

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kraków dnia 17 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Żukowski (del.)

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 grudnia 2014 r. w K.

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o wydanie

**I. powództwo oddala,**

**II. zasądza od powódki A. K. na rzecz strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 3617 (słownie: trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

## UZASADNIENIE

Powódka A. K. w pozwie z dnia 30 czerwca 2014 r. domagała się wydania przez pozwanego (...) sp. z o.o. nieruchomości w K., a składającej się z działek (...), dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działek nr (...) dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także o nakazanie pozwanemu (...) sp. z o.o. opuszczenia tej nieruchomości wraz z rzeczami należącymi do pozwanego oraz osobami przebywającymi na tej nieruchomości wraz z pozwanym oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania podała, że powódka oraz R. K. są współwłaścicielami posiadającymi udziały wynoszące po (...) we własności nieruchomości położonej w K., a składającej się z działek (...), dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działek Ne (...)i (...) dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowe działki tworzą wspólnie zagospodarowany i użytkowany kompleks gruntów stanowiący zorganizowane mienie stacji paliw. Powódka oraz R. K. nabyli współwłasność ww. nieruchomości na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 18 października 2013 r. z M. K. – mężem powódki i jednocześnie bratem R. K.. M. K. uzyskał wyłączną własność ww. nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie, Wydział II Cywilny – Odwoławczy z dnia 23 kwietnia 2013 r., sygn. akt II Ca 1538/12, którym została zniesiona współwłasność ww. nieruchomości. W stosunku do skargi kasacyjnej wniesionej od tego postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie zostało wydane postanowienie o odmowie przyjęcia. W związku z powyższym wyrokiem M. K. podjął działania, które doprowadzały do wejścia przez niego w posiadanie ww. nieruchomości w dniu 20 czerwca 2013 r. i jednocześnie pozbawianie posiadania tej nieruchomości przez (...) sp. z o.o. Wobec utraty posiadania ww. nieruchomości (...) sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o jego przywrócenie. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, Wydział I Cywilny wyrokiem z dnia 24 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 2291/13/K uwzględniając powództwo, przywrócił (...) sp. z o.o. w posiadaniu ww. nieruchomości. Jednocześnie w pkt II tego wyroku Sąd Rejonowy nadał temu wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności. W dniu 25 czerwca 2014 r. pozwany ( (...) sp. z o.o.) wystąpił do Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, Wydział I

Cywilny o nadanie wyrokowi z dnia 24 czerwca 2014 r. klauzuli wykonalności oraz rozszerzenie klauzuli wykonalności na aktualnych współwłaścicieli ww. nieruchomości tj. A. K. i R. K.. Wobec powyższego powódka oraz R. K. są obecnie wyłącznymi współwłaścicielami nieruchomości, która na podstawie przywołanego wyroku SR dla Krakowa – Krowodrzy z dnia 24.06.2014 r. podlega wydaniu pozwanemu. Obecnie jednak pozwanemu nie przysługuje skuteczny względem współwłaścicieli ww. nieruchomości jakikolwiek do niej tytuł prawny. W dniu 14 lipca 2013 r. zakończeniu uległa bowiem umowa dzierżawy ww. nieruchomości, którą dotychczas legitymował się pozwany. W konsekwencji wobec faktu, iż obecnie pozwanemu nie przysługuje żaden tytuł prawny do ww. nieruchomości, który uprawniałby powoda do zgodnego z prawem władania tą nieruchomością, wykonanie wyroku Sądu Rejonowego z dnia 24 czerwca 2014 r. i wprowadzenie pozwanego w posiadanie ww. nieruchomości stanowić będzie naruszenie prawa własności powódki, co uzasadnia po jej stronie roszczenie windykacyjne uregulowane w art. 222 § 1 k.c. Wprawdzie obecnie pozwany nie włada faktycznie ww. nieruchomością, nie posiada jej, lecz na mocy wyroku Sądu Rejonowego z dnia 24 czerwca 2014 r. opatrzonego klauzulą wykonalności uzyskał skuteczną wobec powódki ochronę posesoryjną. Powódka podkreśliła, że zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie IV CK 297/02 roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi także wówczas, gdy odzyskał on faktyczne władztwo nad rzeczą ale nie wiąże się to z wyzbyciem się przez dotychczasowego posiadacza woli władania rzeczą, czego dowodem jest powództwo o ochronę posiadania. Sytuacja ta stanowi wyjątek od zasady wynikającej z art. 222 § 1 k.c., który ochronę windykacyjną wiąże z faktycznym władaniem rzeczą przez osobę nieposiadającą doń uprawnień. Wolę władania przedmiotową nieruchomością pozwany wyraził występując z powództwem posesoryjnym, oraz z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności wyrokowi w przedmiocie ochrony posiadania pozwanego. Daje to podstawy sądzić, że pozwany zażąda od powódki opuszczenia ww. nieruchomości w celu jej zajęcia, co w konsekwencji potwierdza zasadność pozwu. Legitymacja czynna dla dochodzenia roszczenia windykacyjnego przysługuje każdemu ze współwłaścicieli (odrębnie). Zgodnie bowiem z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

