

Sygn. akt I ACa 996/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Ewa Kaniok (spr.)

Sędzia SA – Jacek Sadowski

Sędzia SO del. – Marta Szerel

Protokolant – st. sekr. sąd. Aneta Zembrzaska

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...) W.

przeciwko J. K. i M. K.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 20 marca 2013 r., sygn. akt II C 867/05

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I (pierwszym) w części, w ten sposób, że nakazuje J. K., aby wydał (...) W. niezabudowaną nieruchomość oznaczoną jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 75 m⁽²⁾ położoną w W. przy ulicy (...) objętą księgą wieczystą Kw (...);

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od J. K. na rzecz(...) W. kwotę 191 (sto dziewięćdziesiąt jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 996/13

UZASADNIENIE

(...) W. wystąpiło przeciwko J. K. i M. K. o nakazanie wydania nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) o pow. 665 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa - IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) i KW (...).

W uzasadnieniu powód podniósł, że prawo własności przedmiotowej nieruchomości przysługuje stronie powodowej, natomiast strona pozwana włada nieruchomością bez tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew J. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Podczas posiedzenia Sądu w dniu 16.09.2008 r. M. K. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 20.03.2013 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie:

- w punkcie I. oddalił powództwo;

- w punkcie II. zasądził od (...) W. D. P. na rzecz pozwanych J. K. i M. K. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał:

Od dnia 21 listopada 1945 r. zgodnie z art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Warszawy właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) została gmina(...) W..

W dniu 21 maja 1946 r. dziadek pozwanych H. K. i ojciec pozwanych K. K. nabyli prawo własności domu znajdującego się na w/w nieruchomości gruntowej oraz wszelkie ograniczenia i prawa do tej nieruchomości wynikające z dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze(...)

W dniu 30 grudnia 1948 r. H. K. i K. K. wystąpili o ustanowienie prawa własności czasowej do w/w nieruchomości gruntowej na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Wniosek ten nie został dotychczas rozpoznany.

Na podstawie projektu zatwierdzonego w dniu 15 czerwca 1948 r. oraz wydanego w dniu 4 lutego 1952 r. pozwolenia na budowę, H. K. i K. K. wybudowali na w/w nieruchomości gruntowej budynek mieszkalny składający się z sześciu pomieszczeń mieszkalnych oraz z pomieszczeń pomocniczych o łącznej pow. 101,4 m².

W dniu 13 kwietnia 1950 r. w/w nieruchomość gruntowa zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej stała się przedmiotem własności państwowej.

W roku 1975 K. K. ponownie wystąpił o przyznanie prawa własności czasowej do w/w nieruchomości gruntowej, jednakże otrzymał decyzję odmowną ze względu na przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wysoką.

Następnie w dniu 15 września 1995 r. K. K. wniósł o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W dniu 13 kwietnia 2000 r. zmarł K. K., a spadek po nim nabyli pozwani J. K. i M. K.. J. K. i M. K. mieszkają na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) od urodzenia.

W dniu 22 września 2003 r. J. K. wniósł do powoda o uregulowanie stanu prawnego w/w nieruchomości gruntowej. Wniosek ten dotychczas nie został rozpoznany.

W dniu 10 sierpnia 2011 r. M. K. sprzedała J. K. przysługujący jej udział w spadku po K. K..

Od dnia 27 maja 1990 r. do chwili obecnej nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...) jest przedmiotem prawa własności powoda, natomiast budynek znajdujący się na tej nieruchomości stanowi przedmiot własności pozwanego J. K..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 kc 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.

Powód wykazał przedłożonymi w sprawie dokumentami, że względem spornej nieruchomości przysługuje mu prawo własności. Strona pozwana nie wykazała natomiast, aby stan prawny tych nieruchomości był inny, niż wynikający z dokumentacji przedłożonej przez powoda.

Pomimo spełnienia przesłanek roszczenia windykacyjnego, Sąd Okręgowy powództwo oddalił z uwagi na treść art. 5 kc. Zgodnie z tym przepisem 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.

W ocenie Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy, mimo uprawnienia skarżącego, jako właściciela przedmiotowej nieruchomości do wniesienia roszczenia windykacyjnego, wystąpiła wyjątkowa sytuacja uzasadniająca zastosowanie art. 5 kc. Przepis ten stanowi, że treść wszystkich uprawnień materialnego prawa cywilnego określają nie tylko normy prawne tworzące poszczególne uprawnienia, ale także zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Wskazaną normę należy stosować w sytuacji gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby.

