

Sygnatura akt I C 675/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich w składzie:

**Przewodniczący: Sędzia SR A. G.**

Protokolant: Kamila Szwarz

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2015 r. w Ząbkowicach Śląskich

sprawy z powództwa **D. A.**

przeciwko **H. K. (1), J. K.**

### **o wydanie nieruchomości**

I. nakazuje pozwanym J. K. i H. K. (1), aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi D. A. nieruchomość składającą się z działek nr (...) o powierzchni 0,8757 ha, położoną w Z. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą (...);

II. zasądza solidarnie od pozwanych J. K. i H. K. (1) na rzecz powoda D. A. kwotę 1417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt **I C 675/14**

## UZASADNIENIE

Powód D. A. wniósł o nakazanie J. K. oraz H. K. (1) opróżnienie, opuszczenie i wydanie nieruchomości składającej się z działek nr (...) o powierzchni 0,8757 ha położonej w Z. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich Wydział ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód podał, że jest właścicielem wskazanych działek, które w chwili obecnej są zajmowane przez pozwanych. W 2013 roku toczyło się postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich P. W. w przedmiocie opuszczenia i opróżnienia przedmiotowej nieruchomości, które zakończyło się wprowadzeniem powoda w stan posiadania. Następnie, na podstawie ustnej umowy powód zgodził się, aby pozwani korzystali jeszcze z tej nieruchomości, gdyż zaproponowali oni odkupienie tej nieruchomości, do czego jednak nie doszło. U. czas korzystania przez pozwanych z tej nieruchomości upłynął, a pozwani nadal, bez tytułu prawnego zajmują tę nieruchomość.

Pozwani w odpowiedzi na pozew podnieśli, że obowiązek opróżnienia i wydania przedmiotowej nieruchomości został już wcześniej zasądzony w sprawie o sygn. akt I Co 1620/11 i podlega wykonaniu bowiem nie został zrealizowany w toczącym się postępowaniu egzekucyjnym w sprawie o sygn. akt KM 172/13. W związku z powyższym pozwani wnieśli o odrzucenie pozwu na podstawie

art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. Pozwani zarzucili powodowi również, iż nie złożył dotychczas oświadczenia o rezygnacji z porozumienia, na mocy którego zajmują tę nieruchomość i dlatego ich zdaniem przedmiotowe żądanie jest przedwczesne. Nadto pozwani wnieśli o skierowanie stron do mediacji z uwagi na jej charakter oraz szczególne okoliczności, które poprzedziły wniesienie tego powództwa.

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

Postanowieniem z dnia 25.06.2013 r. sygn. akt I Co 1620/11 Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich przysądził własność nieruchomości składającej się z działek (...) o powierzchni 0,8757 ha, położonej w Z. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz D. A..

**Dowód** : - postanowienie Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 25.06.2013 r. sygn. akt I Co 1620/11 – k. nr 8.

Na podstawie tytułu wykonawczego wydanego w sprawie I Co 1620/11 Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadził postępowanie egzekucyjne (sygn. KM 172/13) przeciwko J. K. i H. K. (1) w przedmiocie opróżnienia i opuszczenia nieruchomości należącej do D. A. (księga wieczysta (...)), którą ówczesnie zajmowali.

Postępowanie egzekucyjne zakończyło się wprowadzeniem wierzyciela D. A. w posiadanie tej nieruchomości. Postanowieniem z dnia 14.05.2014 r. KM 172/13 Komornik zakończył postępowanie egzekucyjne i pozostawił tytuł wykonawczy w aktach sprawy.

**Dowód** : - zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z art. (...) k.p.c. z dnia 27.12.2013 r. znajdujące się w aktach egzekucyjnych KM 172/13;

- protokół z czynności Komornika z dnia 24.02.2014 r. znajdujący się w aktach egzekucyjnych KM 172/13;

- zawiadomienie o przeprowadzonych czynnościach egzekucyjnych z dnia 10.03.2014r. znajdujące się w aktach egzekucyjnych KM 172/13;

- postanowieniem komornika z dnia 14.05.2014 r. znajdujące się w aktach egzekucyjnych KM 172/13.

