

Sygn. akt VI ACa 1177/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Irena Piotrowska

Sędzia SA – Ewa Śniegocka (spr.)

Sędzia SA – Teresa Mróz

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Miasta (...) W.

przeciwko Z. D.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 maja 2012 r.

sygn. akt III C 786/05

I. oddala apelację;

II. zasądza od Miasta (...) W. na rzecz Z.

D. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 1177/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo m. (...) W. przeciwko Z. D. o wydanie nieruchomości. Wyrok ten zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Miasto (...) W. wносиło ostatecznie o wydanie nieruchomości o powierzchni 8 m⁽²⁾ położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), nr KW (...)// (...).

W zakresie działki nr (...) z tego obrębu postępowanie zostało umorzona na wniosek obu stron z uwagi na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości poprzez zawarcie w dniu 5 marca 2012r umowy notarialnej o ustanowienie użytkownika wieczystego na rzecz pozwanego co do 336 m⁽²⁾ dawnej działki (...), co stanowiło wykonanie decyzji Prezydenta m.(...) W. nr (...) z dnia 21.01.2010r.

Pozwany Z. D. wnosił o oddalenie powództwa.

Powód legitymował się tytułem własności na podstawie decyzji nr (...) (...) Urzędu Wojewódzkiego z dnia 16.06.1999r, która stwierdzała nabycie przez Dzielnicę Gminę W. M. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990r nieodpłatnie własności nieruchomości położonej przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 344 m⁽²⁾, która była we władaniu E. D., a po jej śmierci spadkobiercy Z. D.. Spory administracyjne w związku z postępowaniem prowadzonym przez Wydział Spraw Dekretowych i Związków (...) w przedmiocie rozpatrzenia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) toczą się pomiędzy J. W. a pozwanym.

W dniu 30 września 2009r decyzją Prezydenta m.(...) W. nr (...) zatwierdzono projekt podziału dotychczasowej działki (...) na działki (...) m⁽²⁾ oraz (...) - 8 m⁽²⁾; w związku z powyższym wydano dwie decyzje: obecnie prawomocną ostatecznie z dniem 16 lipca 2010r powołaną wyżej nr (...) oraz zaskarżoną nr (...). Decyzją nr (...) z 17.01.2012r ustanowiono na rzecz J. W. prawo użytkowania wieczystego na 99 lat do gruntu o powierzchni 8 m⁽²⁾ dz.nr (...), która została zaskarżona przez pozwanego. Kolejne decyzje dotyczące działki (...) są zaskarżane przez pozwanego lub przez J. W., zależnie od tego, na rzecz którego z nich decyzja przekazywała prawo wieczystego użytkowania. Do tej pory odnosiło to skutek, żadna z decyzji nie uprawomocniła się.

W niniejszej sprawie ostatecznie roszczenie dotyczy działki nr (...) o powierzchni 8 m², która faktycznie jest przedmiotem sporu pomiędzy J. W. a pozwanym Z. D. w zakresie, który z nich ma prawo do ustanowienia użytkowania wieczystego na swoją rzecz. Jak przyznaje powód i o czym świadczy złożona decyzja 17 stycznia 2012r prawa do tej działki przyznano J. W.. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przez cały czas toczy się postępowanie administracyjne zmierzające do ostatecznego rozpatrzenia wniosku o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania działki (...). Co więcej decyzja co do 90% działki będącej przedmiotem pierwotnego sporu już prawomocnie zapadła, został podpisany też akt notarialny, tylko niewielka część, wydzielona bez wniosku zainteresowanych stron, nie mająca żadnej samodzielności gospodarczej i funkcjonalnej jest sporna, ale nie pomiędzy stronami tego procesu, lecz pozwanym i J. W.. Ostatecznie prawo użytkowania wieczystego tejże działki przypadnie którejś ze stron tego sporu.

Powód nie posiada tej działki, a ostatnia decyzja wskazywała na uprawnienia do niej J. W., a nie pozwanego Z. D.. Powód w żaden sposób nie wykazał, że ten skrawek 8 m² posiada pozwany.

Niezależnie od tego w niniejszej sprawie zachodzi rzadki przypadek zastosowania w sprawie windykacyjnej art.5 kc.

