

Sygn. akt I ACa 474/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Sędziowie:	SSA Artur Kowalewski SSA Mirosława Gołuńska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko R. M.

o wydanie i zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 marca 2012 r., sygn. akt I C 654/09

***I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I, II i III w ten sposób, że:***

***1. zasądza od pozwanego R. M. na rzecz powódki Gminy (...) kwotę 8.600 (osiem tysięcy sześćset) złotych,***

***2. oddala powództwo w pozostałej części,***

***3. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.399 (trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć) złotych tytułem kosztów procesu,***

***4. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 818 (osiemset osiemnaście) złotych tytułem wydatków,***

***5. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 147 (sto czterdzieści siedem) złotych tytułem wydatków,***

***II. oddala apelację w pozostałej części,***

**III. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 757 (siedemset pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**SSA Artur Kowalewski SSA Agnieszka Sołtyka SSA Mirosława Gołuńska**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina (...) złożyła w Sądzie Okręgowym w Szczecinie pozew przeciwko R. M. o:

- nakazanie pozwanemu wydania gruntu położonego w S. przy ul. (...), stanowiącego część działki nr (...) z obrębem (...), wyznaczoną przez punkty załamania budynków i granic o numerach: (...), (...), (...), (...) (punkt graniczny działki), (...), (...), (...), (...) (punkt graniczny działki), (...), (...), (...) (punkt graniczny działki), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) (punkt graniczny działki), (...), w stanie wolnym od rzeczy i osób jego prawa reprezentujących,

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 77.620,69 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2007 r. od kwoty 62.217,53 zł do dnia zapłaty i od dnia 1 grudnia 2008 r. od kwoty 15.403,16 zł do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego stanowiska podniosła, że jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. a pozwany na części tej działki wybudował pawilon handlowy o powierzchni 26,68 m<sup>2</sup>. Wskazała, że pomimo wezwań odmawia zawarcia umowy dzierżawy albo wydania nieruchomości.

Pozwany R. M. wniósł w odpowiedzi na pozew o oddalenie powództwa w całości, a nadto złożył pozew wzajemny, w którym wniósł o zasądzenie od powódki Gminy (...) na jego rzecz kwoty 5.936,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 listopada 2003 r. oraz odsetek ustawowych od dnia wytoczenia powództwa od kwoty skapitalizowanych na dzień wniesienia pozwu odsetek w wysokości 4.257,13 zł. (k.52)

Uzasadniając powództwo wzajemne pozwany wskazał, że wpłacił na rachunek pozwanej wzajemnej kwotę 5.936,12 zł tytułem czynszu dzierżawnego.

Powódka (pозwana wzajemna) Gmina (...) wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego.

W toku procesu powódka Gmina (...) zmieniła żądanie pozwu w części o wydanie w ten sposób, że wskazała inne oznaczenie granic zajmowanej przez pozwanego części gruntu (k. 282). Zgodnie ze zmienionym żądaniem przedmiotem wydania miał być grunt położony w S. przy ulicy (...), stanowiący część działki nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) (...), wyznaczony przez punkty graniczne (...) (...) i (...) oraz punkt załamania budynku (...), w stanie wolnym od rzeczy i osób jego prawa reprezentujących.

Sąd Okręgowy w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy w dniu 27 marca 2012 roku oddalił powództwo Gminy (...), zasądził od powódki - pozwanej wzajemnej Gminy (...) na rzecz pozwanego - powoda wzajemnego R. M. kwotę 4.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od powódki - pozwanej wzajemnej Gminy (...) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 1.464,26 zł tytułem należnych kosztów sądowych. Nadto, w punkcie V wyroku, oddalił powództwo wzajemne R. M. i zasądził od powoda wzajemnego R. M. na rzecz pozwanej wzajemnej Gminy (...) kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że powódka (pозwana wzajemna) Gmina (...) jest właścicielką nieruchomości miejskiej stanowiącej działkę nr (...), w obrębie numer (...) o obszarze 176 m<sup>2</sup>, położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy (...) w S. księga wieczysta nr (...). Nieruchomość ta zabudowana jest domem mieszkalnym wielorodzinnym nr (...), obejmującym lokale mieszkalne i użytkowe. Budynek zajmuje grunt o powierzchni 300 m<sup>2</sup>, z czego 176 m<sup>2</sup> obejmuje całą działkę nr (...), a pozostała powierzchnia gruntu zajętego pod budynek stanowi część działki nr (...). Granica działki nr (...) przebiega pod budynkiem. Na działce (...) stoją filary stanowiące element konstrukcji budynku. Filary tworzą podcienie, które wykorzystywane były przez pieszych jako ciąg komunikacyjny. Nad podcieniami znajdują się kolejne kondygnacje budynku. Działka nr (...) ma powierzchnię 0,0613 ha i stanowi

część nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd (...) w S. księga wieczysta nr (...). Właścicielem nieruchomości jest Gmina (...). Działka nr (...) przy ulicy (...) w S. powstała w wyniku podziału działki nr (...) na działki (...), zatwierdzonego decyzją Prezydenta Miasta z dnia 4 marca 1975r. Działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki nr (...) na działki (...), zatwierdzonego decyzją Prezydenta Miasta z dnia 17 listopada 1976r. W czasie wydzielania działki nr (...) budynek nr (...) już istniał. Działka nr (...) powstała w wyniku geodezyjnego podziału działki nr (...), zatwierdzonego decyzją z dnia 24 stycznia 1997r. Działka nr (...) została natomiast wydzielona z działki nr (...) na podstawie decyzji z dnia 11 lutego 1993r. Zanim wskazane nieruchomości przeszły na własność Gminy (...) stanowiły własność Skarbu Państwa. W dniu 14 lutego 1990r. na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego Skarb Państwa ustanowił w budynku mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w S. odrębną własność lokalu nr (...) i sprzedał go małżonkom M. i K. K. wraz z udziałem we współwłasności budynku wynoszącym 74/1000 części oraz z oddał w użytkowanie wieczyste w udziale wynoszącym 74/1000 części działkę nr (...). W dniu 14 marca 1991r. i 15 maja 1991r. Skarb Państwa wyodrębnił i sprzedał dwa następne lokale i oddał nabywcom w użytkowanie wieczyste działkę nr (...) w odpowiednich udziałach. Na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w S. z dnia 31 marca 1992r. Gmina (...) została wpisana w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nr 102 jako jej właściciel. Po nabyciu własności nieruchomości przez Gminę zostały zawarte kolejne umowy sprzedaży lokali i oddania działki gruntu w użytkowanie wieczyste. W dniu 22 czerwca 1998r. powódka (pозwana wzajemna) Gmina (...) ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego numer (...) o powierzchni użytkowej 45,58 m<sup>2</sup>, usytuowanego na parterze budynku numer (...) przy ulicy (...) w S. i sprzedała ten lokal pozwanemu (powodowi wzajemnemu) R. M. i jego żonie B. M. wraz z udziałem w częściach i urządzeniach wspólnych budynku wynoszącym 9/1000 części oraz oddała pozwanemu i jego żonie we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce nr (...), wynoszący 9/1000. Kupujący zobowiązali się w umowie do nabycia udziałów w dodatkowej powierzchni gruntu z chwilą wydzielenia terenu niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. W lokalu użytkowym (...) przy ul. (...) pozwany (powód wzajemny) R. M. prowadzi warsztat złotniczy.

Pismem z dnia 30 września 1998r. pozwany R. M. wystąpił o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie lokalu użytkowego przy ulicy (...) w S. poprzez zabudowę podcieni budynku. Decyzją dnia 5 listopada 1998r. Prezydenta Miasta S. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wskazano między innymi, że wymagane jest prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał potrzebne zezwolenie. Po uzyskaniu decyzji ustalającej warunki zabudowy pozwany wystąpił o zgodę na rozbudowę do Wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.. Uchwałą nr (...) podjętą w dniu 21 czerwca 1999r. w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali wyrazili zgodę na rozbudowę lokalu pozwanego poprzez zabudowę podcienia zgodnie z dokumentacją techniczną z listopada 1998r. Uchwała została podjęta większością 83,53 udziałów. W dacie podjęcia uchwały ponad 50% udziałów w nieruchomości należało do Gminy (...). Decyzją nr (...) z dnia 9 grudnia 1999 r. Prezydent Miasta S. zatwierdził projekt budowlany i wydał B. M. i pozwanemu R. M. pozwolenie na budowę obejmujące rozbudowę sklepu wielobranżowego z warsztatem złotniczym poprzez zabudowę podcienia w budynku przy ul. (...) w S.. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że inwestor wykazał się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane przedkładając akt notarialny z dnia 26 czerwca 1998r. oraz zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S., wyrażoną w uchwale nr (...). Po uzyskaniu pozwolenia na budowę pozwany rozbudował lokal i w dniu 22 maja 2002 r. otrzymał zgodę Prezydenta Miasta S. na jego użytkowanie. Część lokalu w wyniku zabudowy podcienił zajęła działkę nr (...) stanowiącą własność Gminy (...).

Pismem z dnia 21 maja 2002r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w S. wystąpiła do Gminy (...) z wnioskiem o nabycie na własność działki nr (...) przy ul. (...) w S., niezbędnej do prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnej. W uzasadnieniu wniosku wskazano między innymi, że działka była oddana Wspólnocie w użytkowanie na okres trzech lat i okres ten właśnie upływa.

Pismem z dnia 18 marca 2003r. powódka (pозwana wzajemna) Gmina (...) poinformowała pozwanego, że umowa dzierżawy terenu, stanowiącego część działki (...), położonego przy ulicy (...) w S., z przeznaczeniem pod zabudowę

podcienia budynku pawilonem handlowym zostanie przygotowana po wywieszeniu wykazu nieruchomości na okres 21 dni. Jednocześnie wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w wysokości 5.936,12 zł za korzystanie z ww. terenu bez podstawy prawnej w okresie od 23 października 2002r. do 31 marca 2003r. W treści pisma wskazano jako powierzchnię gruntu zajętego na cele handlowe 26,68 m<sup>2</sup>. W 2003r. powódka zaproponowała pozwanemu zawarcie umowy dzierżawy części nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym, położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 26,68 m<sup>2</sup>, stanowiącej część działki nr (...) z obrębu (...). Przedmiot umowy dzierżawy zgodnie z projektem umowy miał być przeznaczony wyłącznie pod istniejącą zabudowę podcienia budynku, a czynsz miesięczny wynosić miał 1.366,44 zł. Do zawarcia umowy dzierżawy nie doszło.

