

Sygn. akt XV Ca 191/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca: SSO Brygida Łagodzińska

Sędzia: SO Krzysztof Godlewski (spr.)

Sędzia: SR del. Kamil Antkowiak

Protokolant: prot. sąd. Olga Nowak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa W. H.

przeciwko R. P.

przy interwencji ubocznej Agencji (...) - Oddział (...) w P.

o wydanie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 7 listopada 2013 r.

sygn. akt IX C 1023/13

oddala apelację.

/-/ K. Godlewski /-/ B. Łagodzińska /-/ K. Antkowiak

## UZASADNIENIE

W. H. wniósł o nakazanie pozwanemu R. T. wydania nieruchomości położonej w miejscowości T., stanowiącej działki gruntu nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazano, iż powód jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, zaś pozwany jest jej aktualnym posiadaczem. Powód zwrócił się do pozwanego o wydanie nieruchomości, w odpowiedzi na co, pozwany stwierdził, iż włada nieruchomością na podstawie umowy dzierżawy z dnia 26 listopada 2004 r. zawartej z Agencją (...) w P..

W ocenie powoda fakt zawarcia powyższej umowy pozostaje bez znaczenia, gdyż (...) nie miała żadnych uprawnień do jej zawarcia, zaś żądanie powoda znajduje uzasadnienie w treści art. 222 § 1 k.c.

W odpowiedzi na pozew, pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż jest posiadaczem zależnym przedmiotowej nieruchomości i przysługuje mu prawo do władania nieruchomością na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Agencją (...), która oświadczyła, iż przedmiot dzierżawy, tj. działki nr (...) stanowiły mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa. Z ostrożności procesowej pozwany podniósł także zarzut niepełnej legitymacji czynnej powoda, wskazując, iż jako współwłaściciel nie może realizować roszczenia przysługującego innemu współwłaścicielowi, wbrew woli tego ostatniego. Pozwany wskazał, iż powód nie przedstawił dowodu potwierdzającego, że działa za zgodą pozostałych współwłaścicieli.

Pismem z dnia 5 listopada 2013 r. pozwany wniósł o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 kpc do czasu rozstrzygnięcia sprawy zawisłej przez Sądem Rejonowym (...) w P. (I Ns (...)). W uzasadnieniu wskazano, iż zostało wszczęte postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, a wynik tego postępowania będzie miał znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Postanowieniem z dnia 7 listopada 2013 r. oddalono wniosek o zawieszenie postępowania.

**Wyrokiem** z dnia 7 listopada 2013 roku, Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, w sprawie o sygnaturze akt IXC 1023/13 w punkcie:

1. nakazał pozwanemu R. T., aby wydał powodowi W. H. nieruchomość położoną w miejscowości T., gmina D. stanowiącą działki gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 11.10.89 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)
2. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 797 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

***Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne:***

Powód W. H. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w miejscowości T., składającej się z działek (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Udział powoda w prawie własności ww. nieruchomości wynosi 1/3.

W chwili obecnej nieruchomością powyższą włada pozwany, który zajmuje ją na podstawie umowy dzierżawy z dnia 26 listopada 2004 r. zawartej z Agencją (...) w P.. Umowa dzierżawy została zawarta na okres 10 lat.

Około 2010 r. powód zwrócił się do pozwanego z prośbą o wyjaśnienia na jakiej podstawie użytkuje grunt należący m.in. do powoda. Pozwany wskazał, iż zawarł umowę dzierżawy z (...). Wówczas powód zaakceptował, aby pozwany nadal korzystał z gruntu, wskazując, iż w pierwszej kolejności musi wyjaśnić sprawę w Agencji (...). W czasie kolejnej rozmowy pozwany zobowiązał się przekazywać kwotę 1.000 zł na poczet podatku rolnego, a powód dalej akceptował fakt korzystania z nieruchomości.

W 2013 r. powód zwrócił się do pozwanego z propozycją wykupu nieruchomości, a następnie zwrócił się z żądaniem wydania nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. W przedmiotowej sprawie bezspornym był fakt, iż to pozwany zajmuje nieruchomość, składającą się z działek (...). Również poza sporem pozostawał fakt, iż powód jest współwłaścicielem tej nieruchomości. Powód nie kwestionował faktu zawarcia przez pozwanego umowy dzierżawy, wskazując jednak, iż umowa ta nie daje pozwanemu prawa do korzystania z nieruchomości, gdyż została zawarta przez podmiot (tj. (...)), który nie miał ku temu uprawnień.