W złożonej w dniu 20 sierpnia 2014 r. odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zwrot kosztów postępowania, zgodnie z przedłożonym spisem kosztów, a w razie jego braku według norm przepisanych. Na uzasadnienie wniosku wskazała, iż bezspornym jest, iż powódka jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w K., składającej się z działek (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomości składającej się z działek nr (...), dla których w/w Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zaprzeczyła jednak aby nieruchomości te stanowiły wraz ze znajdującymi się na nich nieruchomościami (wymienionymi przez powoda w pkt. 1-9, akapit 2, strona 3 pozwu) mienie stacji paliw położonej przy ul. (...) w K., która obecnie jest prowadzona przez męża strony powodowej. W szczególności nieruchomości opisane i wymienione przez powoda stanowią w większości wyłączną własność pozwanego, które zostały mu bezprawnie i samowolnie odebrane przez męża powódki – M. K. w dniu 20 czerwca 2013 r. W stosunku do wskazanych nieruchomości toczy się obecnie, z powództwa (...) sp. z o.o. przeciwko M. K. postępowanie o wydanie w/w nieruchomości, które jest prowadzone przez Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział IX Gospodarczy, pod sygn. akt IX GC 873/13. W toku tegoż postępowania pozwany uzyskał również zabezpieczenie na majątku M. K. poprzez zajęcie tychże nieruchomości oraz środków zgromadzonych na rachunku bankowym M. K.. Pozwany, w wyniku wniesienia powództwa posesoryjnego uzyskał korzystny dla siebie wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, Wydział I Cywilny z dnia 24.06.2014 r. sygn. akt I C 2291/13, w którym sąd nakazał M. K. (mężowi strony powodowej) przywrócić pozwanemu naruszonego przez M. K. posiadania nieruchomości położonej w K., stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), objętej KW (...) oraz stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), objętej KW (...) poprzez ich wydanie pozwanemu wraz z wszystkimi budynkami i urządzeniami trwale związanymi z gruntem. W tym zakresie w/w wyrok został opatrzony rygiorem natychmiastowej wykonalności. Pozwany w istocie wystąpił o nadanie temu wyrokowi klauzuli wykonalności, jednakowoż zaprzeczył aby występował o rozszerzenie tej klauzuli na aktualnych współwłaścicieli nieruchomości, tj. powódki i R. K.. Nadto powód nie udowodnił, aby pozwanemu przysługiwała legitymacja bierna do występowania w niniejszej sprawie, bowiem zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury i doktryny powództwo windykacyjne oparte na art. 222 § 1 k.c. może zostać wytoczone wyłącznie przeciw osobie, która faktycznie włada rzeczą będącą własnością powoda. Powódka nie tylko nie udowodniła, iż pozwany faktycznie włada rzeczą, a przyznała iż pozwany nie włada faktycznie nieruchomościami o których mowa w pozwie, co jest między stronami

