

Sygn. akt VIA Ca 1131/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA– Urszula Wiercińska

Sędzia SA– Aldona Wapińska (spr.)

Sędzia SA– Ewa Śniegocka

Protokolant– sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...) W.

przeciwko Federacji Związków Zawodowych (...) w Polsce z siedzibą w W.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 maja 2012 r.

sygn. akt IV C 2217/05

I oddala apelację;

II zasądza od Miasta (...) W. na rzecz Federacji Związków Zawodowych (...) w Polsce z siedzibą w W. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VI ACa 1131/12 U Z A S A D N I E N I E

Pozwem z dnia 27 maja 2005 r. miasto (...) W. wystąpiło przeciwko Federacji Związków Zawodowych (...) w Polsce z siedzibą w W. o nakazanie wydania nieruchomości położonych w W.: 1/ przy ul. (...) oznaczonej, jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 420 m², opisanej w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez SR dla W-wy Mokotowa oraz 2/ przy Al. (...), oznaczonej, jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2.309 m², opisanej w księdze wieczystej hip. (...), a częściowo, jako grunt niehipotekowany.

Pozwana Federacja Związków Zawodowych (...) w Polsce z siedzibą w W. wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu podnosząc, że posiada tytuł prawny do nieruchomości od 1930 r.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo; zasądził od Miasta (...) W. Dzielnicy O. w W. na rzecz pozwanego Federacji Związków Zawodowych (...) w Polsce z siedzibą w W. kwotę 2400zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zaś nie uiszczony wpis sądowy przejął na rachunek Skarbu Państwa. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia:

Działka nr (...) nabyta została przez poprzednika prawnego powódki -Związek Zawodowy (...) – aktem notarialnym z dnia 21 czerwca 1930 r. W latach 1932-36 Związek wniósł na przedmiotowej nieruchomości budynki, które stanowiły siedzibę związku. Działka nr (...) stanowiła drogę dojazdową na czas trwania inwestycji, a następnie jako dojazd do zakładów offsetowych. Budynek (...) piętrowy został wzniesiony od strony Al. (...), a niższy jednopiętrowy od ul. (...). Po zakończeniu inwestycji – od lat trzydziestych ubiegłego wieku – obie działki traktowane były jako jedna całość. Zarówno od Al. (...) jak i od (...) zamontowane zostały bramy wjazdowe, z tym, że od strony Alej brama jest bardzo wąska, więc większe gabarytowo pojazdy (jak np. straż pożarna) mają wjazd od (...). Droga wewnętrzna między bramami została wybrukowana przez pozwaną zgodnie z wszelkimi pozwoleniami.

Działki nr (...) objęte zostały działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.(...) Warszawy z dnia 26 października 1945 r. (Dz. U. z 1945 r., nr 50, poz. 279) i przeszły na własność Gminy m.(...) W., a następnie na własność Skarbu Państwa w oparciu o art.31 ust.2 ustawy z dnia 20 marca 1950r, o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz.130). W dniu 27.05.1990r, nieruchomości zostały nabyte przez Dzielnicę Gminę W. O., a na podst. art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju m.(...) W. (Dz. U. Nr 48,poz.195), stały się własnością Gminy (...). Następnie na podst.art.20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002r, o ustroju m.st. W. (Dz. U. Nr 41,poz.361 z późn. zm.) właścicielem nieruchomości zostało m.(...) W.. Obiema działkami władają dotychczas nieprzerwanie związki zawodowe, które przyjęły ostatecznie nazwę Związku Zawodowego (...) w Polsce (niekwestionowane). Poprzednik prawny pozwanej wnioskiem z dnia 7 października 1949 r. wniósł o przywrócenie terminu na złożenie wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości przy Al. (...). Wniosek ten został uwzględniony, jednakże do czasu zakończenia postępowania w niniejszej sprawie wniosek o przyznanie prawa użytkowania wieczystego nie został prawomocnie rozpoznany.