Na podstawie dekretu z 1945 r. możliwe były różne formy prawne łagodzenia jego skutków, zwłaszcza przez prawo wystąpienia o przyznanie nieruchomości zamiennych lub zawarcie umowy dzierżawy. W dniu 30 grudnia 1948 r. H. i K. K. i następnie w dniu 15 września 1995 r. K. K. wnieśli o ustanowienie prawa własności czasowej przedmiotowej nieruchomości. Postępowanie administracyjne w tym przedmiocie dotychczas nie zostało zakończone. Ponownie z wnioskiem o uregulowanie stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości wystąpił do powoda w dniu 22 września 2003 r. pozwany J. K.. W dniu 15 września 2009 r. pozwany wystąpił do powoda z wnioskiem o przyspieszenie rozpoznania sprawy wszczętej wnioskiem z dnia 22 września 2003 r., jednakże wniosek ten dotychczas nie został rozpoznany. W ocenie Sądu powód w niniejszej sprawie nie podjął działań koniecznych dla rozpoznania wniosku z dnia 30 grudnia 1948 r., wniosku z dnia 15 września 1995 r. oraz wniosku z dnia 22 września 2003 r., w związku z czym w postępowaniach wszczętych tymi wnioskami do chwili obecnej nie zapadła decyzja administracyjna. W następstwie wskazanych wyżej zaniechań, powód doprowadził do sytuacji, w której następcy prawni H. K. i K. K. z winy powoda nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości, wskutek czego zachodzi jedna z przesłanek roszczenia windykacyjnego. Zdaniem Sądu w przedstawionej sytuacji wytoczenie powództwa windykacyjnego przez powoda należy uznać za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Skoro bowiem wniosek pozwanego i wnioski jego wstępnych nie zostały rozpoznane do chwili obecnej, zachowanie powoda polegające na wytoczeniu powództwa windykacyjnego narusza społeczne poczucie sprawiedliwości, w szczególności biorąc pod uwagę okoliczność, że w następstwie rozpoznania przez powoda w/w spraw administracyjnych powództwo w niniejszej sprawie byłoby bezzasadne ze względu na brak przesłanek z art. 222 § 1 k.c., co skutkuje uznaniem roszczenia powoda za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Przedmiotowa nieruchomość pozostaje we władaniu rodziny pozwanych od 30 grudnia 1948 r., natomiast pozwani zamieszkują w niej od chwili urodzenia i tam znajduje się ich centrum życiowe. W ocenie Sądu pozbawienie pozwanych nieruchomości stanowiącej od kilkudziesięciu lat miejsce ich zamieszkania byłoby sprzeczne z zasadami współzycia, a w szczególności sprzeciwiałoby się społecznemu poczuciu sprawiedliwości.

Nieruchomość nie została rozdysponowana zgodnie z celami, dla których został wydany dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...). Zgodnie z art. 1 w/w dekretu, miał on na celu umożliwienie racjonalnego przeprowadzenia odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy. Przedmiotowa nieruchomość stała się zbędna na cele uzasadniające nacjonalizację, według art. 1 powołanego dekretu z 1945 r., zatem żądanie jej wydania jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności uzyskanym przez(...) W.. Tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości został uzyskany przez poprzednika prawnego powoda wyłącznie w celu realizacji zadań publicznych uzasadnianych powojennymi trudnościami. Skoro zaś nieruchomość nie została nigdy zadysponowana zgodnie z celem nacjonalizacji i cały czas pozostaje w posiadaniu pozwanych, to roszczenie powoda należało uznać za sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem jego prawa.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w części oddalającej powództwo o wydanie niezabudowanej działki ew. nr (...) w obrębie (...) o pow. 75 m⁽²⁾ przy ul. (...) w W., objętej księgą wieczystą Kw (...) oraz w zakresie zasądzonych od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i nakazanie pozwanym wydania powodowi niezabudowanej działki ew. nr(...) w obrębie (...) o pow. 75 m⁽²⁾ przy ul. (...) w W., objętej księgą wieczystą Kw (...) oraz zasądzenie kosztów procesu od pozwanych na rzecz powoda za obie instancje.