bezsporne. Pozwany podniósł, że osoba uprawniona pomimo przegrania procesu posesoryjnego może wystąpić z powództwem o świadczenie (o wydanie rzeczy) wtedy, gdy powód z procesu posesoryjnego odzyskał posiadanie spornej rzeczy. Żądanie wydania rzeczy nie wchodzi w rachubę jednak przed wykonaniem wyroku posesoryjnego, a więc do czasu, kiedy uprawniony jest w posiadaniu spornej rzeczy. Mając na uwadze fakt, iż pozwany nie włada faktycznie nieruchomościami, nie posiada on legitymacji biernej do występowania w niniejszym procesie, a samo powództwo winno zostać oddalone. Nie można bowiem żądać od pozwanego wydania nieruchomości powódce, skoro nieruchomości tych nie posiada i nimi nie włada (włada nimi mąż powódki M. K. prowadząc na nich stację paliw).

Pozwany zaprzeczył twierdzeniu powoda, iż na dzień wniesienia pozwu w niniejszej sprawie pozwanemu nie przysługiwał skuteczny względem powoda tytuł prawny do władania spornymi nieruchomościami, albowiem aneks nr (...) z dnia 17 lipca 2012 r. do umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 1999 r., na podstawie której powód władał nieruchomościami obowiązywał do dnia 14 lipca 2013 r. Pozwany wskazał, że w związku z bezprawnym i samowolnym wyzuciem pozwanego z posiadania nieruchomości w dniu 20 czerwca 2013 r. utracił on możliwość pełnego wykonania w/w umowy dzierżawy oraz jej aneksu. Mając to na uwadze, pozwany po ewentualnym wprowadzeniu go w ponowne posiadanie spornych nieruchomości, na podstawie wyroku opatrzonego w rygor natychmiastowej wykonalności, winien mieć możliwość wykonania do końca umowy dzierżawy tj. użytkowania nieruchomości i pobierania pożytków przez okres co najmniej 25 dni, co odpowiada okresowi w jakim pozwany dzierżawiłby sporne nieruchomości, gdyby nie został w dniu 20 czerwca 2013 r. wyzuty z ich posiadania przez M. K.. W konsekwencji pozwany posiadał na dzień wniesienia pozwu i posiada nadal tytuł prawny do władania nieruchomością, co najmniej przez okres 25 dni.