Wniosek pozwanej o zasiedzenie obu przedmiotowych działek został prawomocnie oddalony postanowieniem z dnia 09.07.2010 r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, zeznań świadków, niekwestionowanych przez strony.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo należało oddalić jako przedwczesne.

Sąd ten wskazał, iż poprzednikowi prawnemu pozwanej przywrócono termin na złożenie wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do w/w nieruchomości w trybie art.7 dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.(...) Warszawy. Zgodnie zaś z tym przepisem dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej. Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczność, że wniosek o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy mimo upływu ponad 60 lat nie został rozpoznany, obciąża powoda, a nie pozwaną. Wobec tego, że w chwili wnoszenia powództwa w 2005 r. nie zostało rozstrzygnięte czy pozwanej przysługuje tytuł do władania nieruchomością oznaczoną jako działka ew. nr (...) przy Al. (...), powództwo – jako przedwczesne – należało oddalić.

Odnośnie nieruchomości oznaczonej jako działka ew. nr (...) przy ul. (...) Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo na podstawie art. 5 k.c., uwzględniając zasady współzycia społecznego i społeczno - gospodarcze przeznaczenie prawa. Sąd ten miał bowiem na uwadze, iż teren obejmujący działkę o nr (...) stanowi wjazd na posesję i podwórko wydzielone istniejącymi od lat 30 ubiegłego wieku budynkami, wzniesionymi przez pozwaną. Teren ten nie może zostać wykorzystany na inny cel niż ten, któremu służy. Ponadto jedynie przez bramę wjazdową od strony ul. (...)

mogą na teren posesji wjechać pojazdy duże gabarytowo, np. straży pożarnej. Zdaniem Sądu Okręgowego choćby z tego powodu ta część stanowiąca jedną całość nieruchomości nie mogła zostać wydana powodowi.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 222 § 1 i art. 5 k.c. oddalił powództwo, o obowiązku zwrotu kosztów z tytułu zastępstwa procesowego orzekając zgodnie z §6 pkt.5 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 z póź. zm).

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżył apelacją powód miasto (...) W., zarzucając:

1. naruszenie przepisu art. 5 k.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie, podczas gdy – zdaniem apelującego – przepis ten w ogóle nie powinien być zastosowany, jak też przez dokonanie oceny przez przyzmat zasad współżycia społecznego tylko działań powoda z pominięciem zachowania pozwanego,
2. naruszenie przepisów postępowania - tj. art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i zaniechanie przez Sąd ustalenia czy zachodzi konieczność zawieszenia postępowania w sprawie z uwagi na zależność rozstrzygnięcia sporu od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej.
3. naruszenie przepisu art. 222 § 1 k.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie.

Wskazując na powyższe apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie apelacji powoda i:

1. nakazanie pozwanemu Federacji Związków Zawodowych (...) w Polsce z siedzibą w W. aby wydał do rąk powoda Miasta (...) W. Dzielnica O. a) nieruchomość położoną w W., przy ul. (...), stanowiącą działkę ewidencyjną Nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 420 m2, uregulowaną w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW Nr (...) oraz b) nieruchomość położoną w W., przy Al. (...), stanowiącą działkę ewidencyjną Nr (...) z obrębu (...), o powierzchni 2.309 m2, uregulowaną w części w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych hip. (...) i w części jako grunty niehipotekowane;
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje,
ewentualnie
3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, orzekając o kosztach procesu.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Podstawą prawną dochodzonego w sprawie niniejszej roszczenia jest przepis 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 osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji powód – złożonymi dokumentami urzędowymi – bezspornie wykazał, że jest właścicielem opisanych w pozwie nieruchomości, co Sąd ten ustalił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Została zatem spełniona pierwsza z przesłanek przepisu art. 222 § 1 k.c.

