

**Sygn. akt I C 373/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2023 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny** w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Janusz Supiński**

**Protokolant: Katarzyna Kucharska**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29.06.2023 r.

sprawy z powództwa J. L.

przeciwko M. D.

o wydanie nieruchomości

powództwo oddała.

**Sygn. akt I C 373/21**

## UZASADNIENIE

Powód – J. L. – wniósł o nakazanie pozwanemu M. D. wydania działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), która pozostaje w posiadaniu pozwanego. Powód wskazał przy tym, iż przedmiotem postępowania jest droga przebiegająca pomiędzy budynkami, należącymi do powoda, a którą to drogą pozwany dojeżdża do swojej posesji. Nadto podał, iż w przeszłości istniała wydzielona geodezyjnie inna droga prowadząca do gospodarstwa pozwanego, ale została bezprawnie zlikwidowana.

Pozwany M. D. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. W uzasadnieniu wskazał, że działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) została w przeszłości podzielona na działki nr (...). Właścicielem działki nr (...) jest pozwany, natomiast właścicielem działki nr (...) jest powód, który też jest jej posiadaczem.

Z uwagi na wątpliwości co do przedmiotu postępowania zarządzono oględziny, podczas których pełnomocnik powoda wskazał w terenie obszar objęty przedmiotem sporu. Obszar ten został następnie ujęty na mapie, sporządzonej przez biegłego geodetę G. M. (k 302).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Właścicielem działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) jest pozwany M. D..

Właścicielem działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) jest powód J. L..

Wskazany w trakcie oględzin Sądu w dniu 08.06.2022r. obszar sporu o powierzchni 364 m<sup>2</sup> stanowi część działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Obszar ten nie stanowi drogi dojazdowej do posiadłości pozwanego, a pozwany w ogóle nie korzysta z tego terenu.

Pozwany M. D. korzysta jedynie z drogi dojazdowej do swojego gospodarstwa. Droga ta stanowi działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...), zapisana jest w księdze wieczystej nr (...), a jej właścicielem pozostaje Gmina G..

dowód: odpis k 11-30, 50-56, 64-70, 73-119, 125-126, 136-150, 168-176, 185-228, 232-

243, 245-255, 263-273, 282-287, 294-296, 304

materiał fotograficzny k 71-72, 151-152

informacja k 244

mapa k 293, 302

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 222 § 1 kc 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.

W realiach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że działka geodezyjna o numerze 148 została w przeszłości podzielona na działki nr (...). Działki te są zapisane w różnych księgach wieczystych i stanowią własność różnych osób. Tym istotniejszym zatem pozostawała kwestia doprecyzowania roszczenia pozwu i temu właśnie celowi służyły oględziny, jakich Sąd dokonał w dniu 08.06.2022r. z udziałem biegłego geodety G. M.. To w trakcie tej właśnie czynności pełnomocnik powoda wskazał obszar objęty sporem, w efekcie czego biegły geodeta mógł nanieść przedmiot sporu na stosowną mapę geodezyjną. Efektem przeprowadzonych oględzin była jednak również konstatacja, iż wskazywany przez pełnomocnika powoda obszar nie stanowi drogi dojazdowej do gospodarstwa pozwanego, a tereny zielone, pozostające we własności i w posiadaniu powoda. To zaś doprowadziło w prostej linii do wniosku o braku spełnienia przesłanek, określonych w art. 222 § 1kc i niezasadności roszczeń strony powodowej. W efekcie należało orzec jak w sentencji wyroku.