W dniu 24 marca 2003 r. pozwany (powód wzajemny) otrzymał pismo wzywające go do zapłaty 5.936,12 zł. i jeszcze w tym samym dniu kwotę tę wpłacił na rzecz powódki (pозwanej wzajemnej).

Pismem z dnia 27 października 2003 r. pozwany (powód wzajemny) wezwał powódkę (pозwaną wzajemną) do zwrotu wpłaconej wcześniej na jej konto kwoty 5.936,12 zł w terminie 7 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Gmina do tej pory świadczenia nie zwróciła.

W dniu 23 października 2003 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. wystąpiła do Sądu Rejonowego w S. z pozwem przeciwko Gminie (...) o zobowiązanie Gminy do zawarcia aktu notarialnego o następującej treści „Pozwana Gmina (...) jako właściciel nieruchomości gruntowej nr (...) o pow. 613 m<sup>2</sup> i nr (...) o pow. 37 m<sup>2</sup> położonych w S. przy ul. (...), mających księgę wieczystą KW nr (...) przenosi na własność powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. powyższe działki nr (...) - za kwotę 10.725 zł, zgodnie z art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, po uwzględnieniu 90 % bonifikaty ustalonej przez Zarząd Miasta S. uchwałą nr (...) z 21 maja 2002 r.” Postępowanie było prowadzone pod sygnaturą II C1191/03. Z opinii biegłego geodety wykonanej w tej sprawie wynikało, że możliwy jest podział działki nr (...) na dwie działki nr (...). Działka (...) o powierzchni 126 m<sup>2</sup> zgodnie z wykonanym przez biegłego projektem obejmowała teren pod budynkiem.

W toku postępowania Wspólnota Mieszkaniowa zmieniała kilkakrotnie swoje żądanie, wnosząc ostatecznie o: zobowiązanie Gminy (...) do złożenia wniosku o wpisanie sprostowania błędu w księdze wieczystej nr (...) poprzez wpisanie, że nieruchomość ma powierzchnię 302 m<sup>2</sup>, a nie 176 m<sup>2</sup>, zobowiązanie Gminy, by powyższy błąd został sprostowany na jej koszt we wszystkich aktach notarialnych, zobowiązanie Gminy do spowodowania zmian we wszystkich nowoutworzonych księgach wieczystych dla lokali, że właściciele lokali są obecnie współwłaścicielami gruntu pod budynkiem o obszarze 302 m<sup>2</sup> według ustalonych udziałów, zobowiązanie Gminy do sprostowania powyższego błędu w oznaczeniu powierzchni w ewidencji gruntów.

Wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2007r. Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo. Wyrok jest prawomocny.

Opłaty za dzierżawę gruntów komunalnych przeznaczonych na cele handlowe Gmina ustalała w okresie od 1 kwietnia 2003r. do 31 października 2008r. w oparciu o uchwały Zarządu Miasta S.. Przyjęte w uchwałach stawki były następnie podwyższone o ustalony przez organ wykonawczy gminy wskaźnik waloryzacji.

Pismem z dnia 10 października 2007 r. powódka (pозwana wzajemna) wezwała pozwanego (powoda wzajemnego) do zapłaty kwoty 62.217,53 zł za okres od 1 kwietnia 2003r. do 30 września 2007r. z tytułu korzystania bez podstawy prawnej z części działki nr (...) położonej przy ul. (...), przeznaczonej pod zabudowę podcienia pawilonem handlowym. Jednocześnie w piśmie tym wskazała, że zostanie przygotowana umowa dzierżawy tej części działki i po jej przygotowaniu pozwany zostanie powiadomiony odrębnym pismem. Powódka ponowiła swoje wezwanie w piśmie z dnia 26 listopada 2007r., informując w nim jednocześnie pozwanego, że umowa dzierżawy jest przygotowana, ale warunkiem jej podpisania jest uregulowanie należności za korzystanie z nieruchomości wraz z odsetkami. Powódka wskazała, że brak wpłaty należności w terminie do 10 grudnia 2007r. i odstąpienie od uregulowania stanu prawnego spowoduje przekazanie sprawy na drogę postępowania sądowego o egzekucję należności i wydanie gruntu, bez dalszych powiadomień. Pozwany kwestionował prawo powódki do żądania zapłaty, wskazując, że przysługuje jej wyłącznie uprawnienie przewidziane w art. 151 k.c. W związku z tym, że dalsza korespondencja między stronami nie doprowadziła do zawarcia umowy, powódka (pозwana wzajemna) pismem z dnia 3 listopada 2008r.

wezwała pozwanego (powoda wzajemnego) do natychmiastowego opuszczenia terenu, położonego przy ulicy (...) przeznaczanego pod zabudowę podcienia budynku pawilonem handlowym i zapłaty należności za korzystanie z gruntu bez podstawy prawnej w okresie od 1 października 2007r. do 31 października 2008r., w kwocie 15.403,16 zł.

Decyzją z dnia 20 kwietnia 2011r. Prezydent Miasta S. zatwierdził projekt podziału działki nr (...) o powierzchni 0,0612 ha, wchodzącej w skład nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej nr (...) na działki: nr (...) o powierzchni 0,0120 ha i nr (...) o powierzchni 0,0492 ha. Działka nr (...) wydzielona została z przeznaczeniem na dołączenie do przyległej działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W decyzji wskazano, że ta działka nie może być użyta na inny cel.