Odnośnie zarzutu naruszenia przepisu art. 5 k.c. podkreślić trzeba, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowane jest rygorystyczne stanowisko, iż należy – co do zasady – odrzucić możliwość zastosowania art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa windykacyjnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2008 r. IV CSK 417/07, LEX nr 627227), jakkolwiek wyrażany był także pogląd bardziej stonowany, iż: „ W świetle konstytucyjnej zasady ochrony własności, która znalazła wyraz w art. 21 ust. 1 Konstytucji nie jest dopuszczalne - tak jak to miało miejsce uprzednio

- ekstremalne ujmowanie nadużycia prawa własności i w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej zawartej w art. 5 k.c. Zasady współzycia społecznego, chroniąc przed nadużyciem prawa własności, nie mogą tego prawa w ogóle unicestwiać. Dlatego w procesie windykacyjnym mogą one jedynie powodować odroczenie wydania nieruchomości, a nie całkowite pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego.” (tak: wyrok SN z dnia 22.03.2000 r., I CKN 440/98, LEX nr 521753). Mając zatem na względzie poszanowanie prawa własności nie można byłoby oddalić powództwa z powołaniem się jedynie na przepis art. 5 k.c. Jednakże w sprawie niniejszej – w odniesieniu do działki o numerze ewidencyjnym (...) zauważyć należy, iż jest ona wykorzystywana jako droga dojazdowa wewnątrz nieruchomości zabudowanej dwoma budynkami i stan taki jest utrwalony od lat 30-tych ubiegłego wieku. Dopóki zatem nie został przesądzony los prawny nieruchomości stanowiącej działkę nr ew. (...), wobec której działka nr (...) pełni rolę służebną, ale umożliwiającą korzystanie z działki nr (...), słusznym było oddalenie żądania o wydanie działki nr (...) na podstawie art. 5 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zmiana zaskarżonego wyroku i orzeczenie nakazu wydania powodowi nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) byłoby natomiast przedwczesne. Pozwanej bowiem na razie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Bezspornym jest, iż przedmiotowa nieruchomość podlega działaniu przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.). Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 1 tego dekretu dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wnioski o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. W myśl ust. 2 tego artykułu gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

Zgodnie z art. 5 cyt. dekretu budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy m. (...) W., pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. W świetle tego uregulowania nie może budzić wątpliwości, iż od chwili wejścia w życie cytowanego dekretu, budynki znajdujące się na nieruchomości stawały się przedmiotem odrębnej od gruntu własności dotychczasowego właściciela – dekret wprowadził bowiem czasowe odstępstwo od zasady superficies solo cedit. Status prawny utrwał się w razie uwzględnienia wniosku. Natomiast dopiero w przypadku odmowy uwzględnienia wniosku, albo bezskutecznego upływu terminu do jego złożenia, budynek z powrotem stawał się częścią składową nieruchomości gruntowej, co następowało z mocy prawa (por. wyrok NSA Warszawa z dnia 13.01.2010 r., I OSK 475/09, LEX nr 595396). Przepis art. 8 cytowanego dekretu przewidywał bowiem, iż w razie nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi gruntu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy wszystkie budynki, położone na gruncie, przechodzą na własność gminy, która obowiązana jest wypłacić właścicielowi ustalone w myśl art. 9 odszkodowanie za budynki, nadające się do użytkowania lub naprawy.

Dla Sądu Apelacyjnego jest oczywistym, iż powstanie prawa odrębnej własności do budynku dla dotychczasowego właściciela nieruchomości, podlegającej działaniu cytowanego dekretu, związane jest z zachowaniem uprawnienia tego właściciela (bądź jego następców prawnych) do korzystania z gruntu, na którym budynek ten jest posadowiony. W przypadku odmiennej interpretacji powyższych przepisów powstałaby zatem sytuacja, w której właściciel budynku nie mógłby korzystać z przysługującego mu prawa własności, bowiem prawo to byłoby niejako „zawieszane w próżni”. Dopiero wydanie ostatecznej decyzji o odmowie ustanowienia prawa własności czasowej (obecnie – prawa użytkowania wieczystego gruntu), bądź niezłożenie wniosku o ustanowienie tego prawa w terminie przewidzianym w dekrecie, skutkowało utratą przez dotychczasowego właściciela nieruchomości także prawa własności budynku i w związku z tym – utratę uprawnienia do korzystania z gruntu (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 29.10.2010 r., I SA/Wa 1550/09, LEX nr 750687: „ Decyzja o odmowie ustanowienia prawa wieczystej dzierżawy gruntu pod

