

Sygn. akt III Ca 330/16

Dnia 11 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Ewa Adameczyk SSO Tomasz Białka SSR del. Janina Furczoń - sprawozdawca
Protokolant:	Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2016 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa R. B.

przeciwko P. B.

o ochronę własności

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu, VII Zamiejscowy Wydział Cywilny
z siedzibą w M.

z dnia 15 grudnia 2015 r., sygn. akt VII C 219/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Janina Furczoń Ewa Adameczyk Tomasz Białka

Sygn. akt III Ca 330/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15.12.2015 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu w sprawie z powództwa R. B. przeciwko P. B. o nakazanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem, w punkcie 1, nakazał pozwanemu przywrócenie na nieruchomości stanowiącej własność powódki i jej męża J. B., a to działce ewidencyjnej numer (...), położonej w P., objętej KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Sączu X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w M., stanu zgodnego z prawem, poprzez rozbiórkę wzniesionych przez pozwanego P. B. budynków, a to:

- budynku typu (...), posadowionego na południowej części działki numer (...)

- budynki typu (...), posadowionego na północnej części działki (...) oraz usunięcie z wyżej opisanej nieruchomości pozostałych po rozbiórce elementów w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia.

W punkcie 2 upoważnił powódkę R. B. do zastępczego wykonania wyroku na koszt pozwanego P. B. w razie jego bezczynności.

Nadto zasądził od pozwanego na rzecz powódki zwrot kosztów postępowania i nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 67,02 zł tytułem kosztów poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa (punkt 3 i 4).

Na podstawie zgromadzonych dowodów Sąd Rejonowy ustalił, że powódka wraz z mężem J. B. jest właścicielką na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości, objętej KW (...), między innymi działką ewidencyjną oznaczonej numerem (...) położonej w P.. Strony postępowania w dniu 30.09.2011 r. i 01.10.2010 r., zawarły umowę dzierżawy nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, tj. działek ewidencyjnych, oznaczonych numerami (...) i (...). Zgodnie z umową dzierżawy nieruchomości zostały oddane pozwanemu z przeznaczeniem na cel usług sportowo-rekreacyjnych - prowadzenia stacji narciarskiej i sportów zimowych. Przedmiot dzierżawy posiadał pełną infrastrukturę niezbędną do prowadzenia stacji narciarskiej a pozwany był zobowiązany by używać przedmiot dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem. Na wszelkie zmiany, adaptacje i modernizacje pozwany był zobowiązany uzyskać pisemną zgodę właścicieli a strony nie mogły powoływać się na warunki ustalone ustnie. Zmiany umowy wymagały zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. W dniu 27.10.2010 r., została zawarta pomiędzy stronami również przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości objętej KW (...). Umowa dzierżawy została przez powódkę wypowiedziana pismem z dnia 07.11.2011 r., w którym wezwała ona pozwanego do wydania przedmiotu dzierżawy do dnia 14.11.2011 r. W wyznaczonym przez powódkę terminie, pozwany nie stawił się i ostatecznie powódka wraz z mężem, dokonała komisyjnego przejęcia przedmiotu dzierżawy oraz jego inwentaryzacji a z czynności tych zostały sporządzone protokoły i dokumentacja fotograficzna. W trakcie tych czynności, powódka stwierdziła, że pozwany bez jej zgody wznosił na działce ewidencyjnej oznaczonej numerem (...) nowy budynek o konstrukcji drewnianej szkieletowej typu (...) na fundamencie betonowym oraz wiatę typu (...). Wartość budynku typu (...) wynosi 19.850,00 zł, zaś wartość wiaty wynosi 12.,582,00 zł. Pozwany nigdy nie występował do powódki o zgodę na wzniesienie tych budynków, które są w złym stanie technicznym. Powódka w piśmie z dnia 23.11.2011 r., wezwała pozwanego do przywrócenia stanu poprzedniego, jednakże czynności te nie zostały przez niego wykonane.

W tym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy wskazując jako podstawę rozstrzygnięcia art. 222 § 2 k. c, uwzględnił żądanie w całości, bowiem powódka udowodniła, że jest

właścicielem nieruchomości a także i to, że pozwany wykonał na działce stanowiącej jej własność, budynki o konstrukcji drewnianej poza wiążącym strony stosunkiem wynikającym z umowy dzierżawy, bez uzyskania pisemnej zgody właścicieli. Tym samym, pozwany naruszył własność powódki i nie wykonał wezwania właścicieli do przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości. Sąd wskazał, że roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu, ponieważ jest to typowe roszczenie negatoryjne.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany, w której zarzucił:

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. i 231 k.p.c, przez przyjęcie, że powódka nie zgadzała się na postawienie budynków pomimo udowodnienia za pomocą zeznań świadków, że wiedziała o budowie i pomimo tego, że zamieszkuje niedaleko spornej działki a nadto poprzez uznanie za wiarygodne zeznań świadków zgłoszonych przez powódkę pomimo „ich sprzeczności z materiałem dowodowym i zasadami doświadczenia życiowego”, a także błędne ustalenie przez Sąd, że umowa przewidywała konieczność pisemnej zgody na nakłady pod rygorem nieważności, podczas, gdy przewidywała jedynie rygor nieważności dla zmian umowy oraz błędne ustalenie przez Sąd, że umowa dzierżawy została wypowiedziana pomimo, że w aktach nie ma takiego oświadczenia;

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 238 § 2 k.p.c, poprzez sprzeczność ustnych motywów rozstrzygnięcia wyroku z uzasadnieniem pisemnym, z uwagi na nie odniesienie się przez Sąd w motywach ustnych do zarzutu przedawnienia;
- naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 278 § 1 k.p.c. oraz 233 § 1 k.p.c. przez poczynienie ustaleń sprzecznych z opinią biegłych i sporządzoną przez nią dokumentacją zdjęciową;
- naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 222 § 2 k.c, poprzez jego niesłuszne zastosowanie;
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 694 k.c. w zw. z art. 677 k.c. poprzez brak uwzględnienia zarzutu przedawnienia roszczenia mimo spełnienia przesłanek do jego uwzględnienia, a to upływu okresu 1 roku od daty zwrotu rzeczy;
- naruszenia przepisów prawa materialnego, a to art. 694 k.c. w zw. z art. 676 k.c. w zw. z art. 5 k.c. przez przyjęcie, że dopuszczalne jest żądanie rozebrania budynków w sytuacji, kiedy biegła orzekła, że mają znaczną wartość, a z dokumentacji fotograficznej i opinii sporządzonej przez biegłą wynika, że znajdują się w dobrym stanie i nadają się do użytkowania;
- naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 703 k.c, przez oceną prawną, że mogło nastąpić skuteczne wypowiedzenie umowy dzierżawy.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. W toku postępowania apelacyjnego, pełnomocnik pozwanego złożył w dniu rozprawy, tj. 11.08.2016 r. o godz. 9.56, pismo o jej odroczenie z uwagi na nagłą chorobę pełnomocnika i wysoką gorączkę. We wniosku podał, że w dniu poprzedzającym dzień rozprawy, nie był w stanie uzyskać zaświadczenia podpisanego przez lekarza sądowego, a także nie miał możliwości zapewnienia substytucji. Do wniosku dołączył kopię zaświadczenia lekarskiego, wystawionego w dniu 10.08.2016 r.

W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uwzględnienia tego wniosku, bowiem nie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 214 § 1 k.p.c. Pełnomocnik pozwanego miał bowiem możliwość udzielenia pełnomocnictwa substytucyjnego innemu adwokatowi, bądź aplikantowi, skoro w dniu 10.08.2016 r. wiedział już o niezdolności o pracy spowodowanej chorobą.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego P. B. jest niezasadna, bowiem podniesione w niej zarzuty nie zostały skutecznie wywiedzione.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się także uchybień, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu stosownie do treści art. 378 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia Sądu Rejonowego i wnioski prawne wyciągnięte na ich podstawie i uznaje je za własne. Również ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów mających uzasadnić naruszenie przepisów o postępowaniu jako, że zarzuty dotyczące prawa materialnego mogą być właściwie ocenione i rozważone tylko na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.02.1999 I CKN 96/98, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25.02.2002 III CKN 1331/00). W ocenie Sądu Okręgowego, żaden z powołanych w apelacji przepisów procesowych nie został naruszony w postępowaniu dowodowym, ani przy wydaniu zaskarżonego orzeczenia.

Odnosząc się w szczególności do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c, przez dokonanie sprzecznych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i jego oceny w sposób przekraczający zasadę swobodnej oceny dowodów, należy stwierdzić, że jest niezasadny. Apelująca nie wskazuje skutecznych zarzutów mogących podważyć dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę materiału dowodowego.

Zgodnie z wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. zasadą swobodnej oceny dowodów, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Oparcie oceny Sądu na wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału powinno oznaczać uporządkowanie tego materiału, odniesienie się do wszystkich przeprowadzonych dowodów i każdego z osobna i w konsekwencji wskazanie, które z faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy zaistniały, bądź nie zaistniały. Sąd uczynił to sporządzając uzasadnienie orzeczenia zgodnie z wymogami zawartymi w art. 328 § 2 k.p.c.

Istotą oceny dowodów jest wybranie tych, które weszły w skład podstawy rozstrzygnięcia i odrzucenie tych, którym Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w sprawie wyraża istotę sądenia w części dotyczącej ustalenia faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania Sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi.

Jeżeli z materiału dowodowego sprawy Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi zostać zaakceptowana.

Apelujący kwestionując tą ocenę nie wskazał jakie konkretne zasady swobodnej oceny dowodów zostały naruszone przez Sąd I instancji. Podkreślić należy, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez Sąd I Instancji art. 233 § 1 k.p.c. wymaga nie polemiki, lecz wskazania, że Sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. To bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów.

Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może natomiast polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy ustalając stan faktyczny i dokonując jego oceny, oparł się na wszystkich zebranych w sprawie dowodach, w tym opinii biegłego, z której wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji, nie wynikało, by stan budynków wykonanych przez pozwanego był dobry. W opinii ustnej, która została złożona przez biegłą

sądową na rozprawie (k. 142), wynika wprost, że budynki wykonane przez pozwanego powstały w większości z elementu z odzysku. Zły stan budynków obrazuje również materiał fotograficzny znajdujący się na k. 127-133 akt sprawy.

Twierdzenia pozwanego, że drewniane budynki wzniesione przez niego na działce powódki, typu (...) i typu (...), mają znaczą wartość, jest twierdzeniem dowolnym, nie popartym jakimikolwiek dowodami. Z opinii biegłej, materiału fotograficznego, jak również z zeznań świadków wynika, że oba obiekty posiadają słabą przydatność do pełnienia funkcji użytkowych, są niskiej jakości, o wątpliwej estetyce wykonania, a ich wartość w stosunku do nieruchomości na której zostały posadowione, jest niewielka. Brak również jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, jak wskazuje to pozwany, że powódka, bądź jej mąż, jako właściciele spornej nieruchomości, wyrazili zgodę na wykonanie budynków przez pozwanego, choćby w formie ustnej na którą zresztą strony nie mogły się powoływać, bowiem wynikało to z zawartej w umowie dzierżawy, klauzuli wyłączającej taką możliwość. Żaden ze świadków słuchanych w sprawie również nie potwierdził, by takie porozumienie pomiędzy stronami zostało zawarte, jak również by powódka korzystała z tych budynków.

Wszystkie te okoliczności, pozwoliły uznać za prawidłowe ustalenia Sądu I instancji, tak w zakresie wykonania przez pozwanego budynków na działce powódki bez jej zgody, nie korzystania przez nią z tych budynków po opuszczeniu przedmiotu dzierżawy przez pozwanego, jak również niskiej ich wartości i złego stanu technicznego.

Przy tak ustalonym prawidłowo stanie faktycznym nie doszło również do naruszenia przepisów prawa materialnego wskazanych w apelacji, a to art. 694 k.c. w zw. z art. 677 k.c. poprzez nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia. Powódka nie dochodziła bowiem roszczeń o naprawienie szkody, lecz domagała się nakazania pozwanemu przywrócenia stanu zgodnego z prawem w związku z przejęciem nieruchomości, będącej wcześniej przedmiotem dzierżawy pomiędzy stronami. Przepis art. 677 k.c. nie ma zatem zastosowania w rozpoznawanej sprawie, wobec tego, że podstawą żądania powódki był art. 222 § 2 k.c. Powódce, jako właścicielce, przysługuje roszczenie negatoryjne i w związku z tym z uwagi na regulację zawartą w art. 223 k.c. jej roszczenie nie uległo przedawnieniu. Sąd w uzasadnieniu orzeczenia - wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji - odniósł się do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia.

Brak również podstaw do uwzględnienia zarzutów naruszenia prawa materialnego a to art. 694 k.c. w zw. z art. 676 k.c. i art. 5 k.c. przez przyjęcie, że dopuszczalne jest żądanie rozebrania budynków w sytuacji, kiedy biegła orzekła, że budynki te mają znaczną wartość. Skoro pozwany wykonał je poza łączącym strony stosunkiem wynikającym z umowy dzierżawy bez zgody powódki, a powódka dochodzi swojego roszczenia wskazując jako podstawę żądania art. 222 § 2 k.c, to powołane wyżej przepisy prawa materialnego nie znajdują zastosowania w rozpoznawanej sprawie, a okoliczność czy wykonane przez pozwanego budynki są w dobrym bądź złym stanie, nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sytuacji, gdy podstawą żądania są przepisy o ochronie własności.

Brak również podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 703 k.c. przez ocenę prawną, że mogło nastąpić skuteczne wypowiedzenie umowy dzierżawy. Pozwany nie precyzuje na czym miało polegać naruszenie przez Sąd tego przepisu. Należy wskazać na to, że w toku prowadzonego postępowania pozwany nie kwestionował tego, że doszło do rozwiązania pomiędzy stronami zawartej umowy dzierżawy a wręcz uznając, że umowa uległa rozwiązaniu, przedstawiał stanowisko wskazujące na to, że powódka po przejęciu nieruchomości korzystała z jego budynku. Należy również wskazać na bezzasadność zarzutu dotyczącego ustalenia przez Sąd, że umowa dzierżawy została wypowiedziana mimo braku takiego oświadczenia w aktach, skoro na karcie 19 akt znajduje się pismo z dnia 07.11.2011 r. o wypowiedzeniu umowy dzierżawy i wyznaczeniu daty 14.11.2011 r. na dokonanie odbioru nieruchomości i ruchomości na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.

(...)

(...)

(...)