierżawy. Wskazała, iż jej rodzina korzysta z nieruchomości od 10 lat i działalność gospodarcza na niej prowadzona jest podstawowym źródłem dochodu pozwanej

i pracowników. Ponadto stwierdziła, że jej działalność nie powoduje utrudnień i powołała się na treść uchwały Rady Miasta nr (...) z 24.10.2012 r. celem potwierdzenia, że Rada Miasta dopuszcza dalsze istnienie targowiska.

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim, w sprawie o sygnaturze akt X GC 187/13, nakazał pozwanej A. C., aby wydała powodowi Miastu G. nieruchomość obejmująca działki nr (...) o powierzchni 30 m² położonej przy ulicy (...) w G. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 72 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach:

Powód jest właścicielem nieruchomości o nr ewidencyjnym 51/28 położonej przy ul. (...) w G. przy drugiej bramie cmentarza komunalnego, tj. w nowszej jego części. Do 30 czerwca 2012 r. część działki nr (...) o powierzchni 208 m² oddana była w dzierżawę (...) S.A. w G.. Dzierżawca posiadał teren z przeznaczeniem na prowadzenie targowiska z prawem oddawania gruntu w poddzierżawę właścicielom kiosków tam się znajdujących. Pozwana prowadziła swoją działalność gospodarczą w postaci straganu handlowego na podstawie umowy poddzierżawy z (...) S.A. w G. Umowa dzierżawy zawarta pomiędzy powodem i (...) S.A. w G. wygasła w dniu 30 czerwca 2012 r. Dzierżawca wydał grunt powodowi. Powód wezwał pozwaną do wydania gruntu. Pozwana w dalszym ciągu prowadzi działalność gospodarczą na nieruchomości powoda.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne. Sąd wskazał, że roszczenie strony powodowej oparte zostało o treść art. 222 § 1 k.. c., **zgodnie** z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że tej osobie przysługuje skuteczne względem właściciela **uprawnienie** do władania rzeczą.

Sąd Rejonowy wskazał, że właścicielem nieruchomości gruntowej jest Miasto G., **natomiast** osobą, która faktycznie częścią tej nieruchomości włada jest pozwana A. C.. Osoba władająca nieruchomością może bronić się przed żądaniem wydania tej rzeczy ze strony **właściciela**, jeśli wykaże, że przysługuje jej prawo skuteczne wobec właściciela. Zdaniem Sądu Rejonowego pozwana nie tylko nie udowodniła, że przysługuje jej takie prawo, ale nie twierdziła nawet, że jej ono przysługuje.

W ocenie Sądu Rejonowego stan faktyczny sprawy nie był sporny. Pozwana nie kwestionowała, że powód jest właścicielem nieruchomości, przyznała, że dalej prowadzi działalność gospodarczą mimo wygaśnięcia umowy dzierżawy. Podnosiła jedynie argumenty dotyczące sytuacji osobistej jej samej i zatrudnionych pracowników, a także powoływała się na treść uchwały Rady Miasta nr (...) z 24.10.2012 r. mającej potwierdzić, że Rada Miasta sprzyja dalszemu istnieniu targowiska.

Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności zwrócił uwagę, że stosownie do treści art. 668 § 2 k.c. znajdującego sprawie zastosowanie do umów dzierżawy i poddzierżawy na mocy odesłania z art. 694 k.c., wobec wygaśnięcia umowy dzierżawy pomiędzy powodem a (...) S.A. w G. w dniu 30.06.2012 r. pozwana utraciła tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powoda, jako że jej działalność gospodarcza prowadzona była w oparciu o umowę poddzierżawy z (...) S.A. w G.. W ocenie Sądu Rejonowego nie było spornym, że także stosunek poddzierżawy pomiędzy pozwaną a (...) S.A. w G. uległ rozwiązaniu i tym samym obecnie pozwana nie posiada tytułu prawnego do władania nieruchomością powoda.

Sąd Rejonowy nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanej zawartym w odpowiedzi na pozew uznając, że niewystarczającym uzasadnieniem dla oddalenia powództwa o wydanie nieruchomości jest fakt, że przez wiele lat jej rodzina korzystała z przedmiotowej nieruchomości i działalność tam prowadzona stanowi źródło utrzymania. Fakt ten bowiem w żaden sposób nie pozbawia powoda możliwości żądania wydania nieruchomości stanowiącej jego własność.