budynkiem i o przejęciu budynku na własność Skarbu Państwa powodowała bezpośredni skutek cywilnoprawny w postaci pozbawienia prawa do nieruchomości, a stwierdzenie jej nieważności niweczyło ten skutek.”).

W stanie faktycznym i prawnym sprawy niniejszej jest oczywistym, iż skutek utraty prawa własności budynku przez następcę prawnego dotychczasowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka o nr ewidencyjnym (...) jeszcze nie nastąpił. Nie zostało bowiem zakończone postępowanie administracyjne wszczęte na skutek wniosku poprzednika prawnego strony pozwanej o przyznanie prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu. Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26.08.2009 r. (I CSK 26/09, LEX nr 527139), iż: „1. Na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu Rady Ministrów z 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, na m.st. Warszawa, a później na Państwie spoczywa cywilnoprawny obowiązek ustanowienia na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu lub jego następców prawnych prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy z opłatą symboliczną na przejętej na własność nieruchomości pod warunkiem, że nie zachodzą przesłanki negatywne wskazane w art. 7 ust. 2 dekretu. **Obowiązkowi temu odpowiada po stronie podmiotu uprawnionego zbywalne i dziedziczne prawo majątkowe realizowane w toku postępowania administracyjnego** .” Oznacza to, iż do czasu zakończenia postępowania administracyjnego obecny właściciel tego budynku jest nadal uprawniony do korzystania z gruntu stanowiącego własność strony powodowej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można w chwili obecnej antycypować wyniku postępowania administracyjnego z wniosku strony powodowej o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.(...) W. o przywróceniu poprzednikowi prawnemu pozwanego terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, tym bardziej iż rozstrzygnięcie o tym należy wyłącznie do drogi postępowania administracyjnego. Dopóki zatem taka decyzja o stwierdzeniu nieważności nie została wydana należy uznawać decyzję o przywróceniu terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej jako wywołującą skutek prawny w postaci powstania stanu trwania postępowania administracyjnego wszczętego wnioskiem, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Skoro zatem trwa postępowania administracyjne dotyczące możliwości nabycia prawa użytkowania wieczystego tej działki gruntu przez następcę prawnego poprzedniego właściciela tej nieruchomości może dojść do takiej sytuacji, iż strona pozwana nabędzie prawo rzeczowe – prawo użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Orzeczenie nakazu wydania nieruchomości przed zakończeniem tego postępowania administracyjnego stanowiłby więc w chwili obecnej naruszenie prawa własności budynku przysługującego pozwanemu oraz pogwałcenie zasady zaufania do organów administracji. Jedynie bowiem od strony powodowej – występującej w podwójnej roli: właściciela gruntu oraz organu prowadzącego postępowanie administracyjne – zależy długotrwałość postępowania w sprawie rozpoznania wniosku o przyznanie prawa własności czasowej.

Mając na uwadze właśnie długotrwałość tego postępowania, a także możliwą długotrwałość postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji o przywróceniu terminu do złożenia wniosku dekretowego – słusznym było nieuwzględnienie wniosku strony powodowej o zawieszenie niniejszego postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. Skoro bowiem postępowanie administracyjne toczy się już ponad 60 lat, to trwanie stanu zawisłości niniejszej sprawy przez kolejny tak długi okres nie jest niczym usprawiedliwione. Zatem zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt k.p.c. należało również uznać za bezzasadny.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny – w pełni podzielając ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz dokonana przez ten Sąd ich ocenę prawną – na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku, o kosztach procesu rozstrzygając na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.