

Sygn. akt I C 1894/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Aneta Szalkiewicz – Łosiak</b>
Protokolant:	staż. (...)

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z **powództwa** E. W. i J. K. (1)

**przeciwko** M. K. (1)

o zaniechanie naruszeń

1. oddała powództwo o zaniechanie naruszeń,
2. zasądza od powódki E. W. na rzecz pozwanej M. K. (2) kwotę 1208,50 zł (tysiąc dwieście osiem złotych i pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu,
3. zasądza od powoda J. K. (1) na rzecz pozwanej M. K. (2) kwotę 1208,50 zł (tysiąc dwieście osiem złotych i pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu,
4. przyznaje r.pr Ł. Ł. ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Gdańsk Północ w Gdańsku kwotę 2952 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu.

w pkt 4 skreślono (...) nadpisano T..

Sygn. akt I C 1894/15

## UZASADNIENIE

Powodowie **E. W. i J. K. (1)**, pozwem z dnia 19 listopada 2015 r., sprecyzowanym i uzupełnionym pismem ustanowionego dla powodów pełnomocnika z urzędu dnia 5 lutego 2016 r., a skierowanym ostatecznie przeciwko pozwanej M. K. (1) wnieśli o nakazanie pozwanej zaniechania korzystania z powierzchni działki (...), objętej księgą wieczystą nr (...) poprzez przechodzenie, przejeżdżanie i parkowanie na niej. Początkowo żądanie powodów obejmowało także zapłatę kwoty 5.000 zł tytułem zadośćuczynienia oraz kwoty 4.902,90 zł tytułem zawrotu poniesionych kosztów. Pozew w tym zakresie nie został jednak uzupełniony i prawomocnym zarządzeniem z dnia 11 marca 2016 r. został zwrócony.

Uzasadniając pozew powodowie stwierdzili, iż na skutek zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...), doszło do przeniesienia własności tegoż lokalu. Natomiast umowa nie objęła udziału w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), która otacza budynek, w którym znajduje się lokal. Doszło do

tego, zdaniem powodów, na skutek zaniedbań agencji pośrednictwa nieruchomości oraz sporządzającego umowę sprzedaży notariusza. Powodowie wskazali, że działka nr (...) nie jest zabudowana i stanowi podwórze niezbędne do korzystania z budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal. Powodowie podnosili, że do chwili obecnej obciążani są opłatami za użytkowanie wieczyste działki nr (...) i mimo starań powódki o uregulowanie przedmiotowego stanu rzeczy i przeniesienia na pozwaną uprawnień do nieruchomości, ta konsekwentnie odmawiała zawarcia umowy.

Pismem z dnia 5 lutego 2016 r., pełnomocnik powodów wniósł także o przyznanie zwrotu kosztów udzielonej pomocy prawnej nie opłaconej przez stronę na rzecz pełnomocnika z urzędu, cofnął powództwo w stosunku do pozwanego O. F., jak również cofnął powództwo przeciwko M. K. (1) w zakresie żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej, w związku z czym powództwo w tym zakresie zostało umorzone postanowieniem z dnia 11 marca 2016 r.

W odpowiedzi na pozew pozwana **M. K. (1)** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów w częściach równych na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, iż jej rodzice nabyli prawo własności opisanego w pozwie lokalu, które to prawo przeszło na nią na mocy umowy darowizny i sprzedaży zawartej w dniu 9 lutego 2011 r. Pozwana przyznała również, że wraz z tym prawem nie został przeniesiony udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o czym dowiedziała się w 2013 roku. Pozwana wyraziła wolę zawarcia umowy przenoszącej to prawo, jednak do jej zawarcia nie doszło z powodu wysuwania przez powódkę roszczeń pieniężnych i jej konfliktową postawę. Zarzuciła więc, że żądanie powodów jest nadużyciem prawa w rozumieniu art. 5 k.c., zwłaszcza, iż powodowie z prawa użytkowania wieczystego gruntu nie korzystają. Ponadto od 2013 r. pozwana nie mieszka w przedmiotowym lokalu wynajmując go osobom trzecim, w związku z czym nie jest legitymowana biernie w niniejszej sprawie.

Na rozprawie w dniu 14 grudnia 2016 r. pozwana wykazała, że nabyła udziału w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), który wpisany został do księgi wieczystej nieruchomości.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 13 grudnia 1999 r., na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, jego sprzedaży i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, K. K. i J. K. (1) nabyli od (...) – (...)w G. prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...), wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...). Działka (...), stanowi otoczenie domu posadowionego na działce (...), nie ma możliwości przejścia z przedmiotowego budynku do drogi publicznej bądź innej działki inaczej niż przez działkę (...).