W dalszej części rozważań Sąd Rejonowy przywołał treść przepisu art 5 k.c. i wskazał, że zarzut nadużycia prawa oparty o treść powołanego przepisu może w konkretnych stanach faktycznych prowadzić do oddalenia powództwa, w doktrynie podkreśla się jednak, iż jest to sytuacja wyjątkowa, zwłaszcza w przypadku ochrony prawa podmiotowego,

jakim jest prawo własności. Sąd Rejonowy przywołał uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2008 r. (IV CSK 417/07), w którym wskazano, iż „w razie powołania się przez pozwanego na zarzut nadużycia przez windykującego właściciela prawa podmiotowego, na sądzie powszechnym spoczywa obowiązek ważenia dwóch, skonfliktowanych wartości: ochrony własności, a przeciwko niemu - np. ochrony słabszej strony czy też zapewnienia warunków życiowych rodzinie. Bardzo trudno jest wskazać tak dobre racje, aby mogło dojść do przekreślenia osadzonych głęboko w aksjologii konstytucyjnej względów, nakazujących sądowi, jako organowi władzy publicznej, uszanować własność będącą fundamentem całego porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej (art. 20, 21 i 64 Konstytucji). Takich względów w skardze kasacyjnej nie wskazano. Z tego powodu należy przychylić się do poglądu dominującego w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który - pomijając przypadki zupełnie wyjątkowe - w zasadzie odrzuca możliwość zastosowania art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa windykacyjnego”. Zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie strona pozwana nie przedstawiła nadzwyczajnych okoliczności, które dawałyby podstawę do praktycznego przekreślenia uprawnień przysługujących właścicielowi nieruchomości. Sąd wskazał, że konieczność opuszczenia dotychczasowego miejsca prowadzenia przedsiębiorstwa będzie stanowiła niewątpliwym dramatem dla pozwanej i jej rodziny i spowoduje konieczność poszukiwania innego źródła zarobkowania, niemniej z punktu widzenia realizacji podstawowych uprawnień powoda jako właściciela nieruchomości sytuacja pozwanej nie jest wyjątkowa i nie odbiega od stanu w jakim znaleźli się inni kupcy (...), których Prezydent Miasta kilka lat temu eksmitował z rynku nad W., czy w ostatnim czasie z rynku na rogu ulic (...). Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w obowiązującym stanie prawnym Prezydent jest władny prowadzić samodzielną politykę w zakresie zarządu nieruchomościami komunalnymi, a podstawowym narzędziem weryfikacji tej polityki są wybory samorządowe, a nie proces sądowy.

Sąd Rejonowy wskazał, iż dał wiarę wszystkim dowodom z dokumentów przedłożonych przez strony w niniejszej sprawie, nie były one bowiem kwestionowane i Sąd Rejonowy również nie znalazł podstaw do ich **podważenia**. **Uzasadniając oddalenie wniosków dowodowych pozwanej o przesłuchanie świadków** Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana nie określiła, na jakie konkretnie okoliczności mieliby być przesłuchiwać świadkowie, ograniczając się do ogólnikowego **stwierdzenia**, że mają oni „uwiarygodnić” uzasadnienie odpowiedzi na pozew, a pełnomocnik pozwanej po otrzymaniu zobowiązania do sprecyzowania wniosków dowodowych zawartych w odpowiedzi na pozew poprzez dokładne określenie okoliczności faktycznych, na które świadkowie są powoływani, a nadto do wskazania ich adresów zamieszkania w terminie 7 dni pod rygorem pominięcia dowodów, wskazał jedynie niektóre spośród zgłaszanych wcześniej osób i określił, że mieliby oni zostać przesłuchani na okoliczności związane ze stawiennictwem strony pozwanej w dniu 28.08.2012 r. w miejscu przekazania nieruchomości, ustaleniami przedstawicieli powoda oraz osobami reprezentującymi pozwaną w dniu 28.08.2012 r. w zakresie dotyczącym przekazania nieruchomości, ustalenia przyczyn zajmowania przez pozwaną nieruchomości objętej żądaniem powoda, rokowań prowadzonych pomiędzy stronami w celu pozostawienia targowiska pozwanej w dotychczasowym miejscu. Tak zakreślone okoliczności faktyczne Sąd Rejonowy uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro nie zmierzały one ani do podważenia prawa własności powoda, ani też faktu dalszego władania gruntem przez pozwaną mimo braku tytułu prawnego. Co do pozostałych świadków, Sąd zwrócił uwagę, że w ogóle nie wskazano okoliczności, które miałyby być potwierdzone ich zeznaniami. Sąd omówił też wniosek pozwanej o zwrócenie się do Rady Miasta o przekazanie Sądowi opinii na skutek wniosku pozwanej oraz uchwały Rady Miasta nr (...) z dnia 24.10.2012 r. wraz z uchwałami powołanymi w treści tej uchwały i przeprowadzenie z nich dowodu na okoliczność ich treści oraz braku upoważnienia Prezydenta Miasta G. do dochodzenia roszczenia. Sąd wskazał, że pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 17.04.2013 r. nie był w stanie wyjaśnić, o jaką opinię wnioskowała strona pozwana w powołanym piśmie. Jednocześnie uchwała Rady Miasta (...) z dnia 24.10.2012 r. została przez pozwaną dołączona do odpowiedzi na pozew. W konsekwencji również i ten wniosek dowodowy Sąd Rejonowy oddalił, jako niesprecyzowany.