Czyniąc powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że powództwo Gminy (...) i powództwo wzajemne R. M. okazały się bezzasadne.

Sąd stwierdził, że podstawę prawną roszczenia windykacyjnego stanowi art. 222 § 1 k.c., a pozwany broniąc się przed żądaniem windykacyjnym wskazywał na przesłanki określone w art. 151 k.c., zasady współzycia społecznego, a także na fakt, iż powódka miała wiedzę na temat rozbudowy lokalu poprzez zabudowę podcieni i na taką rozbudowę wyrażała zgodę.

Analizując przedmiotowe postępowanie Sąd Okręgowy zważył, że z przepisów kodeksu cywilnego regulujących prawo użytkowania wieczystego gruntu, a zwłaszcza z art. 235 k.c. wynika, że prawo to ma charakter nadrzędny w stosunku do prawa własności budynków i urządzeń usytuowanych na gruncie. Prawo własności istnieje tak długo, jak długo trwa własność budynku związana z użytkowaniem wieczystym gruntu. Skoro zatem powódce (pозwanej wzajemnej) przysługuje prawo własności nieruchomości gruntowej nr (...) (po podziale (...)), oddanej następnie w użytkowanie wieczyste i część tej nieruchomości została zajęta przez rozbudowę lokalu i budynku, pozbawiając powódkę faktycznego władztwa, to stwierdzić należy, że zaktualizowały się przesłanki roszczenia windykacyjnego, określonego w art. 222 § 1 k.c. Pozwany poprzez rozbudowę swojego lokalu na gruncie stanowiącym własność Gminy faktycznie tym gruntem włada, co uzasadnia jego legitymację bierną w procesie. W dalszej kolejności Sąd rozważył zatem, czy zarzuty podniesione przez pozwanego (powoda wzajemnego) są tego rodzaju, że ich uwzględnienie prowadzić powinno do oddalenia roszczenia windykacyjnego.

Jeden z zarzutów dotyczył ziszczenia się przesłanek wskazanych w art. 151 k.c. Rozbudowa lokalu pozwanego, będąca jednocześnie rozbudową budynku poprzez zajęcie podcieni usytuowanych na działce (...) mieściła się – zdaniem Sądu Okręgowego, w hipotezie normy określonej w art. 151 k.c. Zdaniem Sądu pozwany nie wykazał jednak, by rozbudowa budynku nastąpiła bez winy umyślnej. Z niespornych okoliczności sprawy wynikało, że pozwany rozpoczął budowę w 2000r., a od 1999r. Gmina miała ze Wspólnotą zawartą umowę użyczenia działki nr (...) na okres trzech lat. Okoliczność zawarcia umowy, której przedmiotem było korzystanie z działki nr (...) potwierdziły pismo Wspólnoty z dnia 21 maja 2002r. (k. 61), a także odpowiedź na pozew Gminy, złożona w sprawie sygn. akt II C 1191/03. Wskazał też Sąd, że już treść § 8 aktu notarialnego (k.68), w którym pozwany zobowiązał się do nabycia udziałów w dodatkowej powierzchni gruntu z chwilą wydzielenia terenu niezbędnego do racjonalnego korzystania z wyżej opisanego budynku nasuwała podejrzenia, że pozwany mógł mieć świadomość stanu prawnego nieruchomości, którą nabywa. Ponadto z dokumentacji projektowej rozbudowy lokalu, której pozwany załączył tylko fragment (k. 98-104) powinno wynikać, na jakiej działce lokal zostanie rozbudowany. Reasumując Sąd uznał, że pozwany nie może skorzystać z ochrony przez powództwem windykacyjnym, jaką daje art. 151 k.c. w razie spełnienia określonych w nim warunków.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwanemu (powodowi wzajemnemu) nie przysługiwało również żadne skuteczne względem powódki (pозwanej wzajemnej) uprawnienie do władania rzeczą. Okoliczności sprawy dały z pewnością podstawę do przyjęcia, że zajęcie nieruchomości pod podcieniami nastąpiło za zgodą powódki, o czym świadczy uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. (k. 96). Gmina oddała swój głos jako członek Wspólnoty i wyrażając zgodę na rozbudowę lokalu przez zabudowę podcieniami akceptowała fakt zajęcia jej nieruchomości nr (...), a tym samym korzystanie z niej we wskazanym wyżej celu. Nadto przez kolejne lata tolerowała fakt korzystania z nieruchomości przez pozwanego, domagając się jednocześnie od niego uregulowania