**bezsporne, nadto: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, jego sprzedaży i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste – k. 10-12; zaświadczenie WAM – k. 14, wydruk mapki sytuacyjnej – k. 20**

Po śmierci K. K. spadek po niej odziedziczyli w udziałach wynoszących po 1/3 jej mąż Z. K. oraz jej dzieci – E. W. i J. K. (1) (powodowie).

**bezsporne, nadto: umowa sprzedaży – k. 15-16**

W dniu 18 października 2005 r. E. W. zawarła z (...) umowę pośrednictwa przy sprzedaży ww. nieruchomości.

**bezsporne, nadto: umowa pośrednictwa – k. 13**

W dniu 14 listopada 2005 r. doszło do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w G. przy ul. (...), wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), na której posadowiony jest budynek obejmujący m. in. przedmiotowy lokal. Sprzedającymi byli E. W., J. K. (1) i Z. K., natomiast kupującymi – G. K. i J. K. (2), którzy z kolei, na mocy umowy darowizny i sprzedaży z dnia 9 lutego 2011 r. przenieśli przedmiotowe prawa na

swoją córkę – M. K. (1) (pozwaną). Przedmiotem tych umów nie był udział w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...).

***bezsporne, nadto: umowa sprzedaży – k. 15-16; umowa darowizny i sprzedaży – k. 73-74***

Z. K. zmarł dnia 10 grudnia 2014 r., a spadek po nim odziedziczyli w udziałach wynoszących po 1/2 powodowie.

***bezsporne, nadto: treść notarialnego pełnomocnictwa dla E. W. – k. 5-9***

Pismem z dnia 29 kwietnia 2014 r., pełnomocnik powodów zwrócił się do pozwanej z ofertą nieodpłatnego przeniesienia na jej rzecz przysługującego powodom udziału w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) w terminie miesiąca, wskazując, iż w przeciwnym razie powodowie będą pozwaną obciążać opłatą za korzystanie z przedmiotowej działki. Powódka, wobec braku reakcji pozwanej na przedmiotowe pismo, ponownie wezwała ją do ugodowego załatwienia sprawy wzywając równocześnie do zapłaty opłat należnych za użytkowanie wieczyste, jakie powódka musiała uiszczać na rzecz (...) (...) oraz innych kosztów poniesionych przez powódkę w związku z niezawarciem umowy przeniesienia przedmiotowych udziałów. Pismem z dnia 1 sierpnia 2014 r. pozwana odmówiła zapłaty wskazując na bezzasadność żądań powódki, wyraziła jednak wolę bezpłatnego nabycia należącego do niej udziału.

***dowód: korespondencja między stronami – k. 17-19, 75***

W dniu 15 czerwca 2013 r. pozwana zawarła umowę najmu opisywanego lokalu z M. R., natomiast w dniu 15 maja 2016 r. – z Ł. W..

***dowód: umowy najmu – k. 77-79***

W księdze wieczystej nr (...) został wpisany udział pozwanej w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), który to udział pozwana nabyła w dniu 28 listopada 2016 r. na podstawie umowy darowizny od H. i T. M. małżonków P..

***dowód: odpis zwykły księgi wieczystej – k. 90-101, umowa darowizny – k. 87-89***

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny niniejszej sprawy, stanowiący w istocie okoliczności niesporne, sąd ustalił na podstawie przedłożonych do akt sprawy dokumentów i kopii dokumentów, których prawdziwości i wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron. Dlatego też sąd nie znalazł podstaw, by odmówić przedmiotowym dokumentom waloru wiarygodności, zwłaszcza, że część z nich stanowiły dokumenty urzędowe. Biorąc pod uwagę, iż tak zebrany materiał dowodowy okazał się całkowicie wystarczający do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, sąd pominął wnioskowany dowód z przesłuchania stron uznając jego przeprowadzenie za zbędne. Wniosek o przesłuchanie stron zgłoszony został w czasie, kiedy pozwana nie miała tytułu do nieruchomości nr(...).

Powodowie w niniejszej sprawie wystąpili przeciwko pozwanej o zaniechanie naruszania ich prawa użytkowania wieczystego gruntu, poprzez zaniechanie korzystania przez pozwaną z ww. nieruchomości poprzez przechodzenie i przejeżdżanie przez nią, oraz parkowanie na niej samochodu.

Powodowie, zgłaszając powyższe roszczenie, wystąpili więc o ochronę praw związanych z ich prawem użytkowania wieczystego. Zatem, podstawę prawną żądania powodów, stanowił art. 237 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c., zgodnie z którym 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.