Sąd Rejonowy analizując treść powyższej tezy dowodowej w kontekście uzasadnienia odpowiedzi na pozew, przyjął domniemanie, że pozwana zamierzała zakwestionować legitymację powoda do wystąpienia z żądaniem wydania nieruchomości w świetle przychylnego zdaniem pozwanej stanowiska Rady Miasta wobec dalszego istnienia targowiska. Odnosząc się do tego zagadnienia, Sąd Rejonowy wskazał, że problematykę zadań organów samorządu gminy, reguluje ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.).

Zgodnie z art. 26 ust. 1 powołanej ustawy, organem wykonawczym gminy jest wójt (burmistrz, prezydent miasta), stosownie do art. 30 ustawy wójt wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa, zaś do zadań wójta zalicza w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Art. 31 ustawy mówi, iż wójt kieruje bieżącymi sprawami gminy oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Odnosząc się do treści tych przepisów Sąd Rejonowy podkreślił, że sporna nieruchomość stanowi mienie komunalne, a Prezydent Miasta G. jako organ wykonawczy gospodaruje tym mieniem, a także reprezentuje Miasto G. na zewnątrz. W konsekwencji na podstawie **powołanych** regulacji Sąd Rejonowy stwierdził, że Prezydent Miasta G. jako organ powoda posiada wyłączną legitymację do dochodzenia roszczenia objętego niniejszym pozwem. W ocenie Sadu nie miała znaczenia treść uchwały Rady Miasta (...) z dnia **24.10.2012 r.** bowiem reguluje ona kwestie pobierania opłaty targowej na terenie Miasta G. i w żadnym razie nie podważa ona stanowiska powoda przedstawionego w sprawie.

Sąd Rejonowy podkreślił, że decyzja w przedmiocie ewentualnego pozostawienia targowiska przy **cmentarzu** bądź jego likwidacji, jest rozstrzygnięciem o charakterze politycznym, stąd jego słusność nie podlega ocenie Sądu. Sąd Rejonowy w szczególności nie był władny rozsądzić, czy decyzja **prezydenta** Miasta G. o likwidacji targowiska w obecnej formie ma uzasadnienie merytoryczne i jakie będą jej skutki społeczne i ekonomiczne. W tym zakresie pełna odpowiedzialność spoczywa na właściwych organach samorządu terytorialnego. Zadaniem Sądu Rejonowego **było** jedynie zbadanie prawnych podstaw działania powoda, a te są w niniejszej sprawie bezsporne.