Sąd za wiarygodne uznał zeznania zarówno powoda i pozwanego, które w wielu aspektach się pokrywały. Sąd nie znalazł natomiast podstaw do ustalenia, aby strony zawarły umowę dotyczącą dalszych zasad korzystania z nieruchomości. W szczególności z zeznań powoda nie wynika, aby ustalone zostały szczegóły takiej umowy. Powód nie od razu zażądał od pozwanego wydania nieruchomości, chcąc najpierw wyjaśnić sprawę w Agencji (...) Do tego czasu

zaakceptował fakt władania gruntem przez pozwanego. Nie oznacza to natomiast, aby strony (właściciele i pozwany) zwarli umowę, zgodnie z którą

pozwany miałby prawo do korzystania z gruntu do czasu zakończenia umowy dzierżawy. Przeczy temu dalsze zachowanie powoda, który wiosną 2013 r. zażądał wydania nieruchomości od pozwanego.

Sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy I Ns (...) toczącej się przed Sądem Rejonowy (...) w P. w przedmiocie stwierdzenia nabycia własności spornych nieruchomości w drodze zasiedzenia, która to sprawa została wszczęta na wniosek Skarbu Państwa -(...).

Zgodnie z art. 177 §1 pkt 1 k.p.c. Sąd może zawiesić postępowanie z urzędu, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Przesłankę zawieszenia na podstawie przytoczonego przepisu stanowi zależność rozstrzygnięcia sprawy od wyniku innego postępowania cywilnego. Podstawa do zawieszenia postępowania zachodzi, gdy rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Zależność ta musi być tego rodzaju, że orzeczenie, które ma zapaść w innym postępowaniu cywilnym, będzie prejudykatem, czyli podstawą rozstrzygnięcia sprawy, w której ma być zawieszona postępowanie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2005 r., V CK 197/05, LEX nr 186933). Innymi słowy przepis art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. znajduje zastosowanie, gdy wynik jednego postępowania cywilnego zależy od wyniku innego postępowania cywilnego, gdyż przedmiot postępowania prejudycjalnego stanowi element podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sprawy w postępowaniu cywilnym. Oznacza to, że nie jest możliwe rozstrzygnięcie sprawy w toczącym się postępowaniu cywilnym bez wcześniejszego rozstrzygnięcia kwestii prejudycjalnych (por. postanowienie SA w Katowicach z dnia 10 kwietnia 2006 r., III APz 11/06, LEX nr 21709, zob. także J. Bodio, Komentarz zaktualizowany do art. 177 Kodeksu postępowania cywilnego, LEX 2011). Przepis ten, dający Sądowi możliwość zawieszenia postępowania w określonych wypadkach, nie oznacza pozostawienia kwestii zawieszenia do dowolnego uznania Sądu, lecz nakłada na Sąd obowiązek rozważenia wszystkich okoliczności i wydania decyzji, w danej sytuacji, celowej. Jak wskazał przy tym Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10.07.2002r. (II CKN 826/00, LEX nr 146172) zawieszenie postępowania w sprawie o wydanie nieruchomości tylko dlatego, że strona pozwana spowodowała wszczęcie innego postępowania dotyczącego tej samej nieruchomości, może doprowadzić do bezpodstawnego wstrzymania na czas bliżej nieokreślony orzeczenia co do istoty sprawy, a tym samym do szkodliwego społecznie wstrzymania wymiaru sprawiedliwości. Zainicjowanie postępowania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie nie zwalania Sądu orzekającego w sprawie o wydanie w/w nieruchomości, od samodzielnego ustalenia, czy zaistniały przesłanki warunkujące nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, co w przypadku negatywnych ustaleń skutkować będzie oddaleniem wniosku o zawieszenie postępowania. Tymczasem w przedmiotowej sprawie, nie zostały nawet wskazane jakiegokolwiek twierdzenia dotyczące nabycia własności spornych nieruchomości przez zasiedzenie. Sam fakt, iż toczy się postępowanie o zasiedzenie nie może automatycznie powodować wstrzymania dalszego procedowania w niniejszej sprawie, w której nie zostały podniesione żadne argumenty, które mogłyby skutecznie (o czym będzie mowa poniżej) podważyć legitymację czynną powoda jako współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości.