tego stanu poprzez zawarcie umowy dzierżawy oraz żądając zapłaty za bezumowne korzystanie. Wobec podniesionych wyżej okoliczności Sąd Okręgowy doszedł do konstatacji, że doszło do nadużycia prawa z art. 5 k.c. Sąd ocenił, że ustanowienie odrębnej własności pierwszych lokali w budynku nr (...) przy ulicy (...) i ich sprzedaż z jednoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste wyłącznie nieruchomości nr 102, na której położona jest tylko część budynku, odbyło się z naruszeniem obowiązujących wówczas przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. DZ.U. z 1991r., nr 30, poz. 127). W szczególności dotyczyło to art. 21 ust. 1 tej ustawy. Wskazał Sąd także na unormowanie Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r., pod rządami której doszło do ustanowienia odrębnej własności kolejnych lokali i ich sprzedaży. W myśl tych przepisów nieruchomość wspólna powinna spełniać wymagania działki budowlanej, a zatem obejmować nie tylko grunt pod budynkiem, ale i odpowiedni grunt stanowiący otoczenie budynku. Podkreślił, że powierzchnia gruntu musi być tej wielkości, by zapewniać niezbędną możliwość korzystania z budynku i dostęp do drogi publicznej. Dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku usytuowanym na dwóch nieruchomościach, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, ale jedynie w sytuacji, gdy nastąpi jednoczesne przeniesienie własności obydwu nieruchomości albo oddanie ich w użytkowanie wieczyste w odpowiednich udziałach na rzecz nabywców lokali i złożony zostanie wniosek o połączenie nieruchomości, ewentualnie, gdy budynek zostanie podzielony w ten sposób by możliwe było przeniesienie własności jego części. Podkreślił Sąd, że stan prawny, jaki powstał w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku przy ulicy (...) w S. z pewnością wymaga uregulowania w sposób zgodny z powołanymi wyżej przepisami i ta okoliczność nie może pozostać bez znaczenia dla oceny roszczenia windykacyjnego powódki (pозwanej wzajemnej). W ocenie Sądu powódka nie może korzystać z ochrony prawa własności działki nr (...), jaką przyznaje jej art. 222 k.c., skoro jak wynika z decyzji zatwierdzającej podział działki nr (...), działka nr (...) została wydzielona z przeznaczeniem na dołączenie do przyległej działki nr (...) i skoro takiego połączenia wymagają powołane wyżej przepisy prawa. Przywołał Sąd treść art. 209 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarowaniu nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.), która zastąpiła ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i uznał, że roszczenie o wykup działki (...) przysługuje nie tylko Wspólnocie Mieszkaniowej, ale także Gminie (...). W ocenie Sądu Okręgowego oczywistym było również to, że powódka godząc się na zabudowę podcieni musiała zdawać sobie sprawę z tego, że rozbudowa wiąże się z niemalym nakładem środków finansowych i jest inwestycją długoterminową, związaną z funkcjonowaniem lokalu użytkowego stanowiącego własność pozwanego. Domaganie się w tej sytuacji wydania działki pod pawilonem handlowym musiało budzić uzasadniony sprzeciw. Uwzględniając podniesione wyżej okoliczności Sąd powództwo windykacyjne powódki oddalił uznając, że w sytuacji, gdy istnieje odrębna własność lokali w budynku nr (...) powinny być podjęte działania w kierunku wykupu nieruchomości nr (...) i jej połączenia z nieruchomością (...). Powódka i tak nie może w innym celu tej działki wykorzystać.

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, oparte na przepisie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. okazało się w ocenie Sądu I instancji bezzasadne z uwagi na to, że powódka nie wykazała, jaką dokładnie powierzchnię zajmuje zabudowa. Jako podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia powódka przyjęła stosowane przez siebie stawki dzierżawy gruntu na cele handlowe ustalane od 1 m<sup>2</sup>, jednostka powierzchni 1 m<sup>2</sup> została przyjęta też przez biegłego do obliczenia wysokości odszkodowania. Z uwagi jednak na brak wystarczających danych na temat wielkości powierzchni istniała przeszkoda w ustaleniu wysokości należnego odszkodowania. Podniósł Sąd, że skoro pozwany kwestionował wielkość tej powierzchni (por. pismo k. 296,297) to powódka powinna była przedstawić dowód na powyższą okoliczność, zwłaszcza, że zmiana w oznaczeniu obszaru nieruchomości, który miał być przedmiotem wydania nasuwała wątpliwości, czy powierzchnia ta od początku została wskazana prawidłowo (pierwotnie określone roszczenie windykacyjne obejmowało inny obszar, niż roszczenie zmienione pismem z dnia 18 lipca 2011r. (k. 282).

Dodał przy tym Sąd, że odnośnie sposobu ustalenia wynagrodzenia Sąd uznał za miarodajną opinię biegłego sądowego. Wskazał, że ze względu na ograniczone możliwości wykorzystania nieruchomości nr (...) i brak reprezentatywnych danych o transakcjach mających za przedmiot nieruchomości podobne, przyjętą przez biegłego metodę inwestycyjną, uznać należy za dopuszczalną. Podniósł przy tym, że powódka (pозwana wzajemna) nie wykazała, by uwzględniając ograniczone możliwości wykorzystania gruntu po podcieniach (wejście do lokalu pozwanego i witryny sklepowe przed

rozbudową znajdowały się w podcieniach) miała możliwość uzyskać wyższych dochodów, niż wynika z poczynionych przez biegłego ustaleń.

Mając na uwadze podniesione wyżej okoliczności Sąd oddalił powództwo Gminy (...) o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Podstawę prawną kosztach procesu wywołanych wytoczeniem powództwa głównego stanowił art. 98 § 1 k.p.c.