Sąd wskazał, iż dowód z przesłuchania pozwanej pominięto z uwagi na jej niestawiennictwo na rozprawie mimo wezwania pod rygorem pominięcia dowodu.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że wobec dalszego korzystania przez pozwaną z części działki nr (...) o powierzchni 30 m² żądanie wydania nieruchomości powodowi jest uzasadnione i nakazał pozwanej, aby wydała powodowi wskazaną nieruchomość.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanej - jako strony przegrywającej - koszty procesu w kwocie 672 zł, na którą składa się 72 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego powoda. Wynagrodzenie pełnomocnika powoda zostało obliczone na podstawie §6 pkt 3 w zw. z §9 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 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. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Pozwana wniosła apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu:

- 1. pominięcie w ustalonym przez Sąd stanie faktycznym istotnych okoliczności sprawy,**
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez uznanie, że Powód - wbrew woli Rady Miasta G. - czyni użytek ze swego prawa zgodny z jego przeznaczeniem poprzez żądanie wydania mu nieruchomości przez Pozwaną,
3. naruszenie prawa procesowego, w tym w szczególności:
 - **art. 227 k.p.c. poprzez bezpodstawne nieuwzględnienie wniosków dowodowych strony powodowej, mających na celu ustalenie okoliczności istotnych do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie,**
 - **art. 233 k.p.c., poprzez wybiórczą ocenę materiału dowodowego uwzględniającą jedynie interes strony powodowej.**

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że w zaskarżonym wyroku Sąd I instancji nie przeprowadził żadnych dowodów mających na celu wyjaśnienie okoliczności istotnych do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, bezpodstawnie oddalił

wszelkie wnioski dowodowe strony pozwanej, w tym zaniechał przesłuchania świadków wnioskowanych przez stronę pozwaną na okoliczność ustalenia przebiegu przekazania nieruchomości przedstawicielom Powoda przez przedstawicieli Pozwanej w dniu 28.08.2012 r. W ocenie skarżącej świadków tych należało przesłuchać i ustalić, dlaczego przedstawiciele Powoda nie przyjęli nieruchomości od przedstawicieli Pozwanej w dniu 28.08.2012 r. i dlaczego kwestionowali uprawnienie przedstawicieli Pozwanej do występowania w jej imieniu przy tej czynności.

Skarżąca zarzuciła też, że Sąd Rejonowy zaniechał przeprowadzenia dowodu z uchwały Rady Miasta G. nr (...) z dnia 24.10.2012 r. wraz z uchwałami powołanymi w treści tej uchwały, co ma istotne znaczenie w niniejszej sprawie. Skarżąca wskazała, że nie kwestionuje uprawnień Prezydenta Miasta G. jako organu wykonawczego Miasta G. do gospodarowania mieniem i składania oświadczeń woli, ale nie można pominąć okoliczności, iż wola organu uchwałodawczego Miasta G., tj. Rady Miasta G. jest odmienna w kwestii żądania wydania nieruchomości od Pozwanej od woli Prezydenta Miasta. Dlatego przyjmując odpowiednią ostrożność w stosowaniu art. 5 k.c. dla obrony przed roszczeniami Powoda - o jakiej mowa w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji - należało uznać, iż działanie Prezydenta Miasta G. - wbrew woli Rady Miasta G. - stanowi nadużycie prawa. Z tej przyczyny należało również bezwzględnie przeprowadzić dowód z wnioskowanej przez stronę pozwaną uchwały Miasta G.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazał, że jest właścicielem nieruchomości, której wydanie się domaga od pozwanej, a pozwana była poddzierżawca nieruchomości, lecz umowa ta zakończyła się z dnia 30 czerwca 2012 r., co pozwana przyznała w odpowiedzi na pozew. Ponadto pozwana przyznała, że zajmuje sporną nieruchomość i prowadzi na niej działalność gospodarczą. Powód wskazał, że do dnia sformułowania pisma pozwana nie zwróciła powodowi zajmowanej powierzchni, a wnioski o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków oraz z uchwały Miasta G. uznał za bezprzedmiotowe.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

Sąd Okręgowy mając na uwadze zarzut apelacyjny i okoliczności sprawy zakreślone stanowiskami stron uznał, że doszło do uchybienia Sądowi Rejonowemu polegającego na zaniechaniu oceny żądania pozwu na gruncie obowiązującego prawa. Brak zaś odniesienia się przez sąd do materialnych, bo osadzonych w prawie, zarzutów strony co do żądania pozwu przesądza o niezbadaniu sprawy w zakresie jej istoty.