### ***Powyższe ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd Rejonowy do następujących rozważań i wniosków:***

Zgodnie z art. 222 § 1 kodeksu cywilnego 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 sprawie poza sporem było przy tym, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości, na którą składały się działki (...). Bezsprzeczne również było, iż to pozwany włada obecnie tą nieruchomością.

Legitymowany do wystąpienia z roszczeniem jest aktualny właściciel, a nie osoba, która była właścicielem w chwili naruszenia prawa własności. Ponieważ roszczenie windykacyjne jest ściśle związane z prawem własności, z którego wypływa, to legitymacja czynna przysługuje każdoczesnemu właścicielowi rzeczy. Legitymacja czynna dla dochodzenia roszczenia windykacyjnego przysługuje także każdemu ze współwłaścicieli.

Tym samym niezasadnym okazał się zarzut pozwanego, który podniósł brak pełnej legitymacji czynnej. Każdy bowiem ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.). Jako przykład czynności zachowawczej wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie właśnie wytoczenia powództwa windykacyjnego, które zmierza do odzyskania przez współwłaściciela utraconego władztwa na rzeczą i jednocześnie zapobiega utracie prawa własności na skutek zasiedzenia (por. Teresa A. Filipiak, Komentarz do art. 209 k.c., System Informacji Prawnej Lex). Jak wskazuje komentator „Według powszechnie przyjętego poglądu współwłaściciel, który dokonuje czynności zachowawczej, nie działa w imieniu pozostałych współwłaścicieli, gdyż art. 209 k.c. nie daje mu w tym zakresie pozycji przedstawiciela ustawowego. Współwłaściciel taki podejmuje czynność zachowawczą we własnym imieniu, ale w interesie wszystkich współwłaścicieli (zob. uchwała SINI z dnia 15 września 1960 r., I CO 16/60, OSN 1961, nr 2, póż. 31; tak też np. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, 1.1, 1972, s. 537). Skoro więc współwłaściciel dokonuje czynności zachowawczej - z założenia w interesie wszystkich współwłaścicieli, to sprzeciw pozostałych współwłaścicieli lub niektórych z nich nie pozostaje bez wpływu na dokonanie takiej czynności. W orzecznictwie trafnie przyjmuje się, że współwłaściciel nie może skutecznie podjąć czynności zachowawczej, gdy sprzeciwiają się temu współwłaściciele reprezentujący większość udziałów (por. uchwała SN z dnia 5 czerwca 1985 r., III CZP 35/85, OSN 1986, nr 4, poz. 47), a także iż sprzeciw jednego ze współwłaścicieli przy realizacji roszczenia windykacyjnego ma ten skutek, że wydanie rzeczy może nastąpić wyłącznie do rąk wszystkich współwłaścicieli (por. np. wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04. Lex nr 151662).

W przedmiotowej sprawie nie wskazano, aby pozostali współwłaściciele nieruchomości sprzeciwiali się wytoczeniu niniejszego powództwa. Skoro roszczenie windykacyjne należało zakwalifikować jako czynność zachowawczą, oznacza to, że każdy ze współwłaścicieli jest legitymowany do samodzielnego dokonywania takiej czynności. Jeżeli więc z powództwem wystąpi jeden ze współwłaścicieli, nie ma podstaw do jego oddalenia z powodu braku legitymacji czynnej.

Warto również zauważyć, że w piśmiennictwie pojawił się pogląd, iż w przypadku roszczenia windykacyjnego nawet sprzeciw jednego ze współwłaścicieli nie może prowadzić do oddalenia powództwa. Wskazano, iż sprzeciw żadnego ze współwłaścicieli nie może być skuteczny, jeżeli dochodzone roszczenia ze swej natury służy ochronie wspólnego prawa (por. E. Gniewek. Komentarz do art. 209 kc, 2. Przegląd orzecznictwa, System Informacji Prawnej LEX Omega). Powyższe ma charakter uwagi natury ogólnej, gdyż jak wcześniej wskazano, w niniejszej sprawie nie wykazano, aby którykolwiek ze współwłaścicieli sprzeciwiał się żądaniu zgłoszonemu przez powoda.