Pozwany zarzucił, iż roszczenie windykacyjne powódki jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Wskazał, że spółka (...) od chwili powstania, tj. od 20.04.2007 r. zajmowała nieruchomości obejmujące działki o numerach ewidencyjnych (...) obręb (...) K. i znajdujące się przy ul. (...) w K., na której prowadziła działalność gospodarczą w postaci stacji paliw. Pozwany posiadał przedmiotowe nieruchomości legalnie, na podstawie nabytego wraz z całym przedsiębiorstwem uprawnienia do korzystania z przedmiotowych działek. Działki o numerach (...) zajmowane były w oparciu o umowę dzierżawy zawartą w dniu 1 lipca 1999 r. pomiędzy ówczesnymi współwłaścicielami nieruchomości tj. R. C., J. C. oraz M. K., a (...) s.c., która prowadziła na ich terenie przedsiębiorstwo zajmujące się sprzedażą paliw płynnych. Działki o nr (...) zajmowane były przez (...) s.c. na cele prowadzonego przedsiębiorstwa na podstawie zgody wszystkich współwłaścicieli, będących jednocześnie współnikami tej spółki, to jest J. C. i R. C. oraz M. K.. (...) s.c. przekształciła się następnie w R. C. i K. sp. j. Mocą umowy z dnia 23 marca 2007 r. całość przedsiębiorstwa należącego do R. C. i K. sp. j. została zbyta na rzecz spółki (...) sp. z o.o. Składnikiem tego przedsiębiorstwa było m. in. uprawnienie do korzystania z nieruchomości obejmującej działki o numerach (...). Na nieruchomości składającej się z czterech przedmiotowych działek ulokowane było całe przedsiębiorstwo należące do spółki (...) sp. z o.o., które trudniło się przede wszystkim sprzedażą paliw. Potwierdzają to liczne umowy zawierane przez spółkę dotyczące: dostawy towarów na teren stacji paliw, wynajmu miejsc postojowych na terenie nieruchomości, wynajmu lokali w budynku stacji paliw, sprzedaży przez spółkę paliw innym podmiotom. Spółka ponosiła również wszelkie ciężary związane z nieruchomością. Zatem co najmniej od dnia nabycia przedsiębiorstwa pozwany był posiadaczem zależnym działek o nr (...). W dniu 20 czerwca 2013 r. na nieruchomości obejmującej działki o nr (...) pojawił się M. K. w otoczeniu około 10 ochroniarzy, odebrał klucze od biura (...) prokurentowi, a następnie w otoczeniu ochrony wszedł na teren sklepu w budynku stacji paliw, zniszczył kamery stanowiące element systemu monitoringu oraz używając obraźliwych słów nakazał pracownikom stacji paliw opuścić sklep. Wjazd na teren stacji został zagrodzony przy pomocy samochodu ciężarowego, zaś cały teren otoczony taśmą. W związku z tym zdarzeniem pozwany złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez M. K.. M. K. dopuścił się naruszenia posiadania odbierając pozwanemu nieruchomość z pominięciem obowiązujących przepisów regulujących postępowanie egzekucyjne. Również pozostałe składniki majątku spółki które znajdowały się na terenie nieruchomości w dniu 20 czerwca 2013 r. cały czas są we władaniu M. K., który nie odpowiedział na wystosowane do niego w piśmie z dnia 21 czerwca 2013 r. wezwanie do ich wydania. W związku z powyższym bezspornym jest, iż w przedmiotowej sprawie w dniu 20 czerwca 2013 r. miało miejsce pozbawienie spółki (...) sp. z o.o. posiadania nieruchomości obejmujących działki o numerach ewidencyjnych (...) obręb (...) K., a przez to pozbawienie pozwanego źródeł utrzymania, z licznymi zobowiązaniami wynikającymi z prowadzonej działalności.

Pozwany zaznaczył, że powództwo winno zostać oddalone, z uwagi na brak legitymacji biernej pozwanego do występowania w niniejszym postępowaniu, posiadanie przez pozwanego skutecznego tytułu prawnego do dysponowania nieruchomościami oraz korzystanie przez powoda ze swojego prawa niezgodnie z zasadami współzycia społecznego.

W replice na odpowiedź na pozew powódka zaprzeczyła aby wymienione na stronie 3 pozwu w pkt 3-8 rzeczy ruchome stanowiły własność pozwanego. Były one bowiem objęte oszacowaniem w postępowaniu o zniesienie współwłasności między M. K., a (...) sp. z o.o. Wskazał, że postępowanie w sprawie IX GC 873/13 toczące się przed Sądem Okręgowym w Krakowie nie zostało zakończone, oraz iż wzywał pozwanego do zabrania swoich rzeczy ruchomych m. in. paliw, ale pozwany tego nie uczynił.

Powódka podniosła, że twierdzenia pozwanego o prawie do posiadania nieruchomości, których dotyczy postępowanie jeszcze przez 25 dni jest bezpodstawną próbą wyinterpretowania, że umowa dzierżawy z dnia 1 lipca 1999 r. daje prawo do korzystania z nieruchomości przez określoną ilość dni. Tymczasem dawała ona prawo wyłącznie do korzystania z nieruchomości tylko do określonej daty tj. 14 lipca 2013 r.