Także powództwo wzajemne, oparte na przepisach regulujących bezpodstawne wzbogacenie okazało się bezzasadne z uwagi na brzmienie art. 411 k.c. W świetle dowodów zgromadzonych w sprawie twierdzenia powoda wzajemnego o tytule dokonanej przez niego wpłaty okazały się w ocenie Sądu niewiarygodne. Podkreślono, że powód wzajemny miał świadomość zarówno sytuacji prawnej, jak i faktycznej, która stanowiła podstawę żądania Gminy. Wiedział za co płaci (korzystanie z nieruchomości) i za jaki okres. Ten stan rzeczy, który stanowił uzasadnienie dla spełnienia świadczenia w powyższej wysokości nie uległ zmianie, zaś jego późniejsza odmienna ocena przez powoda wzajemnego nie mogła uzasadniać roszczenia o zwrot świadczenia. Twierdzenie pozwanego (powoda wzajemnego) zawarte w pozwie wzajemnym, że kwota 5.936,12 zł została przez powódkę pobrana tytułem czynszu dzierżawnego, nie znalazły oparcia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Mając na względzie podniesione wyżej okoliczności powództwo wzajemne oddalono. Podstawę o kosztach procesu także stanowił art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sąd Okręgowy złożyła powódka zaskarżając go w części - co do punktu I, II, III, przy czym punkt I wyroku w całości w przedmiocie oddalenia powództwa o wydanie i w części w przedmiocie oddalenia powództwa o zapłatę do kwoty 25 800,00 zł.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 222 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że właściciel nie korzysta z ochrony przewidzianej tym przepisem, niewłaściwe zastosowanie (odwołanie się do) nieobowiązujących przepisów, tj. art. 21 ust. 1 ustawy dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości poprzez przyjęcie, że ustanowienie odrębnej własności pierwszych lokali w budynku nr (...) przy ulicy (...) odbyło się z naruszeniem obowiązujących przepisów i w konsekwencji błędne przyjęcie, że na gminie ciąży obowiązek zbycia działki będącej przedmiotem powództwa, niewłaściwe zastosowanie art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, niewłaściwe zastosowanie art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 230 k.c., niezastosowanie art. 225 k.c., jako podstawy roszczenia uzupełniającego o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości skarżącej, a także naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną i nieuprawnioną, a nie swobodną ocenę zebranego materiału dowodowego, a polegającą na przyjęciu, że skarżąca nie może inaczej aniżeli poprzez zbycie rozporządzać swoją nieruchomością, a nadto, że powódka nie wykazała jaką dokładnie powierzchnię zajmuje zabudowa, gdy powyższe zostało wykazane dokumentacją oraz opinią biegłego sądowego.

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda Gminy (...) kwoty 25 800 zł oraz nakazanie pozwanemu wydania powodowi gruntu położonego w S. ul. (...) stanowiącego część działki nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) ((...)) wyznaczoną przez punkty (...), (...) i (...) oraz punkt załamania budynku (...) w stanie wolnym od rzeczy i osób prawa jego reprezentujących, a nadto zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

ewentualnie o uchylenie wyroku w części dotyczącej punktu I, II, III i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powódki Gminy (...) okazała się częściowo skuteczna co do roszczenia odszkodowawczego prowadząc do wydania wyroku o charakterze reformatoryjnym w postulowanym przez skarżącą kierunku. Natomiast żądanie wydania jej części nieruchomości nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na stwierdzone nadużycie prawa podmiotowego.

Pierwszorzędnie kwestionowane przez skarżącą oddalenie żądania windykacyjnego zawiera zasadniczą wadliwość polegającą na pominięciu aktualnego stanu prawnego nieruchomości i wynikłych z niego takich okoliczności sprawy, które w świetle żądania uprawniają do wniosku, że jego realizacja stanowiłaby nadużycie prawa wpisanego w art. 222 § 1 k.c. Symptomatycznie, zaskarżenie nie zawiera w swej treści – co dla jego skuteczności byłoby znaczące, zarzutu naruszenia art. 5 k.c., opierając się wyłącznie na naruszeniach prawa materialnego stricte związanego z dochodzonym roszczeniem. W tym znaczeniu apelujący kontestując art. 222 § 1 k.c. błędnie zdekodował tę część pisemnych motywów uzasadnienia, z których wynika, że powódka jest właścicielem gruntu, którego wydania żądała, a pozwany nie ma żadnego tytułu do jego zajmowania. Takim stwierdzeniem, w przekonaniu Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy wystarczająco wyraźnie zaznaczył istnienie prawnomaterialnych podstaw żądania powódki, wskazując jednakże - w dalszej części wywodów, że wykonanie tego prawa, mimo – co wymaga podkreślenia, spełnienia się wszystkich warunkujących go przesłanek, stanowiłoby nadużycie prawa.

Przechodząc do szczegółowego omówienia tego zagadnienia Sąd Apelacyjny podziela tę część wywodów skarżącej, z których wynika, że samoistnie istnienie roszczenia z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarowaniu nieruchomościami (Dz.U. 2010.102.651 j.t.) nie tamuje powódce roszczenia windykacyjnego, samoczynnie nie stanowi bowiem o jego nadużyciu. Analizując jednak stan faktyczny tej sprawy, a w szczególności jej zasłóści, których efektem jest obecny stan prawny i faktyczny podzielić należy te zapatrywania Sądu Okręgowego z których wynika, że do naruszenia art. 5 k.c. w istocie doszło. Pierwszoplanowa jest tu formuła nabycia prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności do posadowionego nań budynku z lokalem użytkowym pozwanego, która wygenerowała roszczenie z art. 209a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Skarżąca nie zauważa, że żądanie skierowane jedynie do samego pozwanego w sytuacji, gdy budynek, jeżeli chodzi o jego piwnice i części naziemne, zajmuje częściowo działkę niewątpliwie należącą do powódki, narusza zasady współżycia społecznego.