Stosowanie prawa sprowadza się w zasadniczej mierze do zastosowania odpowiedniej normy prawnej do ustalonego stanu faktycznego. Odniesienie się przez sąd do okoliczności wyznaczonych znajdującym zastosowanie przepisem prawa materialnego stanowi rozpoznanie istoty sprawy w zasadzie jednolicie określonej w orzecznictwie. Nierozpoznanie istoty sprawy ujmuje się jako pominięcie przesłanek stanowiących o istnieniu roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 marca 2008 r., III UK 86/07). Jest nierozpoznanie istoty sprawy niewyjaśnienie i pozostawienie poza oceną okoliczności faktycznych, stanowiących przesłanki zastosowania normy prawa materialnego, będącej podstawą roszczenia (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1998 r., III CKN 411/97). Sąd Najwyższy zajął także stanowisko, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi także wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony (tak w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 czerwca 2011 r., I UK 15/11).

Zdaniem Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie nie zbadano materialnej podstawy żądania oraz nie rozpoznano wszystkich merytorycznych zarzutów pozwanej.

W ramach powództwa windykacyjnego, dla którego podstawę stanowi przepis art. 222 § 1 k.c. należy badać zarówno legitymację czynną, jak i bierną. Stosownie do treści tego przepisu właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem

właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Władania rzeczą nie należy sprowadzać do każdej formy korzystania z niej. Posiadaniu bowiem rzeczy musi towarzyszyć animus, rozumiana jako wola sprawowania władztwa nad rzeczą. Pozwana wprawdzie przyznała, że korzysta z nieruchomości mimo wygaśnięcia umowy dzierżawy, lecz jednocześnie podniosła, że korzysta z niej zgodnie z jej przeznaczeniem (plac targowy), w miejscu tym nie planuje się żadnej zabudowy, a Rada Miasta pozytywnie zaopiniowała istnienie targowiska. Jednocześnie we wnioskach dowodowych wskazywała na potrzebę ustalenia okoliczności, dotyczących rokowań i ustaleń stron co do dalszego korzystania przez pozwaną z targowiska. Tak zakreślone fakty i wnioski pozwalały wyinterpretować z twierdzeń pozwanej stanowisko, iż w istocie uważa ona, że korzysta z nieruchomości zgodnie z prawem.

Jak wynika z załącznika nr 1 do uchwały nr (...) Rady Miasta G. z dnia 24 października 2012 r. miejsce położone przy ul. (...) przy drugiej bramie cmentarza komunalnego stanowi plac targowy, dla którego przyjęto określoną uchwałą opłatę targową (k. 41 -48). Należało zatem dla ustalenia, czy korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powódki stanowi o jej władztwie nad rzeczą bez skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania nią, zbadać prawo miejscowe. Zgodnie bowiem z przepisem art. 7 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013.594) stanowią zadania własne gminy sprawy targowisk i hal targowych. Stosownie zaś do treści art. 15 ust. 1 przywołanej ustawy organem stanowiącym jest rada gminy, w co wpisuje uchwała nr (...) Rady Miasta G. z dnia 24 października 2012 r., której załącznik wskazuje place targowe. Należy przy tym mieć na uwadze, że art. 18 ust. 2 określa kompetencje rady gminy, wymieniając wśród nich uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planów zagospodarowania przestrzennego, a także kwestie związane z gospodarowaniem mieniem gminy.

W art. 40 ust. 1 w/w ustawy gminie udzielono prawa do stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy. Wydawanie zaś aktów prawa miejscowego obejmuje zakresem m.in. zasady zarządu mieniem gminy oraz zasady i tryb korzystania z gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej. Art. 41 przyznaje kompetencje ustanawiania aktów prawa miejscowego radzie gminy, zastrzegając formę uchwały.

Sąd I instancji nie poświęcił tej kwestii uwagi, tymczasem poczynienie ustaleń w zakresie obowiązującego prawa miejscowego, regulującego stosunki w zakresie korzystania z mienia gminy, powinno nastąpić z urzędu. Sąd bowiem z urzędu stosuje obowiązujące prawo i niezależnie od inicjatywy stron ustala jego treść. Dopiero w świetle regulacji wynikających z uchwał organów gminy, tj. Miasta G. możliwym było ustalenie, czy działania pozwanej można kwalifikować jako sprawowanie władztwa nad nieruchomością, której właścicielem jest powód. Jeśli pozwana naruszałaby własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa na rzeczą, to mógłby on poszukiwać ochrony prawnej w ramach roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.). Bez ustalenia zatem statusu nieruchomości położonej przy drugiej bramie cmentarza komunalnego, przy ul. (...) w G. na gruncie prawa miejscowego nie można ocenić, czy pozwana narusza prawa jej właściciela, ani ewentualnego charakteru tych naruszeń. W konsekwencji należało przyjąć, że nie zbadano materialnych podstaw odpowiedzialności pozwanej w ramach roszczenia opartego na treści art. 222 § 1 k.c.