Odnosnie zarzutu naruszenia zasad współzycia społecznego wskazała, że wyrokiem znoszącym współwłasność nieruchomości objętych przedmiotowym postępowaniem, wyłączna własność nieruchomości została przyznana mężowi powódki – M. K., a nie (...) sp. z o.o. Powódka podkreśliła, że stało się tak mimo faktu, że (...) Centrum sp. z o.o. posiadała udział wynoszący (...) we własności nieruchomości objętej przedmiotem niniejszego postępowania. Pozwana (...) sp. z o.o. jest spółką jednoosobową, której jedynym udziałowcem jest (...) sp. z o.o. Większościowym udziałowcem tej ostatniej jest pan J. K., który jest jednocześnie jedynym członkiem zarządu (...) sp. z o.o.

Bezspornym było pomiędzy stronami, że nieruchomość składająca się z działek (...), dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działek nr (...) dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) w chwili obecnej znajduje się we władaniu M. K., zaś strona powodowa utraciła władztwo nad tą nieruchomością w dniu 20 czerwca 2013 r. Bezsporne było również, że M. K. uzyskał wyłączną własność ww. nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie, Wydział II Cywilny – Odwoławczy z dnia 23 kwietnia 2013 r., sygn. akt II Ca 1538/12, którym została zniesiona współwłasność ww. nieruchomości.

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

W dniu 1 lipca 1999 r. pomiędzy R. C. a (...) s.c. reprezentowaną przez R. C. i M. K., pomiędzy M. K. a (...) s.c. reprezentowaną przez R. C. i M. K. zostały zawarte umowy dzierżawy nieruchomości składającej się z działek nr (...) stanowiących współwłasność M. K., J. C. i R. C. po (...) części na okres do dnia 1 listopada 2012 r.

***Dowód:*** - odpis umów, k. 110-116

Aneks z dnia 7 lutego 2007 r. R. C. i R., C. i K. sp. j. w likwidacji wprowadzili w umowie z dnia 1 lipca 1999 r. zmianę polegającą na przekształceniu tej umowy w okresie od dnia 1 maja 2004 r. do 31 grudnia 2006 r. na umowę bezpłatnego użyczenia.

W dniu 17 lipca 2012 r. (...) sp. z o.o. jako współwłaściciel w (...) części nieruchomości składającej się z działek nr (...) zawarła z (...) sp. z o.o. w K. jako dzierżawcą aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 7 lutego 2007 r., w którym przewidzieli, że nieruchomość jest oddana w dzierżawę od dnia 1 listopada 1992 r. do dnia 14 lipca 2013 r.

***Dowód:*** - odpisy aneksów, k. 117-120

W działkach II nieruchomości składającej się z działek (...), dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działek nr (...) dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w

Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) ujawniona jest A. K. w udziale (...) części na podstawie umowy darowizny z dnia 18 października 2013 r. .

**Dowód:** - odpisy ksiąg wieczystych, k. 11-15

- odpis umowy, k. 16

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. akt I C 2291/13 Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie nakazał pozwanemu M. K. aby przywrócił stronie powodowej (...) sp. z o.o. naruszone posiadanie nieruchomości położonej w K. stanowiącej działki ewidencyjne (...), dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działek nr (...) dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez wydanie ww. nieruchomości stronie powodowej wraz z wszystkimi budynkami i urządzeniami trwale związanymi z gruntem i rozstrzygnięciu temu nadal rygor natychmiastowej wykonalności.

**Dowód:** - odpis wyroku, k. 121

- odpis zażalenia, k. 122

Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się sąd na dowodach z dokumentów publicznych, które stanowiły dowód na okoliczności urzędowo w nich stwierdzone oraz na niekwestionowanych dokumentach prywatnych, które stanowiły dowód na okoliczność treści oświadczeń woli w nich zawartych.

Pominięto wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków L. Z., R. N. i A. W. wobec cofnięcia ich przez stronę wnioskującą o ich przeprowadzenie (k. 108/2, czas rozprawy 00:24:02).