D. A. wraz z J. K. zawarli ustne porozumienie, na podstawie którego przedmiotowa nieruchomość została przekazana pod dozór pozwanego J. K.. Strony umówiły się również, iż pozwani kupią tę nieruchomość od powoda.

**Dowód** : - zeznania D. A. – k. nr 68;

- zeznania J. K. – k. nr 69.

Pismem z dnia 08.07.2014 r. powód wezwał J. K. do niezwłocznego wydania należącej do niego nieruchomości, w terminie nie dłuższym niż 5 dni. W odpowiedzi pozwany stwierdził, że wezwanie do wydania nieruchomości uważa za przedwczesne, gdyż działa na rzecz realizacji zawartego porozumienia oraz, że prosi o przedłużenie terminu o opróżnienia nieruchomości o 3 miesiące.

**Dowód** : - wezwanie z dnia 08.07.2014 r. do wydania nieruchomości wraz z książką nadawczą – k. nr 30-31;

- odpowiedź z dnia 30.07.2014 r. na wezwanie do wydania nieruchomości – k. nr 32;

- ponowne wezwanie do wydania nieruchomości z dnia 08.08.2014 r. – k. nr 33-34.

### **W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlega uwzględnieniu.

W myśl 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.

Unormowane w art. 222 k.c. roszczenia windykacyjne i negatoryjne pozostają w ścisłym związku z uregulowaniem treści własności w art. 140 k.c. Prawo własności jest bowiem skuteczne erga omnes, co oznacza, że odpowiednikiem

uprawnień właściciela jest powszechny obowiązek niewkroczenia w sferę cudzej własności. W razie wkroczenia przez nieuprawnionego w sferę cudzej własności właścicielowi służą roszczenia określone w ustawie. W wypadku trwałego wkroczenia w sferę uprawnień właściciela ochrona własności realizowana jest przez usunięcie przyczyny naruszenia. Celowi temu służą roszczenia, które mają doprowadzić do wycofania się osoby nieuprawnionej ze sfery cudzego władztwa, przede wszystkim roszczenie windykacyjne i roszczenie negatoryjne. Podstawę roszczenia windykacyjnego oraz roszczenia negatoryjnego stanowi powstanie stanu sprzecznego z prawem właściciela, zatem fakt pogwałcenia własności.

Przesłankami obu roszczeń są więc wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony. Bez znaczenia zatem dla powstania obu roszczeń pozostaną elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność.

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 (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992r., II CRN 99/92).

W pierwszym rzędzie należy się odnieść do zarzutu pełnomocnika pozwanych, iż pozew powinien zostać odrzucony na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem sąd odrzuci pozew jeżeli o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami sprawa jest w toku albo została już prawomocnie osądzona. Sytuacja taka nie zachodzi w niniejszej sprawie.