Analiza wyżej wymienionych aktów prawa miejscowego jest też niezbędna dla prawidłowego odniesienia się do podniesionego przez pozwaną zarzutu nadużycia prawa. Stosownie do art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Wprawdzie Sąd Rejonowy wskazał, iż stosowanie art. 5 k.c. powinno następować niezwykle ostrożnie, zwłaszcza jeśli idzie o wykonywanie prawa własności, a Sąd Okręgowy konstatację tę podziela, jednak niniejsza sprawa ma charakter o tyle szczególny, że dotyczy nieruchomości gminnej. Zgodnie z art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o samorządzie gminnym mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, a ilekroć w ustawie jest mowa o gminie, należy przez to rozumieć wspólnotę samorządową oraz odpowiednie terytorium. Gmina ma za zadanie zaspokajać zbiorowe potrzeby wspólnoty (art. 7 ust 1 ustawy) i w tym celu jej organy winny podejmować określone działania – Rada Miasta podejmować uchwały, a organ wykonawczy (wójt, burmistrz czy prezydent) wykonywać je. Wykonywanie przez Gminę jakiegokolwiek prawa, w tym prawa własności, powinno odbywać się z uwzględnieniem służebnej roli Gminy wobec jej mieszkańców. Pozwana podnosi, iż sporna nieruchomość przeznaczona jest na targowisko

i w takim zakresie pozwana z niej korzysta. Wobec tego ocena, czy prawo powoda, żądającego wydania gruntu, jest wykonywane zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, nie może być dokonana bez ustaleń co do charakteru i przeznaczenia spornej nieruchomości.

Nie są trafne wywody Sądu I instancji co do tego, że pozwana, wskazując na uchwały Rady Miasta dotyczące dalszego istnienia targowiska, zmierzała do podważenia legitymacji czynnej powoda. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że skoro właścicielem nieruchomości jest Miasto G. i tak określono powoda, to roztrząsanie, czy pozew ma prawo wnieść Prezydent Miasta dotyczy raczej sposobu reprezentacji, niż legitymacji czynnej. Co ważniejsze jednak, podnoszone przez pozwaną zarzuty o tym, że Prezydent (a więc Miasto), żądając od nie wydania nieruchomości, działa sprzecznie z wolą Rady Gminy, także należało poddać ocenie w świetle art. 5 k.c. Zgodnie bowiem z art. 30 ust 1 ustawy o samorządzie gminnym wójt (prezydent) wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa. Jakkolwiek więc to Prezydent jest organem wykonawczym i reprezentantem Miasta, to nie jest on w swych działaniach całkowicie samodzielny. Oczywiście nie należy do Sądu wdawanie się w spory polityczne, jeśli jednak okazałyby się – na co zwracała uwagę pozwana – że działania prezydenta pozostają w sprzeczności z wolą organu uchwałodawczego, to takie ustalenie także powinno mieć wpływ na ocenę zgodności wykonywania prawa własności z jego przeznaczeniem i zasadami współzycia społecznego.