Należy pamiętać, że – jak orzekł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2005 r. (II CK 678/04) – przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega na odwróceniu stanu, jaki powstał na skutek wkroczenia w cudzy przedmiot, natomiast zaniechanie dalszych naruszeń oznacza zaprzestanie bezprawnej ingerencji w sferę cudzego prawa własności, co na mocy przywołanego art. 237 k.c., odnosi się również do użytkowania wieczystego.

Roszczenie negatoryjne nie przysługuje jednak właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu), jeżeli osoba, która jego rzeczą faktycznie włada, ma skuteczne względem niego uprawnienie do władania rzeczą. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, powództwo negatoryjne będzie bezzasadne nie tylko wtedy, gdy powód nie będzie w stanie wylegitymować się tytułem własności do spornej rzeczy, ale także i w tym wypadku, gdy – mimo udowodnienia tej okoliczności – pozwany wykaże swój tytuł do władania rzeczą (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24. 11. 2005 r., IV CK 239/05).

Pozwana wykazała, iż takie skuteczne uprawnienie jej względem powodów przysługuje – w drodze umowy darowizny zawartej z H. i T. P., pozwana nabyła bowiem udział w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), który to udział został wpisany w księdze wieczystej nr (...).

Strona powodowa na rozprawie w dniu 14 grudnia 2016 r. kwestionowała wprawdzie skuteczność zawarcia przedmiotowej umowy wskazując, iż nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada, a nie można przenieść części udziału w prawie użytkowania wieczystego, bowiem wówczas małżonkowie P. pozbawiliby się prawa do korzystania z przedmiotowej działki.

W ocenie sądu argumentacja ta jest zupełnie nietrafna – małżonkowie P. przenieśli na pozwaną jedynie część swojego udziału w prawie użytkowania wieczystego, nie tracą więc uprawnienia do korzystania z rzeczy. Ponadto fakt przysługiwania im tego uprawnienia nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Nie ulega też wątpliwości sądu, że mieli oni prawo zbyć swój udział na rzecz pozwanej, bowiem użytkowanie wieczyste jest swoistym prawem rzeczowym, tradycyjnie kwalifikowanym jako prawo pośrednie pomiędzy prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi (bliższe jednak prawu własności – por. uchwałę Sądu Najwyższego z 22. 10. 1968 r., III CZP 98/68, OSN 1969, Nr 11, poz. 188). i – podobnie jak prawo własności – może być zbywane, zarówno w całości, jak i w części.

Nawet gdyby jednak uznać argumenty strony powodowej za słuszne, to i tak nie mogłyby one zostać uwzględnione z uwagi na wyrażoną w art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. z dnia 18 maja 2016 r. Dz.U. z 2016 r. poz. 790) zasadę domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych. Skoro w księdze wieczystej nr (...) został ujawniony udział pozwanej w prawie użytkowania wieczystego spornej działki, sąd nie miał możliwości ustalenia, że pozwana nie jest współużytkownikiem wieczystym tej działki.

Wprawdzie, jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 czerwca 2011 r. (I CSK 555/10, OSN 2012, Nr B, poz. 43), domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest domniemaniem wzruszalnym; a wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia (por. także uchwałę SN z 26. 03. 1993 r., III CZP 14/93, OSN 1993, Nr 11, poz. 196. Jednakże domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym prowadzi do odwrócenia reguł dowodowych. Osoba wpisana w księdze wieczystej nie musi wykazywać prawdziwości wpisu – obowiązek ten obciąża stronę przeciwną, która ma interes prawny w wykazaniu niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w żadnym wypadku nie jest dopuszczalne obalanie owego domniemania przez sąd z urzędu (por. wyr. SN z 21. 03. 2001 r., III CKN 325/00). Przy czym dowodzenie w tym przedmiocie możliwe jest jedynie w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W konsekwencji, uznając, że pozwanej M. K. (1) przysługuje skuteczne wobec powodów uprawnienie do władania nieruchomością stanowiącą działkę nr (...), Sąd, na mocy zastosowanych a contrario przepisów art. 237 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c., powództwo oddalił, o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

Na marginesie można także dodać, że powodowie są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości nr (...). Zatem – co do zasady – powodowie nie są uprawnieni do podejmowania samodzielnie czynności zarządu nieruchomością która jest we współużytkowaniu. Mogą jedynie w sytuacjach nagłych, działając także w interesie pozostałych współużytkowników, podjąć czynność zachowawczą, na co zezwala art. 209 k.c. Powództwo negatoryjne jest typowym przykładem czynności zachowawczej jednego współwłaściciela czy współużytkownika, podejmowanej na korzyść wszystkich współuprawnionych. Jednak, konstrukcja upoważnienia do wszelkich czynności zachowawczych nie opiera się na przedstawicielstwie ustawowym jednego współużytkownika przez pozostałych, lecz na wzajemnej reprezentacji interesów jednych współużytkowników przez drugich. Cechą tej wzajemnej reprezentacji jest to, że współużytkownik podejmuje czynność zachowawczą w imieniu własnym, ale w interesie wszystkich. Dlatego, gdy czynność zachowawcza polega na wytoczeniu powództwa negatoryjnego, to powód – współużytkownik nie może żądać zaprzestania naruszeń rzeczy wbrew woli innych współużytkowników. Sprzeciw współużytkowników wyłącza możliwość uznania, że współużytkownik występujący z pozwem negatoryjnym, wykonuje czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.).

