

I.Sygn. akt I C 596/14

a.a.WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Elżbieta Olechno – Obolewicz

Protokolant: Kamila Sowa

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2015 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. N.**

przeciwko **L. J.**

o wydanie nieruchomości

I. Nakazuje pozwanemu L. J., aby opróżnił i wydał powodowi R. N. część niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w S., gmina D., obręb (...), (...), oznaczonej aktualnie numerem geodezyjnym (...) powstałej w wyniku scalenia nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w B. Zamiejskowy X Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), oznaczoną na szkicu biegłego sądowego z zakresu geodezji S. W. (1), stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia (karta 140 akt) kolorem czerwonym i punktami G – H – J – K – G o powierzchni 0,94 ha.

II. Zasądza od pozwanego L. J. na rzecz powoda R. N. kwotę 2.410,36 złotych (dwa tysiące czterysta dziesięć złotych i trzydzieści sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 394 złotych (trzysta dziewięćdziesiąt cztery złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia

Sygn. akt I C 596/14

UZASADNIENIE

Powód R. N. pozwem skierowanym przeciwko L. J. pierwotnie wniósł o nakazanie pozwanemu wydanie i opróżnienie nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w B. X Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...), nadto wnosił o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska wniósł o nakazanie wydania i opróżnienia nieruchomości o powierzchni 0,94 ha oznaczonej na szkicu sytuacyjnym biegłego z zakresu geodezji kolorem czerwonym i punktami G – H – J – K – G (k. 166). W uzasadnieniu wskazał, iż jest ujawniony jako właściciel przedmiotowej nieruchomości w wymienionej powyżej księdze wieczystej. Podstawą wpisu był akt notarialny Repertorium A Nr (...). Powołując się na domniemanie wynikające z przepisu art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707 j.t. ze zm.) podniósł, iż w dostateczny sposób wykazał, iż jest właścicielem nieruchomości znajdującej się aktualnie w posiadaniu pozwanego bez tytułu prawnego.

Dodał, iż L. J. uprawia tą działkę, zbiera z niej plony i pomimo kilkukrotnych wezwań odmawia jej wydania, chociaż uprzednio deklarował jej zwrot.

Pozwany L. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podnosił, iż w 1998 roku nabył na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży wymienioną powyżej nieruchomość od powoda i uiścił na jego rzecz cenę sprzedaży, przy czym ze względów formalnych, w tym zadłużenia powoda w KRUS nie doszło do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Od tego czasu jest posiadaczem spornej nieruchomości. Dodał, iż zarówno powództwo, jak i działania powoda są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Wskazał, iż wystąpił przeciwko R. N. z pozwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w zakresie wspomnianej umowy, sygn. akt (...) i w związku z tym wniósł o zawieszenie postępowania w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie sygn. akt (...) (k. 36, 46v).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w B.z dnia 25 kwietnia 2014 roku na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. zawieszono postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w sprawie sygn. akt (...) (k. 47). Postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2014 roku na podstawie art. 180 § 1 pkt 4 k.p.c. podjęto zawieszone postępowanie w sprawie (k. 49).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 17 października 1990 roku Repertorium A Nr (...) H. N. przekazał na rzecz swoich synów, w tym powoda prawo własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w S. (akt notarialny k. 20 – 24). Aktem notarialnym z dnia 7 grudnia 1990 roku Repertorium A Nr (...) dokonano uzupełnienia wymienionej powyżej umowy w ten sposób, iż ojciec powoda H. N. przekazał dodatkowo na rzecz R. N. prawo własności nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) położonych w S. (akt notarialny k. 24 – 26). Dla wymienionych nieruchomości została założona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w B.X Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w S. numer (...) (akta księgi wieczystej nr (...) k. 1 – 3, 18/3). Z przedstawionego przez powoda wydruku z wymienionej księgi wieczystej prowadzonej w systemie elektronicznym wynika, iż księga ta prowadzona jest aktualnie dla nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...).

