

Sygn. akt: I C 699/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 grudnia 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **W. Ł. (1)**

o wydanie nieruchomości

oddala powództwo.

Sygnatura akt: I C 699/17

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. G. wniosła pozew przeciwko W. Ł. (1) domagając się nakazania pozwanemu, aby wydał powódce część o powierzchni 282 m² działki nr (...) położonej przy Al. (...) w G., obręb W., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku oraz nakazania pozwanemu usunięcia budynku, ogrodzenia, bramy i wszelkich ruchomości w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku, a także upoważnienia powódki do zastępczego wykonania na koszt pozwanego w przypadku niewykonania ww. czynności we wskazanym powyżej terminie.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że ww. działka stanowi jej własność, a była bezumownie użytkowana przez W. Ł. (2), który zmarł w dniu 6 lutego 2016r. Po jego śmierci o dzierżawę wystąpił pozwany, lecz powódka odmówiła zawarcia umowy dzierżawy i wezwała pozwanego do oczyszczenia terenu i protokolarnego wydania nieruchomości w dniu 1 lipca 2016r. Pomimo doręczenia korespondencji pozwany nie stawiał się na wizję i nieruchomości nie oczyścił.

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Jak wskazał, wobec odmowy zawarcia umowy dzierżawy, pozwany przestał interesować się działką, a w dniu 12 maja 2016r. przed notariuszem złożył oświadczenie o odrzuceniu spadku po ojcu. W dniu 12 września 2016r. podobne oświadczenia złożyły jego dzieci. Pozwany podniósł, że nigdy po śmierci ojca nie władał przedmiotową nieruchomością, nie był w jej posiadaniu, ani też nie interesował się jej losem.

(odpowiedź na pozew k. 31-32)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) położona przy Al. (...) w G., obręb W., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Gminy M. G..

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 8-14)

Przedmiotowa działka była użytkowana przez dziadków pozwanego W. Ł. (1), którzy wybudowali na niej domek. Następnie, działkę użytkowali rodzice pozwanego. Pozwany wyprowadził się z tej nieruchomości w 1996r. Matka pozwanego zmarła w 2010r., zaś ojciec W. Ł. (2) w dniu 6 lutego 2016r. Po śmierci rodziców pozwanego, nikt nie mieszkał na przedmiotowej nieruchomości. Pozwany nie ma kluczy do budynku znajdującego się na tej działce, ani też nie przebywał na nieruchomości po śmierci rodziców.

(dowód: przesłuchanie pozwanego W. Ł. (1) płyta CD k. 64)

Pismem z dnia 7 marca 2016r. pozwany zwrócił się do powoda z prośbą o zawarcie umowy dzierżawy ww. działki. Pismem z dnia 11 kwietnia 2016r. powódka odmówiła zawarcia umowy oraz wezwała pozwanego do rozebrania budynku i ogrodzenia i usunięcia wszelkich ruchomości z gruntu w terminie do 1 lipca 2016r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo pozwanego z dnia 7 marca 2016r. k. 15, pismo powódki z dnia 11 kwietnia 2016r. k. 16 wraz z dowodem doręczenia k. 17)

W dniu 12 maja 2016r. pozwany W. Ł. (1) odrzucił spadek po ojcu W. Ł. (2), zaś w dniu 12 września 2016r. spadek odrzucili zstępni pozwanego: A. Ł., J. Ł. i K. Ł..

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o protokoły z przyjęcia oświadczenia o odrzuceniu spadku k. 33-36v)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z zeznań pozwanego W. Ł. (1).

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności i autentyczności powołanych wyżej dokumentów. Podkreślić należy, iż część spośród wymienionych powyżej dokumentów tj. akty notarialne, miała charakter dokumentów urzędowych, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała w trybie przepisów art. 252 k.p.c. przysługujących tym dokumentom domniemań autentyczności oraz prawdziwości treści powołanych dokumentów z prawdą. Sąd nie dopatrył się także żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów prywatnych w postaci korespondencji stron. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania pozwanego W. Ł. (1). Zdaniem Sądu zeznania pozwanego był szczerze, spójne i nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego i zasad logicznego rozumowania.

W niniejszej sprawie powódka Gmina M. G. domagała się wydania nieruchomości stanowiącej jej własność, podnosząc, że pozwany włada nią bez tytułu prawnego. Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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 świetle art. 222 § 1 k.c. przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;

3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹, wydanie 1, 2016).

Przechodząc do oceny dochodzonego przez powoda roszczenia pod kątem przesłanek określonych w przywołanym powyżej przepisie art. 222 § 1 k.c. należy wskazać, że bezsporne w niniejszej sprawie było, że powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy Al. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwanego i znalazła potwierdzenie w treści załączonego wydruku z treści księgi wieczystej. W ocenie Sądu, strona pozwana nie wykazała kolejnej przesłanki powództwa windykacyjnego w postaci faktycznego władztwa pozwanego nad przedmiotową nieruchomością. Podkreślić bowiem należy, iż stosownie do art. 222 § 1 k.c. właściciel może domagać się wydania rzeczy od każdego, kto nią faktycznie włada i nie ma względem właściciela skutecznego uprawnienia do władania rzeczą. Jak wskazuje się w judykaturze 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. Ustalenia zatem co do władania przedmiotową nieruchomością przez pozwaną mają znaczenie pierwszorzędne, i to na powodzie spoczywa ciężar dowodu w tym przedmiocie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992r., II CRN 99/92, Legalis nr 27824). Podkreślenia zwłaszcza wymaga, że biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2009r., IV CSK 437/08, Legalis nr 247651). W niniejszej sprawie nie udowodniono, aby pozwany w jakikolwiek sposób władał przedmiotową nieruchomością. Jak wynika z zeznań pozwanego wyprowadził się z tej nieruchomości w 1996r. Po śmierci rodziców pozwany nigdy nie objął tej nieruchomości w posiadanie, nie władał nią, nie przebywał na niej, nie ma na niej żadnych swoich rzeczy, a nawet nie ma kluczy do budynku znajdującego się na tej nieruchomości. Nadto, pozwany odrzucił spadek po rodzicach, którzy faktycznie władali tą nieruchomością. Faktu faktycznego władania tą nieruchomością nie można wywodzić z treści pisma skierowanego do powoda o zawarcie umowy dzierżawy. Z treści tego pisma w żaden sposób nie wynika bowiem, że pozwany faktycznie władał tą nieruchomością. Wobec braku jakichkolwiek wiarygodnych dowodów potwierdzających fakt władania nieruchomością przez pozwanego, powództwo należało oddalić. Na marginesie należy zauważyć, że w procesie windykacyjnym bez znaczenia pozostają okoliczności subiektywne takie jak: zawinienie osoby władającej cudzą rzeczą, jej dobra lub zła wiara, brak świadomości naruszenia cudzej własności czy też zamiar władania rzeczą wyłącznie dla własnych potrzeb (por. wyrok SN z 23 stycznia 2013r., I CSK 295/12, L.). Niemniej, zaznaczyć należy, iż z treści odpowiedzi na pozew oraz przesłuchania pozwanego wynika, że pozwany nie wykazuje animus possidenti, czyli intencji (chęci) władania nieruchomością dla siebie. W toku niniejszego postępowania pozwany nie kwestionował ani praw właściciela, ani nie przejawiał chęci wyzucia właściciela z posiadania.

Mając zatem powyższe na uwadze, na mocy art. 222 § 1 k.c. stosowanego a contrario powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd w wyroku nie rozstrzygał z uwagi na nałożenie zobowiązania mającego wpływ na orzeczenie w tym zakresie w dacie zamknięcia rozprawy.