Komentowany przepis art. 222 § 1 k.c. od strony czynnej przyznaje właścicielowi (współwłaścicielowi) roszczenie o wydanie rzeczy, adresując je do osoby, która „władza faktycznie rzeczą”. Roszczenie windykacyjne jest roszczeniem „nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi”. Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, które obejmuje wydanie rzeczy w takim stanie, w jakim ona się znajduje w czasie realizacji roszczenia (tak Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz pod redakcją prof. E. Gniewka, Zakamycze 2001, komentarz do art. 222 kc).

Właściciel rzeczy może żądać na podstawie art. 222§1 k.c. wydania rzeczy od każdego, kto faktycznie nią włada, nie będąc do tego uprawniony, zarówno od tego, kto włada rzeczą we własnym imieniu, jak i od tego, kto włada rzeczą za kogo innego lub swoje prawo wywodzi od innej osoby. Tak więc w procesie o wydanie rzeczy legitymowany jest biernie każdy posiadacz, jak też dzierżyciel. Właściciel może dochodzić wydania rzeczy przeciwko temu, kto rzecz dzierży i przez to uniemożliwia mu korzystanie z rzeczy, bez jednoczesnego zapoznania tej osoby, w imieniu której dzierżenie jest wykonywane, a która w inny sposób nie narusza praw właściciela. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 31 marca 2004r. (II CK 102/03, LEX nr 303343): „...roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi przeciwko osobie, która bez podstawy prawnej włada jego rzeczą. Czynn timerialnie legitymowany jest więc tu wyłącznie właściciel, a biernie materialnie legitymowany - wyłącznie ten, kto bez podstawy prawnej faktycznie włada jego rzeczą, a zatem - w zależności od okoliczności konkretnego przypadku: posiadacz samoistny rzeczy lub posiadacz zależny rzeczy albo jej dzierżyciel. W rezultacie, jeżeli niemający tytułu prawnego posiadacz samoistny oddał rzecz (skądinąd nadal zachowując swój status posiadacza samoistnego - art. 337 k.c.) w faktyczne władanie

posiadaczowi zależnemu, roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi wobec posiadacza zależnego i - należy podkreślić - tylko wobec niego. Zapatrywanie wyrażone w jednej z wypowiedzi piśmiennictwa, że jeżeli „rzecz znajduje się w posiadaniu zależnym, to roszczenie windykacyjne powinno być skierowane przeciwko posiadaczowi zależnemu i posiadaczowi samoistnemu, albowiem z istoty takiego stosunku prawnego wynika, że wyrok ma dotyczyć wszystkich tych współuczestników (współuczestnictwo jednolite - art. 73 § 2 k.p.c.)” - pozostaje, jak trafnie zwrócono uwagę w literaturze przedmiotu, w sprzeczności zarówno z art. 222 § 1 k.c., jak i art. 73 § 2 k.p.c.

W przedmiotowej sprawie nieruchomością włąda pozwany, co nie jest przedmiotem sporu. Jednocześnie pozwany nie dysponuje żadnym tytułem prawnym skutecznym wobec właściciela nieruchomości. W szczególności tytułem tym nie może być umowa dzierżawy, która została zawarta z Agencją (...). Pozwany nie wykazał, aby w chwili zawierania tej umowy Agencja posiadała jakieś prawo do spornej nieruchomości.

Nie zostało także wykazane, aby między stronami został nawiązany jakiegokolwiek stosunek prawny regulujący zasady korzystania ze spornego gruntu. Powód początkowo nie żądał od pozwanego natychmiastowego wydania gruntu, chcąc najpierw wyjaśnić sytuację w Agencji (...). Wskazał pozwanemu, iż przez cały czas musi opłacać podatek od nieruchomości rolnej. Wówczas pozwany zadeklarował przekazywanie ustalonej kwoty na poczet tych należności. Nie sposób jednak uznać, aby między stronami doszło do zawarcia konkretnej umowy, skoro nie ustalono zasad korzystania z gruntu, kwestii odpłatności, czasu trwania takiego stosunku. Sam fakt, iż powód początkowo nie kierował wobec pozwanego kategorycznych żądań wydania gruntu i z takim żądaniem wystąpił dopiero w 2013 r. nie może oznaczać, iż nawiązany został w ten sposób jakiś stosunek prawny, z którego wynikałby tytuł prawny do władania gruntem.