Strony nie kwestionowały także, iż w 1998 roku ustnie umówiły się, iż powód sprzeda pozwanemu nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...) za łączną kwotę 6.000 złotych, płatną w dwóch ratach. R. N. (k. 62v, 45v – 46) przyznał, iż L. J. przekazał mu wymienioną kwotę. Powód i pozwany (k. 62v – 63, 46 – 46v) wskazali również, iż celem sfinalizowania ustnych uzgodnień udali się w 1998 roku do notariusza, który jednak odmówił sporządzenia aktu notarialnego z powodu istniejącego zadłużenia powoda na rzecz KRUS. R. N. podnosił natomiast, iż pozwany przedstawił nieprawidłowe wyrysy geodezyjne działki. Pomimo podawania przez strony różnych powodów odmowy sporządzenia aktu notarialnego, poza sporem pozostawała okoliczność, iż od 1998 roku L. J. objął wymienioną działkę w posiadanie, natomiast należności z tytułu podatku rolnego oraz spółki wodnej przez cały czas (dotychczas) reguluje powód. R. N. składał także wnioski o dopłaty unijne za wspomnianą nieruchomość. Pozwany kilkakrotnie, bezskutecznie proponował powodowi zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, na co jednak R. N. nie wyrażał zgody. Przed wystąpieniem na drogę postępowania sądowego powód wzywał pozwanego do wydania nieruchomości (k. 27).

Wymienione okoliczności w odniesieniu do nieformalnego nabycia nieruchomości przez pozwanego oraz jej posiadania przez L. J. znalazły odzwierciedlenie w zeznaniach świadków J. J. (k. 62), S. W. (2) (k. 62), T. L. (k. 62) oraz Z. N. (k. 62 – 62v), które Sąd potraktował jako podstawę do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 11 czerwca 2014 roku Sądu Rejonowego w B., sygn. akt (...) oddalono powództwo L. J. i H. J. przeciwko R. N. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, którego treścią miało być przeniesienie prawa własności niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w S., gmina D. oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,02 ha, dla której Sąd Rejonowy w B.X Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...) (k. 30 akt Sądu Rejonowego w B., sygn. akt (...)).

Na skutek scalenia należące do powoda nieruchomości, w tym oznaczone numerami geodezyjnymi (...) jako częściowy ekwiwalent zamienny zostały połączone w nieruchomość oznaczoną obecnie numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 2,7652 ha położoną w S. (wypis z ewidencji gruntów k. 66, informacja ze Starostwa Powiatowego w S. wraz z załącznikami i decyzjami k. 72 – 74, 86 – 93). Działki objęte scaleniem stanowiły własność powoda na podstawie powołanej umowy przekazania gospodarstwa rolnego wraz z uzupełnieniem. W związku z powyższym celem wyznaczenia na gruncie działki (w tym jej powierzchni) będącej w faktycznym posiadaniu pozwanego, stanowiącej aktualnie integralną część działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) dopuszczono dowód z oględzin z udziałem Sądu oraz biegłego sądowego z zakresu geodezji.

W trakcie oględzin strony zgodnie wskazały fragment nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) będący w faktycznym posiadaniu pozwanego, który jest wygrodzony palikami i graniczy z działką siedliskową pozwanego, a z drugiej strony z drogą do wsi B.. Przedmiotowy fragment nieruchomości stanowi pastwisko i są na nim częściowo składowane bele siana (k. 103v).

Następnie dopuszczono dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji S. W. (1) na okoliczność wskazania na szkicu graficznym części nieruchomości położonej w S., gmina D., oznaczonej pierwotnie numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,02 ha, stanowiącej aktualnie integralną część nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 2,7652 ha w zakresie, w którym powód domagał się jej wydania (k. 107).