Niezależnie jednak od powyższego Sąd, mając na uwadze oświadczenia strony powodowej co do tego, że przedmiotem sporu jest droga dojazdowa do posesji pozwanego, pochylił się i nad tą kwestią. Wprawdzie bowiem czynności terenowe, dokonane w trakcie oględzin precyzowały w odmienny sposób przedmiot sporu, to jednak oświadczenia werbalne powoda nakazywały zbadać również i taki aspekt sprawy. W tym jednak zakresie dostrzec należało, iż droga dojazdowa do posesji pozwanego obejmuje działkę geodezyjną nr (...), a ta z kolei pozostaje we własności Gminy G.. Co więcej – posiadaczem tej działki pozostaje również rzeczona gmina, zaś pozwany jedynie korzysta z drogi poprzez przejeżdżanie do własnego gospodarstwa. „Biernie legitymowanym w procesie windykacyjnym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego. Element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 KC). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 KC). Ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających legitymację bierną pozwanego ciąży na powodzie; to on ma udowodnić fakt, że pozwany włada jego rzeczą (art. 6 KC)” [tak: K. O. (red. serii), W. B. (red. tomu), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 31, W. 2023, L./El]. W takiej sytuacji, skoro pozwany nie włada fizycznie drogą, brak jest zupełnie podstaw do zastosowania art. 222 § 1 kpc i domagania się zwrotu (wydania) nieruchomości. Co najwyżej można by mówić o zastosowaniu art. 222 § 2 kc, stanowiącego, iż przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Oczywiście można by mówić, gdyby były spełnione pozostałe przesłanki tego przepisu (własność drogi należąca do powoda), ale materiał dowodowy sprawy nie potwierdził wystąpienia owych przesłanek. W efekcie zatem treść rozstrzygnięcia końcowego i tak winna być tożsama z treścią wyroku z dnia 11.07.2023r.

Jedynie na marginesie rozważań, mając na uwadze twierdzenia strony powodowej co do niezgodności zapisów ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym poszczególnych nieruchomości, objętych rozważaniami, należy wspomnieć, iż zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361) wpis do księgi wieczystej stwarza domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Nie przesądza jednak o tym, komu to prawo rzeczywiście przysługuje. Domniemanie to może być bowiem obalone przez przeciwstawienie

mu dowodu przeciwnego i to w każdym postępowaniu sądowym, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SA w Poznaniu z dnia 31 stycznia 2013 r., I ACa 1166/12). W tym kontekście należy zauważyć, że Gmina G. nabyła własność działki o nr (...) w drodze komunalizacji, co stwierdza decyzja Wojewody (...) nr G.II. (...) -2-14/203/90 z dnia 20.12.1990 r., znajdująca się w aktach księgi wieczystej OLiG/00017014/8. W doktrynie ugruntowane zostało jednolite stanowisko, że decyzja administracyjna kształtująca stosunki cywilnoprawne, wydana przez uprawniony do tego przez ustawę organ administracji publicznej, wiąże sąd w postępowaniu cywilnym. Powyższa zasada ma swoje źródło w prawnym rozgraniczeniu drogi sądowej i drogi administracyjnej, czego wyrazem są art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 kpc oraz art. 16 i 97 § 1 pkt 4 kpa, a pod rządami Konstytucji także w idei podziału władz (art. 10) oraz działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7). Oznacza to, że sąd w postępowaniu cywilnym nie jest uprawniony do kwestionowania decyzji administracyjnej, w szczególności pod względem jej merytorycznej zasadności i jest nią związany także wówczas, gdy w ocenie sądu decyzja jest wadliwa (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1938 r., C.I. (...), z dnia 4 listopada 1938 r. C. II 1625/37, z dnia 27 września 1948 r., C. 574/48, z dnia 2 stycznia 1962 r., 4 CR 445/61, wyroki z dnia 12 maja 1964 r., II CR 185/64, z dnia 3 lutego 1976 r., II CR 732/75, uchwały z dnia 18 listopada 1982 r., III CZP 26/82, z dnia 27 września 1991 r., III CZP 90/91, postanowienia z dnia 9 listopada 1994 r., III CRN 36/94, z dnia 24 maja 1996 r., I CRN 67/96, niepubl., z dnia 30 czerwca 2000 r., III CKN 268/00, wyroki z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1071/00, OSNC 2003, nr 9, poz. 120, z dnia 12 marca 2004 r., II CK 47/03, z dnia 28 lipca 2004 r., III CK 296/03, postanowienie z dnia 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, nr 3, s. 113 i wyrok z dnia 30 stycznia 2007 r., IV CSK 350/06, uchwała składu 7 sędziów z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07). Dopóki zatem obowiązuje decyzja komunalizacyjna z 20.12.1990r., dopóty Sąd jest związany jej treścią i zobligowany do przyjmowania, że właścicielem drogi oznaczonej numerem geodezyjnym (...) jest Gmina G..