Oddalono wnioski o przesłuchanie świadków M. K. i M. N., na okoliczność, że niniejsze postępowanie zostało wytoczone w celu uniemożliwienia pozwanej egzekwowania wyroku posesoryjnego albowiem okoliczność, która miała być tymi dowodami miała być udowodniona nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z 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. W niniejszej sprawie powódka twierdziła, że jest współwłaścicielką nieruchomości składającej się z działek (...), dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działek nr (...) dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), zaś strona pozwana okoliczności tej nie przeczyła. Jako współwłaścicielka jest z mocy art. 209 k.c. uprawniona do wykonywania wszelkich czynności i dochodzenia wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Do roszczeń tego typu zaliczyć w szczególności należy roszczenie przewidziane w art. 222 § 1 k.c. W konsekwencji ocenić należy, że powódka jest czynnie legitymowana do wytoczenia powództwa przewidzianego w tym przepisie.

Strona pozwana powołała się na tytuł prawny, który miałby jej przysługiwać do spornej nieruchomości w postaci umowy dzierżawy. Zarzut ten nie zasługuje jednak na uwzględnienie. Z treści aneksu nr (...) z dnia 17 lipca 2012 r. do umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 1999 r. wynika, że stosunek dzierżawy obejmujący uprawnienie strony pozwanej do władania sporną nieruchomością obowiązywać do dnia 14 lipca 2013 r. Pozbawienie strony pozwanej władztwa nad sporną nieruchomością nastąpiło wprawdzie 20 czerwca 2013 r. a zatem jeszcze przed upływem w/w terminu. Brak jest jednak podstaw do zaakceptowania tezy lansowanej przez stronę pozwaną, że okoliczności towarzyszące utracie przez pozwaną władztwa nad nieruchomością skutkowały wydłużeniem okresu obowiązywania stosunku dzierżawy tak, że zakończyć się on ma co najmniej 25 dni po dniu faktycznego odzyskania przez pozwaną władztwa nad nieruchomością. Podstawy po temu nie można doszukiwać się w uregulowaniu zawartym w art. 116 § 2 k.c. Odesłanie do odpowiedniego zastosowania do terminu końcowego przepisów dotyczących warunku rozwiązującego nie obejmuje art. 93 k.c. Z istoty pojęcia terminu wynika bowiem, że – odmiennie niż to ma miejsce w wypadku

warunku - nie jest możliwym do doprowadzenia do nadejścia lub do nienadejścia terminu. Upływ terminu jest bowiem kategorią obiektywną, niezależną od woli czy działań człowieka. Zatem nie można uznać, że jakiegokolwiek działania ludzkie, w szczególności zaś takie, które można by kwalifikować jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, byłyby w stanie uniemożliwić nadejście terminu lub spowodować jego nadejście. Okoliczności utraty władztwa nad nieruchomością w dniu 20 czerwca 2013 r. powoływane przez stronę pozwaną nie były zresztą zdarzeniem, które w jakikolwiek sposób wpływało na bieg terminu, po upływie którego stosunek dzierżawy miał wygasnąć. Termin ten biegł niezależnie od tego, czy strona pozwana władała, czy nie władała nieruchomością. Pozbawienie jej władztwa nad nieruchomością, nawet w okolicznościach uzasadniających powództwo posesoryjne, nie było zdarzeniem, które wpływało na bieg terminu zastrzeżonego w umowie dzierżawy, lecz co najwyżej, gdyby uznać, że wskutek utraty władztwa nad nieruchomością strona pozwana poniosła uszczerbek w swoich prawach majątkowych, w zależności od okoliczności mogłoby stanowić podstawę dochodzenia przez stronę pozwaną roszczeń odszkodowawczych. Tym samym uznać należy, że stosunek ten zakończył się z dniem 14 lipca 2013 r. a poczynając od tego dnia stronie pozwanej nie przysługiwał żaden skuteczny wobec powódki tytuł prawny do władania sporną nieruchomością, albowiem strona pozwana nie powołała żadnych zdarzeń prawnych, których skutkiem byłoby powstanie takiego uprawnienia.

Niezależnie od powyższego z samej treści tego aneksu wynika, że zawarł go jako wydzierżawiający współwłaściciel w (...) częściach - (...) sp. z o.o. Przedłużenie terminu umowy dzierżawy nieruchomości należy zakwalifikować jako czynność przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 199 k.c. a zatem dla skuteczności tej czynności prawnej wobec współwłaścicieli, którzy stroną umowy nie byli, konieczna była zgoda wszystkich współwłaścicieli. Strona pozwana nie twierdziła aby taka zgoda przez pozostałego współwłaściciela została udzielona, a zatem nie można uznać, aby aneks nr (...) skutecznie wobec powódki przedłużył termin obowiązywania umowy dzierżawy do dnia 14 lipca 2013 r.

Powyższe okoliczności nakazują ocenić, że według stanu na chwilę zamknięcia rozprawy stronie pozwanej nie przysługiwało żadne skuteczne w stosunku do powódki uprawnienie do władania nieruchomością.

Przeszkodą w uwzględnieniu powództwa nie mógł być również podniesiony przez stronę pozwaną zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego. Wprawdzie co do zasady nie można wykluczyć dopuszczalności podniesienia przez pozwanego powództwem windykacyjnym opartego na art. 5 k.c. zarzutu nadużycia prawa podmiotowego. Uwzględnienie takiego zarzutu poprzez oddalenie co zasady zasadnego powództwa windykacyjnego może jednak nastąpić zupełnie wyjątkowo, zaś ochrona udzielona na tej podstawie może mieć wyłącznie hamujący a nie definitywny charakter. Taki wyjątkowy wypadek może np. wynikać ze szczególnego przeznaczenia rzeczy wymagającego trwałego korzystania z rzeczy przez niewłaściciela (por. wyrok SN z dnia 18 stycznia 2007 r. I CSK 223/06, OSP 2008/3/25). Okoliczność, że strona pozwana w sposób legalny objęła we władanie w przeszłości sporną nieruchomość nie stanowi jednak o wyjątkowym wypadku w niniejszej sprawie. Również fakt pozbawienia jej władztwa sprzecznie z jej wolą przez M. K. w dniu 20 czerwca 2013 r. takiej wyjątkowej okoliczności nie stanowi skoro przeciwko takiemu działaniu, aczkolwiek niewątpliwie sprzecznemu z zasadami współżycia społecznego, strona pozwana mogła skorzystać z ochrony prawnej – i faktycznie skorzystała – wytaczając skuteczne przynajmniej na etapie pierwszej instancji powództwo posesoryjne. W tym stanie rzeczy nie może strona pozwana powoływać tejsze okoliczności jako zarzut w sporze windykacyjnym. Uregulowanie zawarte w art. 344 § 1 zd. 2 k.c. wskazuje zresztą jednoznacznie, że ustawodawca dopuszcza możliwość uwzględnienia żądania petytoryjnego pomimo tego, że doszło do bezprawnego naruszenia posiadania wykonywanego przez niewłaściciela. W powyższym stanie rzeczy ocenić należy, że w realiach niniejszej sprawy nie ujawniły się żadne szczególne okoliczności przemawiające za oceną, że powódka wytaczając powództwo nadużywa przysługującego jej prawa.

Powództwo nie zasługiwało jednak na uwzględnienie z uwagi na brak po stronie pozwanej braku biernej legitymacji w sporze petytoryjnym. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. biernie legitymowanym w sprawie o wydanie rzeczy jest osoba, która rzeczą tą faktycznie włada. Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która jego rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona. Ustalenia zatem co do władania przedmiotową nieruchomością przez pozwaną mają znaczenie pierwszorzędne, i to