Na sporządzonym szkicu sytuacyjnym (k. 140) biegły z zakresu geodezji S. W. (1) wskazał zarówno granice działki oznaczonej obecnie numerem geodezyjnym (...) (kolor czarny), jak również archiwalne granice działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) (kolor niebieski) oraz obszar wskazany przez strony w trakcie oględzin jako pozostający w posiadaniu pozwanego – kolor czerwony oznaczony literami G – H – J – K – G o powierzchni 0,94 ha, który faktycznie nie pokrywa się z archiwalnymi granicami nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), lecz aktualnie jest usytuowany w środkowej części nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) i znajduje się częściowo w granicach archiwalnych nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), stanowiących własność powoda, co znalazło swoje odzwierciedlenie w treści księgi wieczystej oraz przedstawionych przez powoda umowie przekazania gospodarstwa rolnego wraz z uzupełnieniem.

Strony nie zgłosiły zastrzeżeń do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji (k. 166). W ocenie Sądu przedstawiona opinia w całości zasługiwała na uwzględnienie jako spełniająca stawiane jej wymogi. Biegły w sposób staranny i wnikliwy dokonał analizy zleconego zagadnienia, a zatem opinia ta stanowiła miarodajne źródło ustalenia w zakresie obszaru, jak i położenia nieruchomości faktycznie posiadanej przez L. J., o wydanie której wnosił powód.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 k.c. 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. Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (współwłaściciela) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany – do tego nieuprawniony. Roszczenie windykacyjne przysługuje zatem nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. W wytoczonej na podstawie art. 222 § 1 k.c. sprawie o wydanie nieruchomości powód powinien udowodnić, że jest jej właścicielem, a prawo to narusza pozwany, któremu przeciwko właścicielowi nie przysługuje żaden skuteczny tytuł do władania nieruchomością. Właściciel nie może żądać wydania rzeczy wówczas, gdy władającemu przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine k.c.). Jednym więc ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie takiego zarzutu hamującego. Zgodnie z przepisem art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne, a zatem na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności. Generalnie własność może być dowodzona wszelkimi dopuszczalnymi w świetle przepisów proceduralnych dowodami, nawet wtedy, gdy dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta; tym bardziej dowód taki może być przeprowadzony, gdy nieruchomość nie ma księgi wieczystej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 marca 2013 roku, I ACa 967/12, LEX nr 1313270). Niewątpliwie także właściciel dochodzący roszczenia windykacyjnego może powołać się na domniemanie

przewidziane w art. 3 ust. 1 ustawy z 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Przeciwno temu domniemaniu nie można powołać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania (por. art. 4 tej ustawy) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2000 roku, IV CKN 28/00, LEX nr 303361).