Wobec powyższego uznając roszczenia za uzasadnione orzeczono jak w pkt. I wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. oraz § 6 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Na zasądzoną kwotę złożyły się: 180 zł opłata od pozwu, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, 600 zł koszty zastępstwa procesowego.

**Apelację** od wyroku wniósł pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając niniejsze orzeczenie w całości.

Pełnomocnik skarżącego podniósł zarzut naruszenia:

- art. 222 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwany jako posiadacz zależny nie dysponuje żadnym tytułem prawnym wobec właściciela nieruchomości,
- art. 231 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych, a także przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów,
- art. 217 k.p.c. , art. 232 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku pozwanego z dnia 5 listopada 2013r. o zawieszenie postępowania w wyniku wadliwej oceny, że nie jest on istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego. Ewentualnie domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że Sąd I instancji nieprawidłowo uznał, że pozwany dzierżawca nie dysponuje żadnym tytułem prawnym, skutecznym wobec powoda - właściciela nieruchomości. W rzeczywistości pozwany takim tytułem dysponuje, jest nim umowa dzierżawy gruntu wchodzącego w skład (...) Skarbu Państwa z dnia 26.11.2004 r., zawarta do 26.11.2014 r. z Agencją (...). Agencja zawierając w/w umowę nie przekroczyła przy tym swoich uprawnień, a dzierżawca działał w dobrej wierze, gdyż nie posiadał żadnej wiedzy na temat spadkobierców. Powód zaś, jako spadkobierca prawowitych właścicieli spornej nieruchomości gruntowej w 2009 r. wstąpił w w/w stosunek dzierżawy

na podstawie art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Ponadto powód nie zaprzeczył twierdzeniu pozwanego, że wyraził zgodę na dalsze uprawianie gruntu przez pozwanego do czasu zakończenia umowy i odbierał w każdym roku 1.000 zł od pozwanego tytułem podatku rolnego.

Pełnomocnik skarżącego zarzucił również bezzasadne oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o zasiedzenie. Wskazał, że postępowanie w sprawie o zasiedzenie spornych działek jest w toku a rozstrzygnięcie, które zapadnie ze względu na powagę rzeczy osądzonej będzie miało moc wiążącą dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie o wydanie.

### **Sąd Okręgowy, zważył co następuje:**

Apelacja pozwanego okazała się oczywiście bezzasadna.

Sąd Okręgowy, w myśl postanowień art. 382 k.p.c., uznał za własne ustalenia faktyczne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, dzieląc także rozważania prawne przedstawione w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku, dokonane w oparciu o właściwe przepisy prawne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że pełnomocnik pozwanego jedynie ogólnikowo podniósł zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., nie precyzując, który z dowodów przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy został według niego wadliwie oceniony i z jakiego powodu. Tym samym zarzut ten nie poddaje się kontroli instancyjnej, a Sąd odwoławczy nie ma możliwości ustosunkowania się do niego.

Całkowicie nietrafny okazał się też zarzut naruszenia art. 222 k.c. Sąd Rejonowy zasadnie uznał, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania rzeczą. Umowa dzierżawy spornej nieruchomości, zawarta przez pozwanego z Agencją (...), dawała pozwanemu tytuł prawny do władania nieruchomością, ale jedynie w stosunku do wydzierżawiającego. W sytuacji bowiem gdy podmiot podający się za właściciela rzeczy nie jest nim w rzeczywistości, umowa dzierżawy zawarta przez niego jest ważna i wywołuje skutki prawne, ale tylko między stronami tej umowy. Faktyczny właściciel nie jest natomiast w żaden sposób związany tą umową.

Dalej należy wskazać, że w realiach niniejszej sprawy nie znajdowały zastosowania przepisy art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c., na które powoływał się apelujący. Powód nie kupił bowiem udziału w spornej nieruchomości od Skarbu Państwa, który w umowie dzierżawy wskazany był jako właściciel, lecz od innego podmiotu, który nie był stroną umowy dzierżawy z pozwanym. Zatem powód nie wstąpił w miejsce Skarbu Państwa w stosunek dzierżawy, wynikający z umowy z dnia 26.11.2004 r.