na powódzie spoczywa ciężar dowodu w tym przedmiocie (wyrok SN z dnia 23 września 1992 r. II CRN 99/92, LEX nr 9086). Legitymacja bierna w procesie windykacyjnym przysługuje tylko tym osobom, które faktycznie sprawują władztwo nad nieruchomością (wyrok SN z dnia 11 kwietnia 2008 r. II CSK 650/07, LEX Nr 391825), zaś przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego (wyrok SN z dnia 19 marca 2009 r. IV CSK 437/08, LEX nr 492159). W niniejszej sprawie bezspornym było natomiast, że nieruchomością objętą żądaniem pozwu włada faktycznie M. K., który nieruchomość tę objął we władanie w dniu 20 czerwca 2013 r. Żadna ze stron nie twierdziła, aby M. K. władał tą nieruchomością jako reprezentant strony pozwanej. Wręcz przeciwnie, okoliczność, że strona pozwana uzyskała przeciwko M. K. nieprawomocny, aczkolwiek natychmiast wykonalny wyrok nakazujący przywrócenie stronie pozwanej posiadania tej nieruchomości, przemawia za oceną, że władztwo, które M. K. wykonuje nad tą nieruchomością jest sprzeczne z wolą strony pozwanej. Powyższa okoliczność przesądza o braku legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej. Powództwo z art. 222 § 1 k.c. może być skutecznie wytoczone jedynie przeciwko osobie, która faktycznie włada rzeczą. Nie zachodzą natomiast dostatecznie istotne względy, które przemawiałyby za potraktowaniem na równi z faktycznym władztwem sytuacji, w której osoba, która nie jest właścicielem, dysponuje środkami prawnymi, które mogą jej w przyszłości umożliwić objęcie spornej rzeczy we władanie przy zastosowaniu przymusu państwowego, podczas gdy taka jest jedynie sytuacja prawna strony pozwanej, albowiem sporną nieruchomością nie włada, a jedynie uzyskała nieprawomocny (aczkolwiek natychmiast wykonalny) wyrok nakazujący M. K. przywrócenie tej naruszonego posiadania tej nieruchomości. Dostatecznej podstawy dla przyjęcia wykładni, zgodnie z którą powództwo z art. 222 § 1 k.c. właściciel może wytoczyć przeciwko niewładającemu rzeczą byłemu posiadaczowi rzeczy, który uzyskał skuteczny wobec właściciela tytuł wykonawczy nakazujący wydanie tej rzeczy, nie daje uregulowanie zawarte w art. 344 § 1 zd. 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem roszczenie o ochronę naruszonego posiadania nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Prawomocne orzeczenie wydane w sporze petytoryjnym mogłoby stanowić podstawę zarzutu z art. 344 § 1 zd. 2 k.c. tylko o tyle, o ile orzeczenie to stwierdzałoby zgodność z prawem stanu faktycznego powstałego wskutek naruszenia, a zatem stanu faktycznego, który powstał wskutek zdarzeń z dnia 20 czerwca 2013 r. Bezspornym było natomiast pomiędzy stronami, że wskutek zdarzeń z tego dnia władztwo nad sporną nieruchomością (a zatem - zgodnie z domniemaniem z art. 339 k.c. – posiadanie samoistne) uzyskał M. K., a nie powódka. Tym samym hipotetyczne orzeczenie uwzględniające powództwo w niniejszej sprawie nie mogłoby stanowić podstawy do podniesienia przez powódkę zarzutu w sporze posesoryjnym toczącym się pomiędzy stroną pozwaną w niniejszej sprawie a M. K., gdyż nie stwierdzałoby ono zgodności z prawem stanu posiadania powstałego w dniu 20 czerwca 2013 r. wskutek działań M. K.. Powódka z tej samej przyczyny nie mogłaby powołać się na takie orzeczenie w ewentualnym sporze pomiędzy nią a stroną pozwaną o pozbawienie wykonalności wyroku z dnia 24 czerwca 2014 r. (sygn. akt I C 2291/13), pozostawiając na uboczu kwestię, że w braku rozszerzenia klauzuli wykonalności tego wyroku na powódkę powódka nie byłaby czynnie legitymowana do wytoczenia powództwa o pozbawienie wykonalności tego wyroku.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzając że po stronie pozwanej nie zachodzi bierna legitymacja w niniejszej sprawie, powództwo podlegało oddaleniu o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Na zasądzone w pkt II sentencji na zasadzie art. 98 § 2 k.p.c. od przegrywającej strony powodowej na rzecz wygrywającej strony pozwanej koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.