Nie można tracić z pola widzenia, że odium negatywnych skutków nieuregulowania stanu prawnego gruntu oraz częściowo posadowionego na nim budynku dotyka w istocie pozwanego, który na tę sytuację nie miał żadnego wpływu. Roszczenie o przeniesienie części gruntu mogło zostać sformułowane jedynie przez powódkę oraz Wspólnotę Mieszkaniową pozwanego. Zaniechania, jakich dopuścili się te podmioty nie mogą wywoływać bezpośrednio negatywnych skutków w prawnej i faktycznej sytuacji powoda. Ponadto uwzględnienie żądania windykacyjnego doprowadziłoby do tego, że budynek w części obejmujący piwnicę oraz fasadę wspartą filarami, znajdowałyby się w dalszym ciągu na gruncie powódki, a część lokalu pozwanego już nie. Różnicowanie poszczególnych części obiektu budowlanego oraz podmiotów naruszających prawo własności powódki do spornego gruntu nie znajduje prawnego uzasadnienia. Ponadto działania powódki były wzajemnie sprzeczne – z jednej strony prowadziła rozmowy z reprezentacją wspólnoty o uregulowaniu stanu prawnego, zawarła z nią umowę użyczenia i wyrażała – jako jej członek, zgodę na kosztowne prace modernizacyjne pozwanego, a z drugiej strony – modyfikując dotychczasową politykę, zażądała niniejszym powództwem wydania niewielkiej części gruntu – jedynie tej zajętej przez pozwanego, a pozostała część tego gruntu, na której posadowiony jest budynek wspólnoty, pozostawiona została w dotychczasowym stanie rzeczy.

Reasumując, w kontekście sytuacji prawnej gruntu i budynku, wskazując na stanowisko Gminy wyrażające się w przedstawianiu propozycji wykupu gruntu, umożliwianiu pozwanemu prowadzenia prac budowlanych na jej gruncie, a także uwzględniając fakt wydania i treść decyzji z dnia 20 kwietnia 2012r (k.283) wydanej z urzędu w sprawie zatwierdzenia planu podziału działki (...) na działki (...) z zastrzeżeniem, że działka nr (...) wydzielana jest z przeznaczeniem na dołączenie do przyległej działki nr (...) o adresie ul.(...) i nie może być użyta na inny cel, uznać należy, że żądanie powódki jest nadużyciem prawa, nie zasługując przez to na jego uwzględnienie.



Stosownie do zakresu zaskarżenia, apelacja oraz powództwo w części żądania wydania części nieruchomości – działki (...) podlegały oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I.2. oraz II orzeczenia.

Natomiast w ocenie Sądu Apelacyjnego, na częściową aprobatę zasługują argumenty powódki, którymi zwalczała ona oddalenie powództwa odszkodowawczego. Poza sporem były te okoliczności faktyczne, które wskazywały na korzystanie przez pozwanego z gruntu powódki bez tytułu prawnego oraz prawo własności powódki do tego gruntu. Te fakty bezsprzecznie wpisują się w materialnoprawne podstawy roszczenia z art. 225 k.c., których istnienia Sąd Okręgowy w swym uzasadnieniu nie kwestionował. Przyjęte następnie za podstawę oddalenia powództwa w tej części niewykazanie powierzchni zajmowanej przez zabudowę pozwanego należało zakwestionować z uwagi na istniejącą, a co symptomatyczne, uznaną przez Sąd Okręgowy za wiarygodną, opinię biegłego zawierającą wyliczenie należności powódki bazujące na wszystkich niezbędnych do tego parametrach gruntu, w tym także jego powierzchni. W tym, znaczeniu na uwzględnienie zasługiwał ten zarzut apelacji, który kontestował ocenę dowodów dokonaną przez Sąd I instancji, słusznie wskazując na naruszenie art. 233 k.p.c. O ile bowiem Sąd uznał opinię biegłego sądowego za miarodajną w całości, a więc także i co do dokonanych oględzin spornej nieruchomości, na których podstawie ustalono powierzchnię zajmowaną przez pozwanego (vide tom II, k. 226) to całkowicie z tym sprzecznie uznał, że nie ma dowodów tę powierzchnię wykazujących.