W niniejszej sprawie pozostali współużytkownicy nie wyrazili sprzeciwu wobec żądania powodów. Możliwe, że nawet o pozwie nie mieli wiedzy. Jednak H. P. i T. P., jedni ze współużytkowników nieruchomości (...) ostatecznie zbyli na rzecz pozwanej część swojego udziału w prawie użytkowania wieczystego. Dali tym samym wyraz wyrażanej wcześniej zgody na korzystanie przez pozwaną ze spornej nieruchomości, z którą nie da się pogodzić żądanie zakazania pozwanej naruszania nieruchomości.

Mając na uwadze treść art. 193 k.p.c., który wymaga dla zmiany powództwa złożenia pisma procesowego, sąd nie rozstrzygał o żądaniu powodów zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kwoty pierwotnie zgłoszonej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, które złożone zostało do protokołu na rozprawie w dniu 14 grudnia 2016r. Poza tym, że żądanie nie mogło zostać uznane za zgłoszone formalnie, to również jego treść poddawała się ocenie. Poza określeniem podstawy żądania, strona powodowa nie wskazała kwoty, jakiej domaga się z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Nie przedstawiła żadnych dowodów, na podstawie których możliwa byłaby ocena żądania. Poza tym, pozwana jest właścicielem lokalu od 2011 r. Dlatego żądanie od niej zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za lata sprzed tej daty, nie znajduje uzasadnienia.

O kosztach sądowych sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 k.p.c., art. 105 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28. 09. 2002 r. 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) jak w punkcie 2 i 3 wyroku, obciążając nimi w całości powodów, jako stronę przegrywającą sprawę. Na koszty pozwanej zostały się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł oraz koszt opłaty skarbowej w kwocie 17 zł.

Podkreślić w tym miejscu należy, że w sytuacji gdy w toku rozprawy dochodzi do zmiany stanu faktycznego, która to zmiana przesądza o bezzasadności żądania, strona powodowa powinna cofnąć powództwo. Taka sytuacja miała miejsce w nin. sprawie. W chwili kiedy powództwo było wniesione pozwana nie miała tytułu do nieruchomości (...). Uzyskała uprawnienie do korzystania z nieruchomości, poprzez nabycie udziału w prawie użytkowania wieczystego. Zatem żądanie zakazania pozwanej dalszych naruszeń nieruchomości, poprzez zakazanie jej m.in. przechodu przez grunt, nie mogło zostać uwzględnione. Strona powodowa, mimo że poznała nową sytuację faktyczną i prawną pozwanej, podtrzymała żądanie pozwu. Dlatego, wobec oddalenia powództwa, uznać ją należało jako stronę przegrywającą proces. W sytuacji, gdyby pozew został cofnięty, z uwagi na zmianę stanu rzecz i uprawnień w toku procesu, rozstrzygnięcie o kosztach determinowane byłoby oceną zasadności żądania w chwili zgłoszenia pozwu. Podtrzymanie żądania, mimo jego oczywistej bezpodstawności spowodowało, że strona powodowa, jako że przegrała proces, zobowiązana jest do pokrycia kosztów postępowania powstałych po stronie pozwanej. Zwłaszcza, że pozwana jeszcze przed rozpoczęciem rozprawy dążyła do ugodowego zakończenia sprawy. Deklarowała wolę zawarcia umowy przenoszącej z powodów na nią udział w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...). Co więcej deklarowała zakup udziału za kwotę zbliżoną do wartości opłat za użytkowanie wieczyste, uiszczonych przez powodów po zbyciu lokalu czyli od 2005r., mimo że pozwana właścicielem lokalu jest od 2011r. To właśnie odmowa powodów zawarcia

umowy przenoszącej uprawnienie do nieruchomości na warunkach przedstawionych przez pozwaną, brak z ich strony kontrproponycji, spowodowały, że pozwana od innych współużytkowników nabyła uprawnienie do korzystania z nieruchomości.

W punkcie 4 wyroku, sąd na podstawie § 21 i § 6 pkt 5 przywołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych, sąd przyznał ze Skarbu Państwa wynagrodzenie r. pr. T. Ł. w kwocie 2.952 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu.