

Sygn. akt: I C 976/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2019 roku

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Alicja Tułodziecka

Protokolant: stażysta Weronika Orlich

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2019 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta i Gminy P.

przeciwko S. K.

o wydanie nieruchomości

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.817 zł (jeden tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Alicja Tułodziecka

Sygn. akt I C 976/19

UZASADNIENIE

Powód Miasto i Gmina P. w pozwie wniesionym przeciwko S. K. domagał się wydania części działki drogowej nr (...), obręb geodezyjny P., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), tj. pasa gruntu o powierzchni 2.500 m², stanowiącej własność powoda oraz nakazania pozwanemu, aby opuścił przedmiotową nieruchomość wraz z należącymi do niego rzeczami. Powód domagał się także zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego pozwu powód podał, że pozwany od około 2006r. korzysta bez tytułu prawnego z nieruchomości gruntowej stanowiącej część działki drogowej nr (...), stanowiącej własność powoda. Wskazano, że w 2006 r. pozwany zalesił działkę nr (...), której jest właścicielem. Powód podał, że pozwany dokonał nasadzeń także na działkach oznaczonych nr (...) i na części działki nr (...). Wskazano również, że pozwany dokonane nasadzenia ogrodził.

Powód wyjaśnił także, że podjęto działania mające na celu przywrócenie pierwotnej funkcji działki nr (...), tj. funkcji pasa drogowego.

Powód podał także, że pozwany był wzywany do dobrowolnego wydania nieruchomości opisanej w pozwie, ale nie uczynił zadość temu żądaniu.

Pozwany S. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany przyznał, że dnia 30 czerwca 2006 r. stał się właścicielem działki nr (...) położonej w miejscowości P.. Pozwany wskazał, że tą nieruchomością nabył od A. J.. Pozwany wskazał również, że działka została zalesiona w okresie kiedy jej właścicielem był A. J..

Pozwany podniósł, że nie sprzeciwiał się posiadaniu przez powódkę części działki opisanej w pozwie. Nadto pozwany podał, że znał granice swojej działki i wiedział, w którym miejscu jego działka się kończy. Pozwany zaznaczył, że nie zajmował działki należącej do powódki. Pozwany podał także, że działka nie jest ogrodzona płotem. Nadto pozwany zaznaczył, że nie może wydać działki, którą nie włada.

Sąd ustalił, co następuje:

Miasto i Gmina P. była właścicielem działki oznaczonej nr (...), stanowiącej drogę, położonej w miejscowości P..

Od czasów wojny ta działka jako droga nie była użytkowana. Nie była też naprawiana przez Gminę. Na tej działce znajdowały się krzaki i zadrzewienia. Nadto część tej działki stanowi teren podmokły.

Mieszkańcy korzystali z drogi zwyczajowo wyjeżdżonej przez inną działkę.

(dowód: odpis księgi wieczystej z k. 11 akt,

zeznania świadka A. J. z k. 113 v – 114 akt (nagranie

z k. 112 akt)

A. J. był właścicielem działki oznaczonej nr (...), położonej w miejscowości P..

(bezsporne)

W dniu 09 sierpnia 2006 r. pomiędzy A. J. a Zakładem Usług (...) została zawarta umowa na wykonanie prac z zakresu zalesień gruntów porolnych, obejmujących m.in. działkę nr (...) położoną w obrębie ewidencyjnym P.. Ustalono, że wykonanie przedmiotu tej umowy nastąpi w terminie do dnia 30 listopada 2006 r.

A. J. zgłosił plan zalesienia do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa celem otrzymania dopłat. Zalesienie dotyczyło działki oznaczonej nr (...). Nadto wykonanie tego zalesienia było kontrolowane.

A. J. nie wykonywał czynności na działce nr (...). A. J. znał także przebieg granic działki nr (...).

(dowód: zeznania świadka A. J. z k. 113v – 114 akt (nagranie

z k. 112 akt)

umowa z k. 36 – 38 akt,

protokół z czynności kontrolnych z k. 41 – 47 akt)

S. K. nabył od A. J. własność działki oznaczonej nr (...). Działka nr (...) była już zalesiona.

S. K. nie korzystał z działki oznaczonej nr (...). Drzewa oraz krzewy występowały już na działce nr (...) w czasie kiedy właścicielem działki nr (...) stał się S. K..

(dowód: zeznania pozwanego S. K. z k. 114v – 115 akt

(nagranie z k. 112 akt)

zeznania świadka A. J. z k. 113v – 114 akt (nagranie
z k. 112 akt)

Przeprowadzono czynności rozgraniczenia nieruchomości oraz oznaczono przebieg granic działki nr (...).

S. K. nie kwestionował przebiegu granic działki nr (...), należącej do Miasta i Gminy P..

S. K. nie rościł żadnych praw do działki nr (...). Działka nr (...) nie jest wykorzystywana jako droga.

(dowód: dokumenty dotyczące rozgraniczenia nieruchomości z k. 59 – 65

akt,

zeznania pozwanego S. K. z k. 114v – 115 akt

(nagranie z k. 112 akt)

Pismem z dnia 09 kwietnia 2019 r. S. K. został wezwany do wydania części działki drogowej nr (...) w stanie wolnym od nasadzeń leśnych w terminie do dnia 15 kwietnia 2019 r.

(dowód: wezwanie z k. 25 akt)

Sąd zważył, co następuje:

Okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kwestiach Sąd ustalił na podstawie danych wynikających z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, a także na podstawie zeznań świadka A. J. i zeznań pozwanego S. K..

Sąd dał wiarę danym wynikającym z dokumentów zebranych w aktach sprawy, których wiarygodności ani prawdziwości ich treści strony nie kwestionowały. Nadto nie ujawniły się inne okoliczności, które pozbawiłyby te dane mocy dowodowej.

Sąd uznał za wiarogodne zeznania świadka A. J.. Świadek w swoich zeznaniach podał w jaki sposób oraz kiedy została zagospodarowana działka nr (...), która wcześniej stanowiła jego własność. Świadek opisał także co znajduje się na działce nr (...). Nadto świadek zaprzeczył, aby korzystał z działki nr (...), stanowiącej własność powoda. Zeznania świadka A. J. były jasne i logiczne. Nadto w toku przeprowadzonego postępowania nie ujawniły się inne okoliczności, które pozbawiłyby te dane mocy dowodowej.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego S. K., który wskazał od kiedy jest właścicielem działki nr (...). Pozwany podał w jakim stanie nabył tę nieruchomość. Nadto pozwany wskazał, że nie korzysta, ani nie korzystał z działki oznaczonej nr (...). Zeznania pozwanego były jasne i spójne. Nadto korelowały one z innymi dowodami zebranymi w tej sprawie.

W tym miejscu wskazać trzeba, iż Sąd nie znalazł podstaw do przeprowadzenia w tej sprawie dowodu z zeznań świadków K. M., W. Z. i S. J.. Wskazać bowiem trzeba, iż na rozprawie w dniu 12 września 2019 r. pełnomocnik powoda oświadczył, że wnosi o zakreślenie 7 – dniowego terminu na zajęcie ostatecznego stanowiska w sprawie. Następnie pełnomocnik powoda złożył pismo, w którym wniósł o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. J. oraz z dokumentów dotyczących rozgraniczenia działki nr (...). Wobec tego Sąd uznał, że strona powodowa zrezygnowała z przeprowadzenia dowodu z zeznań tych świadków, a w chwili obecnej wnosi o przesłuchanie świadka A. J. i o przeprowadzenie dowodu z dokumentów opisanych wyżej. Nadto na rozprawie w dniu 25 października 2019 r. powód nie wnosił o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków wskazanych powyżej.

W przedmiotowej sprawie powód Miasto i Gmina P. domagał się nakazania pozwanemu S. K. wydania części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położoną w miejscowości P.. Powód podnosił, że jest właścicielem tej nieruchomości. Nadto powód podnosił, że pozwany od około 2006 r. korzysta z tej nieruchomości bez tytułu prawnego.

Wobec tego należało w tej sprawie ustalić, czy powód może zasadnie żądać od pozwanego, aby wydał część opisanej wyżej działki nr (...).

Zgodnie z treścią przepisu 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.

Unormowane w przepisie art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne pozostaje w ścisłym związku z uregulowaniem treści własności w przepisie art. 140 k.c. Prawo własności jest bowiem skuteczne erga omnes, co oznacza, że odpowiednikiem uprawnień właściciela jest powszechny obowiązek nie wkraczania w sferę cudzej własności. W razie wkroczenia przez nieuprawnionego w sferę cudzej własności właścicielowi służą roszczenia określone w ustawie.

Prawo własności może zostać naruszone w taki sposób, że osoba nieuprawniona trwale wkracza w sferę władztwa właściciela. Trwale wkroczenie w sferę cudzej własności prowadzi do ograniczenia lub całkowitego uniemożliwienia wykonywania uprawnień właścicielskich. Trwale wkroczenie w sferę uprawnień właściciela może prowadzić do całkowitego pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą. Może także przybrać postać ciągłego lub powtarzającego się wkraczania w sferę uprawnień właścicielskich, bez pozbawienia jednak właściciela całkowicie władztwa faktycznego.

Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej (art. 222 § 1 k.c.). Charakter tego roszczenia zdeterminowany jest cechami prawa własności, które przesadzają o rzeczowym charakterze omawianego roszczenia. Podstawę roszczenia windykacyjnego stanowi powstanie stanu sprzecznego z prawem właściciela, zatem fakt pogwałcenia własności. Przesłanką roszczenia są więc wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony. Bez znaczenia zatem dla powstania tego roszczenia pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność. Elementy podmiotowe mają znaczenie jedynie o tyle, że w pewnych sytuacjach dobra wiara może prowadzić do nabycia własności przez podmiot wkraczający w sferę cudzej własności, a także wpływają na rozliczenia pomiędzy właścicielem a posiadaczem cudzej rzeczy.

Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest status właściciela, fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona. Legitymowanym czynnie jest zatem przede wszystkim właściciel, który występując z roszczeniem windykacyjnym musi udowodnić, że przysługuje mu prawo własności (art. 6 k.c.). Legitymowaną biernie jest osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej.

W niniejszej sprawie bezspornym było to, iż działka gruntu oznaczona nr 76, położona w miejscowości P., stanowiła własność powoda Miasta i Gminy P..

Dla rozstrzygnięcia tejże sprawy istotne znaczenie miało zatem ustalenie, czy pozwanego łączył z powodem jakiś stosunek prawny, który uprawniałby go do zajmowania czy też korzystania z działki gruntu opisanej w pozwie, a w szczególności czy powoda i pozwanego łączyła jakakolwiek umowa, której przedmiotem byłaby ta działka.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy prowadził do wniosku, iż w dacie orzekania stron nie łączył żaden stosunek prawny, którego przedmiotem byłaby nieruchomość położona w P., stanowiąca działkę nr (...).

Wobec tego konieczne w tejże sprawie było ustalenie, czy pozwany S. K. faktycznie włada nieruchomością opisaną w pozwie.

Podkreślenia wymaga to, iż z ustaleń poczynionych w sprawie wynikało, że działka nr (...) faktycznie od kilkadziesiąt lat nie była użytkowana jako droga. Mieszkańcy oraz rolnicy jako drogę dojazdową wykorzystywali część innej działki. Ustalono także, że działka nr (...) jest zadrzewiona, porośnięta krzakami, a także częściowo podmokła.

W niniejszej sprawie powód podnosił, że zadrzewienie na działce nr (...) powstało na skutek działań pozwanego, który dokonywał zalesienia swojej działki. Podkreślenia wymaga jednak to, iż ustalono, że pozwany nabył działkę nr (...) już po jej zalesieniu. Natomiast czynności związane z zalesieniem tej nieruchomości zostały wykonane przez jej poprzedniego właściciela, a zatem przez A. J.. Świadek A. J. w swoich zeznaniach wskazywał, że zalesienie zostało wykonane przez profesjonalną firmę i dotyczyło jedynie działki nr (...). Świadek A. J. tłumaczył, że obszar przeznaczony pod zalesienie został dokładnie określony. Nadto logicznie świadek wyjaśnił, że nie dokonałby zapłaty za wykonane czynności, gdyby zalesienie miało obejmować inne grunty. Nadto ustalono, że wykonanie czynności zalesienia było kontrolowane. Z zebranych w sprawie dowodów wynikało także, że pozwany nie korzystał, ani nie korzysta z działki nr (...). Nadto pozwany nie korzysta także ze swojej działki nr (...).

Wskazać trzeba, iż powyższe okoliczności ustalono na podstawie zeznań świadka A. J. oraz zeznań pozwanego S. K., przy czym te dowody zostały omówione już powyżej. W toku przeprowadzonego postępowania nie ujawniły się okoliczności, które podważyłyby wiarygodność zeznań złożonych przez świadka oraz przez pozwanego.

W ocenie Sądu, w tejże sprawie za pomocą wiarygodnych i przekonujących dowodów nie wykazano, aby pozwany S. K. dokonywał jakichkolwiek czynności na działce nr (...). Nadto nie wykazano, aby to pozwany faktycznie korzystał z działki nr (...), z wyłączeniem w tym zakresie powoda. Co istotne, pozwany nie kwestionował przebiegu granic działki nr (...) i działki nr (...). Pozwany nie rościł także żadnych pretensji oraz roszczeń do działki należącej do powoda.

Podnieść w tym miejscu trzeba, iż to strona powodowa winna wykazać, iż pozwany faktycznie włada nieruchomością opisaną w pozwie, pozbawiając w ten sposób powoda władztwa nad tą rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2018 r., sygn. akt III CSK 137/18; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2018 r., sygn. akt II CSK 540/17). Dodać należy, że ten obowiązek strony powodowej wynika z ogólnej reguły przewidzianej w przepisie art. 6 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. Dodać jeszcze należy, że w tej sprawie powód korzysta z pomocy fachowego pełnomocnika, a zatem Sąd nie miał obowiązku udzielać mu w tym zakresie stosownych pouczeń.

Mając na uwadze powyżej przedstawione okoliczności i rozważania Sąd orzekający oddalił żądanie pozwu, ponieważ było ono niezasadne i nieudowodnione. Z ustaleń poczynionych w sprawie wynikało bowiem, że pozwany nie korzysta w żaden sposób z działki stanowiącej własność powoda. Pozwany nie podejmuje wobec tej działki żadnych decyzji. Pozwany nie kwestionuje także prawa własności przysługującej powodowi do działki nr (...). Nadto z ustaleń poczynionych w sprawie wynikało także, że nikt nie korzysta z działki nr (...). Wobec tego nie ma przeszkód, aby powód podjął odnośnie tej działki stosowne działania jako jej właściciel.

Podkreślenia wymaga to, że legitymacja bierna w procesie windykacyjnym przysługuje tylko tym osobom, które faktycznie sprawują władztwo nad nieruchomością, która ma podlegać wydaniu. Z tego jasno wynika, że biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Podnieść należy, że strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, że pozwany w chwili obecnej fizycznie włada częścią działki nr (...), co jest niezbędne przy wytoczeniu powództwa w oparciu o przepis art. 222 § 1 k.c. Wskazać należy, że w tym zakresie strona powodowa przedstawiła jedynie swoje twierdzenia. Natomiast skutecznie nie zakwestionowała odmiennych twierdzeń prezentowanych w tym zakresie przez stronę pozwaną.

Powyższe okoliczności zdecydowały o oddaleniu powództwa w tejże sprawie. Podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowił przepis art. 222 § 1 k.c. a contrario w zw. z art. 6 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. – przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Pozwany wygrał przedmiotową sprawę w całości. W związku z tym pozwany może domagać się od powoda zwrotu poniesionych kosztów procesu.

Poniesione przez pozwanego koszty procesu to wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.800 zł (ustalone stosownie do treści § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (tj. kwota 1.817 zł).