Z odpisu z wymienionej księgi wieczystej jak również złożonych przez powoda umowy przekazania gospodarstwa rolnego wraz z uzupełnieniem wynika, iż nieruchomości, z których wydzielono na skutek scalenia działkę oznaczona numerem geodezyjnym (...) stanowiły własność powoda. Pomimo, iż zmiana wynikająca ze scalenia nie została dotychczas odnotowana w księdze wieczystej powodowi przysługuje prawo własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Pozwany bezskutecznie powoływał się na nieformalne nabycie nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zaś jego powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zostało prawomocnie oddalone. L. J. nie podniósł zarzut, że przysługuje mu skuteczne względem powoda jako właściciela uprawnienie do władania rzeczą, podniósł, zaś, iż roszczenie i działania powoda są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Należy wskazać, iż w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to jedynie wyjątkowo i po dokonaniu analizy całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011 roku, I CSK 520/10, LEX nr 1129076). Skuteczne zarzucenie uprawnionemu wykonującemu prawo własności nadużycia na podstawie art. 5 k.c. powoduje utratę roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 222 § 1 k.c. W okolicznościach przedmiotowej sprawy utrata przez powoda prawa do żądania wydania nieruchomości skutkowałaby brakiem przesłanek do uwzględnienia powództwa, co z kolei umożliwiłoby pozwanemu kontynuację posiadania nieruchomości. Z tego powodu to na pozwanym, jako podmiocie podnoszącym zarzut nadużycia prawa, spoczywał ciężar dowiedzenia, że wskutek zachowania powoda sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, przestał on być uprawniony do wniesienia pozwu o wydanie nieruchomości. Pozwany reprezentowany w przedmiotowym postępowaniu przez profesjonalnego pełnomocnika nie udowodnił w okolicznościach niniejszej sprawy nadużycia konkretnych zasad współżycia społecznego, ograniczając się jedynie do podniesienia samego zarzutu. W orzecznictwie i doktrynie dominuje przekonanie, że zastosowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, co sprawia, że podnosząc zarzut nadużycia prawa z powodu zachowania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego należy wskazać, jaka spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych, odnoszących się do postępowania, określanego mianem słusznego, przyzwoitego itp. została w danej sytuacji naruszona (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 22 listopada 1994 roku, II CRN 127/94, LEX nr 82293, z dnia 7 maja 2003 roku, IV CKN 120/01, niepubl., z dnia 23 maja 2002 roku, IV CKN 1095/00, niepubl. oraz z dnia 14 października 1998 roku, II CKN 928/97, OSN 1999, nr 4, poz. 75). Podsumowaniem stanowiska prezentowanego w tym zakresie przez orzecznictwo jest wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2000 roku (SK 5/99, OTK 2000/7/254), w którym stwierdzono, iż art. 5 k.c. nie jest niezgodny, między innymi z art. 64 ust. 2 Konstytucji (Dz.U. z 1997 r. Nr 78, poz. 483 ze zm.) (zgodnie, z którym własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej), to znaczy z przepisem gwarantującym ochronę własności i że samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi nadużycia jego prawa. Łączy się z tym trafne przyjęcie domniemania, że jeżeli podmiot korzysta z przyznanych mu przez ustawę uprawnień, to czyni to moralnie, a więc zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 19 grudnia 2006 roku, V CSK 327/06, LEX nr 276335; 7 grudnia 1965 roku, III CR 278/65, OSNC 1965, nr 7 – 8, poz. 130). W przypadku powództwa windykacyjnego jedynym „ustępstwem” na rzecz posiadającego niewłaściciela może być tylko zastosowanie w trybie art. 320 k.p.c. czasowej karencji na wydanie nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 kwietnia 2014 roku, I ACa 62/14, LEX nr 1466736).

Reasumując w ocenie Sądu w realiach przedmiotowej sprawy nie wystąpiła wyjątkowa sytuacja uzasadniająca zastosowanie art. 5 k.c. Pozwany miał świadomość, iż na skutek ustnych uzgodnień pomiędzy stronami nie stał się właścicielem spornej nieruchomości, za którą należności publicznoprawne w dalszym ciągu opłaca powód. Okres posiadania nieruchomości przez pozwanego jest nadto zbyt krótki, aby mógł on uzyskać jej własność na skutek

zasiedzenia. Działania powoda, w tym wystąpienie z niniejszym roszczeniem w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie mogą być oceniane jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Podsumowując, na podstawie powołanych przepisów, art. 222 § 1 k.c. orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku nakazując pozwanemu, aby opróżnił i wydał powodowi część niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w S., gmina D., obręb (...), (...), oznaczonej aktualnie numerem geodezyjnym (...) powstałej w wyniku scalenia nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w B.Zamiejscowy X Wydział Ksiąg Wieczystych w S.prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), oznaczoną na szkicu biegłego sądowego z zakresu geodezji S. W. (1), stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia (karta 140 akt) kolorem czerwonym i punktami G – H – J – K – G o powierzchni 0,94 ha.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez powoda złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 złotych, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 złotych, opłaty skarbowe od pełnomocnictwa w kwocie 34 złotych oraz wydatki związane z dokonaniem oględzin i przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji w łącznej kwocie 1.816,36 złotych. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 9 pkt 2 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490 j.t.), a także części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2014 r., poz. 1628 j.t. ze zm.).

Sędzia