Powód zarzucił kwestionowanemu orzeczeniu naruszenie art. 5 k.c. i art. 222 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe ich zastosowanie, jak też niewłaściwą ocenę materiału dowodowego, na skutek dokonania błędnych ustaleń faktycznych i przyjęcia, że:

- nieruchomość składająca się z działek ew. nr (...), objęta księgą wieczystą Kw (...), jest zabudowana,
- działka ew. nr (...), objęta księgą wieczystą Kw (...), jest przedmiotem postępowań administracyjnych, w tym postępowania w trybie art. 7 dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie(...)
- w świetle art. 5 k.c. powód nadużywa swego prawa w dochodzeniu wydania mu działki ew. nr(...), w sytuacji, gdy działka ew. nr (...) o pow. 75 m⁽²⁾ nie jest przedmiotem postępowania o zwrot na rzecz byłego właściciela, ani też innych postępowań administracyjnych,
- poprzednicy prawni pozwanych nie nabyli praw do działki ew. nr(...) na podstawie umowy - aktu notarialnego Rep. Nr (...)
- działka ew. nr(...) jest niezabudowana i pozostaje w granicach ulicy (...),
- pozwani nie podnieśli zarzutu nadużycia prawa podmiotowego ani zasiedzenia, - brak jest podstaw do zastosowania art. 5 k.c. w odniesieniu do działki ew. nr(...).

J. K. wniósł o oddalenie apelacji oraz o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi Południe sprawy z jego wniosku o stwierdzenie zasiedzenia działki nr (...) o pow. 75m².

Sąd Apelacyjny zważył:

apelacja jest uzasadniona.

Uszło uwadze sądu I instancji, że zgodnie z treścią aktu notarialnego z 21.05.1946r. H. K. i K. K. nabyli prawa do nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 589,80 m⁽²⁾. objęta księgą wieczystą K. (...) parcela (...) rej. hip nr (...) (k.17 i 112 i 116), która obecnie oznaczona jest jako działki nr(...)pow. 0,0571 m⁽²⁾ i nr(...) o pow. 0,0019m⁽²⁾(k.5 i 6), natomiast działka oznaczona aktualnie numerem(...) o pow. 75 m⁽²⁾ nie była objęta treścią w/w aktu notarialnego, nie jest zabudowana (k.8) i nie toczy się wobec niej postępowanie administracyjne w trybie art. 7 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze(...) Tytuł prawny do w/w nieruchomości przysługuje powodowi, zaś pozwany J. K. włada tą nieruchomością bez tytułu prawnego.

Ponieważ w/w działka nie została objęta treścią aktu notarialnego z 21.05.1946r. rep nr(...), brak jest podstaw do przyjęcia, że występując o jej wydanie, powód czyni ze swego prawa użytek sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Sąd Okręgowy w tym zakresie wadliwie zastosował art. 5 k.c. przyjmując go za podstawę oddalenia powództwa.

Skoro aktem notarialnym(...) nie została objęta działka (...) poprzednicy prawni pozwanego nie byli uprawnieni do złożenia wniosku o przyznanie im prawa własności czasowej do tej działki w trybie art. 7 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze(...) (wniosek taki mógł złożyć tylko właściciel nieruchomości lub osoba reprezentująca prawa właściciela, tymczasem H. i K. K. takiego przymiotu nie posiadali). Dawny właściciel tej działki nie został ustalony, nie ma podstaw do przyjęcia, że P. P. była jej właścicielem i że swe prawa przeniosła na w/w osoby).

Pozwani mieli świadomość, iż nie posiadają tytułu prawnego do władania w/w działką i nie władali nią jak właściciele. Wielokrotnie składali wnioski o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości, przez co dawali wyraz, iż nie czują się samoistnymi posiadaczami owej nieruchomości, brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że nabyli jej własność w drodze zasiedzenia a tym samym brak jest podstaw do zwieszenia niniejszego postępowania do czasu rozpoznania przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi Północ wniosku J. K. o stwierdzenie zasiedzenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny z mocy art. 386 par. 1 k.p.c. zmienił wyrok w zaskarżonej części w stosunku do J. K. nakazując mu, aby wydał nieruchomość właścicielowi.

Powództwo w stosunku do M. K. uległo oddaleniu mocy art. 385 k.p.c. gdyż 10.08.2011 r. zbyła ona swój udział w spadku po K. K. (k.122) i nie włada przedmiotową nieruchomością.

Brak było podstaw do zmiany orzeczenia o kosztach procesu wydanego przez sąd I instancji, gdyż J. K. uległ w nieznacznej części żądania.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. Na koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika od wartości przedmiotu sporu wynoszącej 877 zł. i opłata od apelacji w kwocie 71zł.