Słuszny jest zarzut apelacji, że Sąd I instancji naruszył art. 227 k.p.c., oddalając wszystkie wnioski dowodowe pozwanej. Sąd Rejonowy wskazywał tu na nieprecyzyjne zakreślenie faktów, które miały być poprzez te dowody wykazane oraz nieistotność wskazanych faktów dla rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy nie podziela tej oceny. Okoliczności będące zgodnie z wolą strony przedmiotem dowodzenia Sąd może ustalić także dokonując wykładni oświadczeń strony. Nieprecyzyjne, czy nawet całkowicie wadliwe wskazanie tezy dowodowej przez zawodowego pełnomocnika nie powinno szkodzić stronie w sytuacji, gdy wcześniej podniesione przez nią okoliczności dają podstawę do ustalenia przez Sąd, jakie fakty mają być przedmiotem dowodu. W niniejszej sprawie taka okoliczność zachodziła, jako że pozwana, podnosząc, iż prowadzenie działalności na targowisku stanowi dla niej od wielu lat źródło utrzymania, a Rada Miasta pozytywnie opiniuje dalsze istnienie targowiska, zakreśliła okoliczności, które powinny być po pierwsze wykazane, a po drugie rozważone w świetle treści art. 5 k.c. Jeśli zaś pełnomocnik wskazał nadto, że świadkowie mają zeznawać o ustaleniach stron, dokonanych w dniu 28.08.12 r., to fakty te także mogły mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia, czy pozwana prowadząc działalność na targowisku narusza (i w jakim zakresie) władztwo powoda, czy też pozostaje tam zgodnie z jego wolą. Sąd Okręgowy podziela przekonanie Sądu Rejonowego, iż od zawodowego pełnomocnika należałoby oczekiwać precyzji w określaniu faktów, które mają być przedmiotem dowodu. Jeśli więc wykazane mają być „ustalenia”, to pełnomocnik powinien wskazać, co ustalono, tak aby Sąd I instancji mógł ocenić, czy owe ustalenia mogą mieć wpływ na uprawnienia stron procesu. Jeśli jednak profesjonalizm pełnomocnika zawodzi, a z całokształtu okoliczności można wywnioskować zamiar strony co do faktów podlegających dowodzeniu, to dowody winny być przeprowadzone, tak aby proces sądowy i zapadły w jego wyniku wyrok były rzeczywistym sprawowaniem wymiaru sprawiedliwości. Trzeba dodać, że w niniejszej sprawie, jak wynika z protokołu rozprawy, nie zostało przeprowadzone żadne postępowanie dowodowe – protokół rozprawy zawiera wyłącznie postanowienia o oddaleniu wniosków dowodowych, nie wydano żadnego postanowienia o przeprowadzeniu określonych dowodów.

Skoro Sąd I instancji nie odniósł się do regulacji prawa miejscowego, w zakresie dotyczącym przeznaczenia nieruchomości, której wydania domagał się powód, to nie rozstrzygnął o materialnych przesłankach oceny żądania pozwu na gruncie przepisu art. 222 § 1 k.c., a także o zarzutach strony pozwanej, wywodzonych z treści art. 5 k.c.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy zbada jaki jest, zgodnie z prawem miejscowym przyjętym przez Radę Miasta G., charakter nieruchomości, której dotyczy pozew, w szczególności czy stanowi ona plac targowy. W tym celu z urzędu powinien poczynić ustalenia co do obowiązującego w G. prawa miejscowego regulującego zasady prowadzenia handlu oraz wydzielenia miejsc do tego przeznaczonych, ewentualnie regulującego zasady prowadzenia działalności na placach targowych. W dalszej kolejności powinien ocenić, czy korzystanie przez pozwaną z nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położona przy ul. (...) przy drugiej bramie cmentarza komunalnego w G., narusza prawa jej właściciela, zwłaszcza czy pozwana sprawuje władztwo nad nieruchomością, czy też ewentualnie narusza własność w inny sposób i czy w związku z tym powód zasadnie domaga się ochrony w ramach roszczenia

windykacyjnego. W przypadku pozytywnej odpowiedzi Sąd Rejonowy podda analizie (z uwzględnieniem uwag zawartych powyżej) zgodność żądania powoda z przeznaczeniem prawa i zasadami współżycia społecznego. W tym celu niezbędne będzie przesłuchanie świadków, wskazanych przez stronę pozwaną.

Sąd Rejonowy mając na uwadze skuteczność ewentualnej egzekucji orzeczenia rozważy też, czy sposób oznaczenia części nieruchomości, której wydania domaga się powód, w ogóle umożliwia jej identyfikację, a więc, czy pozew w sposób dostatecznie dokładny określa żądanie (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.). W przypadku zaś uznania, że żądanie nie jest dostatecznie sprecyzowane Sąd powinien podjąć działania zmierzające do usunięcia tej wadliwości.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., należało rozstrzygnąć jak w sentencji orzeczenia.

Wobec uchylenia wyroku Sądu I instancji i przekazania mu sprawy do ponownego rozpoznania, na podstawie art. 108 § 2 k.p.c., należało pozostawić temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

SSO A. Budzyńska SSO K. Górski SSR (del) A. Wójcik- Wojnowska