Podkreślić należy, że w niniejszym postępowaniu nie przeprowadzono dowodu z akt księgi wieczystej spornej nieruchomości, wobec braku inicjatywy dowodowej stron procesu. Z tej przyczyny nie było możliwe jednoznaczne ustalenie historii własności tej nieruchomości. Z pełnego odpisu księgi wieczystej wynika jedynie, że pierwotnie właścicielami nieruchomości były I. S. oraz S. K., każda w 1/2 części i nabyły własność w drodze dziedziczenia. Na tej podstawie można jedynie wnioskować, że oświadczenie zawarte w § 1 umowy z dnia 26.11.2004 r. w odniesieniu do nieruchomości objętej sporem jest nieprawdziwe. Natomiast poza wspomnianym oświadczeniem zawartym w umowie dzierżawy, nie przedstawiono żadnych innych dowodów, z których wynikałoby, że Skarb Państwa był właścicielem spornego gruntu w 2004 r., a jego kolejni następcy wstępowali do umowy dzierżawy. Co więcej, złożenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia wskazuje, że Skarb Państwa nigdy nie był właścicielem wpisanym do księgi wieczystej.

Pozwany nie wykazał również, że zawarł jakąkolwiek umowę z powodem, z której wynikałoby uprawnienie do władania spornym gruntem. Trafnie Sąd Rejonowy uznał, że zawarcie umowy dzierżawy musiałoby co najmniej być potwierdzone sprecyzowaniem jej warunków. Materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy nie potwierdza by do tego doszło. Gdyby nawet uznać, jak podnosi to w apelacji pełnomocnik pozwanego, że powód zgodził się, aby pozwany nieodpłatnie korzystał ze spornej nieruchomości, za zapłatą jedynie podatku rolnego, to taką umowę można najwyżej uznać za użyczenie. Jednakże wniesienie pozwu dowodzi, że między stronami niniejszego procesu nie doszło do zawarcia takiej umowy, albo co najmniej powód dostatecznie jasno wyraził brak woli kontynuowania

takiej hipotetycznej umowy poprzez wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości. Zarówno w jednym jak i drugim przypadku nie mogłoby to skutkować oddaleniem powództwa.

Należy również zgodzić się z Sądem Rejonowym, że nie było podstaw do zawieszenia postępowania w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy w całości podziela argumentację jurydyczną przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Sąd Rejonowy mógł samodzielnie ustalić w toku powstępowania o wydanie nieruchomości czy ziszczy się przesłanki zasiedzenia spornej nieruchomości. Nie było podstaw do zawieszenia postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia odrębnie wytoczonego postępowania o zasiedzenie, z wniosku Agencji (...) w P..

Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, w toku postępowania wydobywczego nie przytoczono żadnych okoliczności, które przemawiałyby za zasadnością zarzutu zasiedzenia, na który powoływał się pozwany, a który to zarzut w przypadku uwzględnienia, skutkowałby uznaniem braku legitymacji powoda do wytoczenia powództwa o wydanie spornej nieruchomości. Powód zaś dostatecznie wykazał, że jest współwłaścicielem spornej nieruchomości, bowiem nabył jej własność dnia 29.07.2008 r. w drodze umowy sprzedaży od osób ujawnionych w księdze wieczystej jako współwłaściciele. Na marginesie można jedynie wskazać, że z samych twierdzeń interwenienta ubocznego (k. 66) wynika, że zarzut zasiedzenia był oczywiście bezzasadny, gdyż zasiedzenie miało nastąpić z datą 22 października 2013 r., podczas gdy rozpatrywane powództwo windykacyjne (które przerwałoby bieg zasiedzenia) zostało wniesione w dniu 17 czerwca 2013 r.

Oczywiście chybiłoby także stanowisko interwenienta ubocznego odnośnie łącznej legitymacji czynnej wszystkich właścicieli spornej nieruchomości. Samoistna legitymacja czynna każdego ze współwłaścicieli wynika z art. 209 k.c. – powództwo windykacyjne niewątpliwie jest czynnością zachowawczą.

Wobec powyższego należało uznać, że żaden z podniesionych zarzutów, tak apelującego jak i interwenienta ubocznego, nie okazał się trafny i apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w sentencji wyroku, na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO K. Godlewski SSO B. Łagodzińska SSR del. K. Antkowiak