Na nowo weryfikując zatem dowody zgromadzone w postępowaniu rozpoznawczym Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że powódka właśnie poprzez wyniki oględzin i skonstruowaną na ich podstawie opinię biegłego wykazała, jaką powierzchnię gruntu zajmował pozwany, który zresztą – co także wymaga uwypuklenia, tego faktu nie kwestionował. Zarzuty do opinii biegłego sformułowane w piśmie pozwanego z dnia 15 marca 2011 roku (tom II, k. 252-254) kwestionują bowiem nie tyle zajmowany obszar a tytułowanie przez biegłego zajmowanie gruntu władztwem. Skarżący wskazywał, że nigdy nieruchomością nie władał, a jedynie za zgodą wspólnoty zmienił przeznaczenie części wspólnej budynku. Wskazywane przez Sąd Okręgowy pismo pozwanego z dnia 6 października 2011 roku (tom II, k. 296-297) kontestowało nie tyle zajętą powierzchnię a bezprawność jej zajmowania, wskazując - co wyraźnie z tego pisma wynika, że pozwany nie zajmuje gruntu powódki, bo poza granice działki wychodzi cały budynek a nie lokal pozwanego. Znamienne jest także i to, że w korespondencji przedprocesowej powódka wskazywała – prezentując wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie (przykładowo tom I, k. 41), powierzchnię zajmowaną przez pozwanego, na co ten w odpowiedzi na powyższe kwestionował świadczenie co do zasady nie podnosząc żadnych zarzutów świadczących o tym, że jego zdaniem, obszar o jakim pisała powódka byłby inny od faktycznie zajmowanego. Ponadto, powierzchnia, jakiej zajmowanie dowodziła powódka wynika także z dokumentacji projektowej sporządzonej na potrzeby rozbudowy lokalu pozwanego.

Reasumując, w przekonaniu Sądu Apelacyjnego powódka dopełniła wszystkich procesowych obowiązków, w szczególności tych dowodowych, skutecznie wykazując spełnienie materialnoprawnych przesłanek powództwa odszkodowawczego z art. 225 k.c. W tym więc zakresie żądanie skarżącej zasługiwało na uwzględnienie co do zasady.

Przechodząc do wyliczenia wysokości należnego powódce wynagrodzenia Sąd Apelacyjny oparł się w tej mierze na wyżej omówionej opinii biegłego, uwzględnivszy jednak realne możliwości Gminy oddania niewielkiej części gruntu w dzierżawę. Sąd Apelacyjny podziela bowiem pogląd powódki, zaprezentowany w ślad za orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 roku (sygn. akt II CR 208/75), iż dla ustalenia wynagrodzenia miarodajne są stawki przeciętne w danej okolicy czynszu dzierżawnego. Właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie.

Transponując zatem powyższą metodologię na grunt niniejszej sprawy, uwypuklić należy, że we wnioskach opinii biegły wskazał, że przy wycenie uwzględnił lokalizację, powierzchnię działki i jej kształt oraz możliwości inwestycyjne. Powyższe należało – zdaniem Sądu Apelacyjnego, uzupełnić o realny krąg potencjalnych kontrahentów, chcących wydzierżawić tę część gruntu od Gminy. Analiza tego kryterium prowadzi bowiem do konstatacji, że ten krąg byłby niewielki, zawężony praktycznie do osoby samego pozwanego, co nie może pozostawać bez wpływu na stawkę czynszu dzierżawnego. Przekonuje o tym usytuowanie gruntu bezpośrednio pod podcieniami budynku należącego

do wspólnoty, której członkiem jest pozwany, a nadto fakt, że przez tę część gruntu przebiega dojście do lokalu pozwanego. Przeciwnie powódka nie wykazała, aby miała realną możliwość poddzierżawienia tej części gruntu komu innemu, choćby w postaci sprzedaży kwiatów na wolnym powietrzu. Nie wskazała także, aby inne miejsca w podcieniach komukolwiek wydierżawiała. W związku z powyższym – zdaniem Sądu Apelacyjnego, żądanie zapłaty wynagrodzenia w kwocie 25 800 złotych należało zredukować do 1/3 tej sumy, co stanowi wartość 8 600 złotych.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny, uwzględnił apelację powódki w części, i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że w punkcie I.1. zasądził od pozwanego R. M. na rzecz powódki Gminy (...) kwotę 8 600 złotych, oddalając powództwo w pozostałej części ( pkt I ppkt 2), a w pozostałym zakresie – co do żądania zapłaty przenoszącego zasądzone świadczenie apelację, na zasadzie art. 385 k.p.c., oddalił, o czym orzekł w punkcie II wyroku. Wobec braku żądania Sąd nie orzekł o odsetkach za opóźnienie w spełnieniu przedmiotowego roszczenia.

O kosztach postępowania w I instancji Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. Pozwany wygrał postępowanie w około 90 %, dlatego też należał mu się zwrot kosztów postępowania uwzględniający taki stosunek uwzględnienia roszczenia, o czym Sąd orzekł w punkcie I.3. sentencji wyroku.

Odzwierciedlenie zasady stosunkowego rozdzielnia kosztów znalazło także swój wyraz w wydatkach sądowych związanych z wynagrodzeniem biegłego sądowego, których pobranie od stron (powódki 90% z 1464,26 zł, pomniejszone wpłacona zaliczkę w wysokości 500 zł; a od pozwanego w 10% z 1464,26 zł) orzeczono w punkcie I.4. oraz I.5. na podstawie art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (dz. U. nr 167, poz. 1398).

O kosztach postępowania apelacyjnego także rozstrzygnięto w oparciu o zasadę stosunkowego rozdzielnia kosztów postępowania ( art.100 k.p.c.), przyjmując jednakże do dokonywania rozliczenia należnych kosztów – wobec ograniczenia żądania apelacji do zapłaty kwoty 25 800 złotych i żądania wydania rzeczy, że powódka wygrała proces w około 28 %. O powyższym orzeczono w punkcie III sentencji wyroku.

SSA A. Kowalewski SSA A. Sołtyka SSA M. Gołuńska