Przede wszystkim biorąc pod uwagę niewielką powierzchnię działki faktycznie nie jest możliwe jej wydanie, a wręcz wykrojenie z nieruchomości przy ul. (...) zajmowanej przez pozostających w konflikcie J. W. / adres ul. (...)/ i pozwanego /adres ul.(...)/. Wydanie tej działki uniemożliwiłoby zamieszkiwanie obecnych tam osób. Działka o takiej znikomej powierzchni nie ma żadnej samodzielności gospodarczej i funkcjonalnej, jest w zasadzie cały czas częścią działki nr (...), tylko formalnie, sztucznie wydzieloną. Nadużyciem prawa byłoby rozporządzenie tą nieruchomością sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa.

Powód nigdy nie posiadał tej nieruchomości i tylko na skutek zawirowań historycznych i związanych z tym prawnych legitymuje się decyzjami, z których wywodzi swoje żądanie.

Od wielu lat toczą się postępowania administracyjne, za których długie trwanie pozwany nie jest odpowiedzialny, a co więcej ich wynik jest przesądzony w ten sposób, że któryś z mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) otrzyma prawo wieczystego użytkowania tych spornych 8 m².

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i orzekł o kosztach na zasadzie art. 102 kpc z uwagi na specyfikę niniejszej sprawy.

Od tego wyroku powód wniósł apelację.

Zarzuć wyrokowi:

naruszenie art. 227 i 229 kpc przez ich niezastosowanie,

naruszenie art. 5 kc przez jego nieprawidłowe zastosowanie,

naruszenie art. 222§ 1 kc poprzez jego niezastosowanie.

W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa o wydanie nieruchomości stanowiącej działkę (...) z obrębu (...) o pow. 8 m⁽²⁾ położoną w W. przy ul. (...) nr KW (...).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Na wstępie zaznaczyć trzeba, że Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy przyjmując je za własne.

Sąd Apelacyjny rozważał uchylenie zaskarżonego wyroku z zaleceniem zawieszenia postępowania do czasu zakończenia postępowania administracyjnego na mocy art. 177 § 1 pkt 3 kpc i rozstrzygnięcia spornych kwestii w postępowaniu administracyjnym w drodze decyzji, zaniechał jednak tego rozwiązania. Wprawdzie zawieszenie postępowania mogłoby nastąpić nawet bez zgody stron, jednak nie przyniosłoby to oczekiwanego efektu. Postępowanie administracyjne trwałoby zapewne bardzo długo, zakończyłoby się, nie wiadomo kiedy, wydaniem decyzji administracyjnej o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania na rzecz pozwanego lub J. W., na tej podstawie zostałaby zawarta umowa notarialna o ustanowieniu użytkowania wieczystego. W związku z tym powód z pewnością cofnąłby pozew w tym zakresie (tak, jak to już uczynił w stosunku do działki nr (...) o pow. 336 m²), gdyż nie miałby przeciwko komu dochodzić wydania nieruchomości, bowiem osoba, na której rzecz ustanowione by zostało użytkowanie wieczyste (pозwany lub J. W.) byłaby osobą władającą gruntem, ale mającą do tego tytuł prawny. Faktem jest, że spór o te 8 m² toczy się faktycznie nie między stronami niniejszego procesu, ale pomiędzy pozwanym a J. W.. Spór ten będzie rozstrzygnięty w drodze postępowania administracyjnego.

Niezasadny jest zarzut dotyczący naruszenia art. 227 i 229 kpc. Sąd Apelacyjny nie stwierdził takiego naruszenia. Kwestia ewentualnego zawieszenia postępowania została już omówiona, zaś Sąd Okręgowy wcale nie prowadził odrębnego postępowania dowodowego na okoliczność posiadania przedmiotowej działki przez pozwanego, natomiast przyznanie tej okoliczności przez pozwanego budziło poważne wątpliwości, o czym mowa niżej.