Opatrzona klauzulą wykonalności postanowienie tut. Sądu z dnia 25.06.2013 r. sygn. akt I Co 1620/11 stanowiło tytuł wykonawczy uprawniający D. A. do żądania wydania nieruchomości, którą nabył w drodze licytacji. Na podstawie tego tytułu wykonawczego, z wniosku D. A. przeciwko dłużnikom J. i H. K. (2) Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich P. W. w sprawie KM 172/13 dokonał czynności egzekucyjnych polegających na opróżnieniu przedmiotowej nieruchomości z rzeczy i osób w związku z czym wierzyciel D. A. uzyskał władztwo nad nieruchomością. Dlatego Komornik zakończył postępowanie egzekucyjne i pozostawił tytuł wykonawczy w aktach sprawy. W związku z powyższym nie istnieje obecnie tytuł wykonawczy, który nakazywałby pozwany aby opróżnili, opuścili i wydali powodowi należącą do niego nieruchomość, którą pozwani zajmują, bowiem poprzedni tytuł został zrealizowany i nie podlega ponownemu wykonaniu. W sytuacji gdy pozwani ponownie zajęli nieruchomość należącą do powoda, nie ma zdaniem sądu przeszkód dla wszczęcia i prowadzenia niniejszego postępowania. Mamy bowiem do czynienia z sytuacją, gdzie po wprowadzeniu wierzyciela w posiadanie nieruchomości została zawarta pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem umowa, na podstawie której dłużnik pozostawił na terenie nieruchomości swoje rzeczy ruchome i miał sprawować nad nimi dozór. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości nie jest tytułem uprawniającym do **wielokrotnego** wprowadzania w posiadanie wierzyciela. Takie wprowadzenie może nastąpić tylko raz. Jeśli po wprowadzeniu w posiadanie na skutek podejmowanych przez wierzyciela czynności dojdzie do ponownego objęcia nieruchomości w posiadanie przez dłużnika, to wierzyciel nie może ponownie domagać się wszczęcia postępowania egzekucyjnego na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności, aby odzyskać władztwo nad rzeczą.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że nie jest zasadny zarzut powagi rzeczy osądzonej.

W przedmiotowej sprawie powód wykazał, przedstawiając wydruk z księgi wieczystej, iż jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Bezsporne w niniejszej sprawie było również to, że pozwani posiadają nieruchomość, której właścicielem jest powód. Na podstawie zeznań D. A. i J. K. Sąd ustalił, że pozwani weszli ponownie w posiadanie spornej nieruchomości w związku z zawarciem ustnego porozumienia, na podstawie którego otrzymali pod dozór nieruchomość wraz ze znajdującymi się na niej ruchomościami. Celem tego porozumienia miało być odkupienie przez pozwanych tej nieruchomości.

Stwierdzić jednak należy, iż kiedy otrzymali pismo datowane na dzień 08.07.2014 r. w którym właściciel domagał się wydania należącej do niego nieruchomości pozwani stracili uprawnienie do jej zajmowania i od tej pory pozwani

władają tą nieruchomością nie posiadając do tego żadnego tytułu prawnego. Zdaniem Sądu pismo to wraz z pismem z dnia 08.08.2014r. stanowi jednoznaczną rezygnację powoda z ustnego porozumienia łączącego strony. W związku z powyższym nie istnieje żaden tytuł prany, który uprawniałaby pozwanych do zajmowania tej nieruchomości.

Nie znajduje żadnego uzasadnienie wniosek pozwanych, aby odroczyć termin wydania nieruchomości na 6 miesięcy. Od momentu wezwania dłużników do wydania nieruchomości w lipcu 2014r. mieli oni wystarczająco dużo czasu, aby opróżnić nieruchomość. Podejmowane przez dłużników działania mają na celu utrzymanie się przez możliwie najdłuższy czas w posiadaniu nieruchomości stanowiącej własność powoda. Sytuacja ta trwa już od momentu zawarcia przez strony porozumienia co do pozostawienia pozwany pod dozór nieruchomości i ich zobowiązania się do jej odkupienia. Analizując tę kwestię przez pryzmat zasad doświadczenia życiowego i logiki stwierdzić należy, że gdyby pozwani byli w stanie uzyskać kwotę potrzebną do nabycia z powrotem tej nieruchomości, to mało prawdopodobne jest, aby doprowadzili do jej licytacyjnej sprzedaży. Z pewnością jednak obietnice odkupienia nieruchomości przedłużyły ich dalsze posiadanie. Dlatego nie jest możliwe uwzględnienie wniosku pozwanych, aby termin wydania nieruchomości odroczyć.

O kosztach procesu, wobec uwzględnienia powództwa w całości, Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te składa się opłata od pozwu, koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej i opłata skarbową od pełnomocnictwa.