Sąd Apelacyjny uznał, że wszystkie argumenty Sądu Okręgowego są słuszne. Zarówno te o sztucznym, bez udziału stron wydzieleniu działki nr (...), jak i o braku jakiegokolwiek samodzielności i odrębności gospodarczej tej działki. Faktem jest, że podział działki (...) na dwie części nastąpił z urzędu, bez wniosku którejkolwiek ze stron, zaś powstała wskutek tego podziału działka o pow. 8 m² pozostaje nadal fragmentem większej całości, stanowi zaledwie skrawek gruntu, nie może być, z praktycznego punktu widzenia, przedmiotem obrotu, gdyż nikt (poza pozwanym i J. W.) nie byłby zainteresowany jej nabyciem. Wydzielona w ten sposób działka nie wiadomo dokładnie, gdzie jest położona, przynajmniej do akt niniejszej sprawy nie dołączono żadnej mapy. Pozwany podobno przyznał, że jest w posiadaniu całej działki (...), ale przecież nie znał dokładnie jej granic, jego oświadczenia z rozmowy odbytej 11 kwietnia 2005r oraz twierdzeń z odpowiedzi na pozew nie można traktować dosłownie. Nie wiadomo obecnie, komu przypadnie prawo wieczystego użytkowania, a w przypadku przyznania go J. W. wcale powód, jak twierdzi w apelacji, nie musi dysponować tą nieruchomością, by ją wydać ustanowionemu użytkownikowi wieczystemu. Prawdopodobnie albo okazałoby się, że działka ta jest już w posiadaniu J. W., albo spór dotyczący tej działki toczyłby się pomiędzy nim a pozwanym. Nie ma większego sensu orzekanie o wydaniu przedmiotowej działki właścicielowi, skoro grunt ten pozostaje nieprzerwanie we władaniu osób, nie będących właścicielami, ale mających tytuł prawny do posiadania tej działki. Niezasadny jest zarzut apelacji dotyczący niezastosowania art. 222 § 1 kc.

Rację ma też Sąd Okręgowy, iż w niniejszej sprawie zastosowanie znajduje art. 5 kc. W wyroku III CRN 122/70 z 22 maja 1970r Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Nie jest trafny pogląd, że tylko przemijające okoliczności mogą prowadzić do czasowego ograniczenia prawa właściciela do żądania zwrotu nieruchomości w oparciu o art. 5 k.c. Mogą występować takie sytuacje i takie okoliczności o charakterze długotrwałym, których istnienie nakazuje ochronę interesów długoletniego posiadacza przed żądaniami właściciela sprzecznymi z zasadami współżycia społecznego, wywołującymi szczególnie ujemną ocenę etyczną i stanowiącymi nadużycie prawa.” W niniejszej sprawie powód nadużywa swego prawa. Jest wprawdzie właścicielem przedmiotowej nieruchomości, ale nigdy nie był w jej posiadaniu. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku I ACa 1367/11 z 31 lipca 2012 stwierdził, że: „Jeśli skutecznie się zarzuci uprawnionemu wykonującemu prawo własności jego nadużycie na podstawie art. 5 k.c., to traci on roszczenie windykacyjne lub negatoryjne, o jakim mowa w art. 222 k.c.”, zaś Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku I ACa 578/10 z 3 listopada 2011r uznał, że: „1. Wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela, a zatem podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Zatem jako zasadę należy przyjąć istnienie możliwości oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. 2. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie.” Okoliczność, iż powód nabył własność nieruchomości na podstawie ważnych, bo nieuchylonych aktów prawnych nie przesądza o niemożności zastosowania art. 5 kc. Wprawdzie decyzje w sprawach objętych niniejszym postępowaniem podejmują różne wydziały, jednak to organ strony powodowej odpowiedzialny jest za długotrwały tok sprawy o przyznanie prawa wieczystego użytkowania działki będącej przedmiotem postępowania. Przewlekłość postępowania administracyjnego jest więc w pewnym sensie zawiniona przez samego powoda. Wszystko to świadczy o tym, że powód domagając się od pozwanego wydania przedmiotowej działki nadużywa swego prawa, a jego działania są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, dlatego też utracił on swoje roszczenie windykacyjne. Niesłuszny jest więc zarzut nieprawidłowego zastosowania art. 5 kc.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznał zarzuty apelacji za niesłuszne i dlatego oddalił apelację na mocy art. 385 kpc. O kosztach Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 108 kpc.