

Sygn. akt: I C 7/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2014 r.

Sąd Rejonowy w Przasnyszu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Andrzejewska
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Szczypińska

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2014 r. w Przasnyszu

na rozprawie

sprawy z powództwa S. W.

przeciwko T. C.

o wydanie nieruchomości

Oddała powództwo.

Sygn. akt I C 7/14

UZASADNIENIE

Powód S. W. wniósł o nakazanie pozwanemu T. C. wydania części działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1.1500 ha położonej w miejscowości C. dla której w Sądzie Rejonowym w Przasnyszu prowadzona jest księga wieczysta numer (...) w granicach: od południa droga wiejska C. – S., od zachodu i północy grunty należące do powoda, od wschodu grunty spadkobierców J. C. (1). Wniósł także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniósł, że jest właścicielem objętej pozwem części nieruchomości, zaś jego poprzednik prawny H. R. zawarł z pozwanym i J. C. (2) umowę zastawu mocą której oddał w posiadanie małżonkom C. grunt o powierzchni 1.1500 ha do czasu zwrotu pożyczki w kwocie 250.000 złotych. W jego ocenie umowa zastawu jako sporządzona bez wymaganej prawem formy aktu notarialnego jest nieważna, a w związku z denominacją wprowadzoną przez Narodowy Bank Polski w dniu 1 stycznia 1995 roku udzielona przez małżonków C. H. R. pożyczka wynosi na chwilę obecną 25 złotych. Oświadczył, że zwrócił pozwanemu tę kwotę, mimo, że nie był zobowiązany. W dniu 15 listopada 2013 roku wezwał pozwanego do wydania nieruchomości w terminie pięciu dni od otrzymania wezwania, ale pozwany nie dostosował się do wezwania i nadal jest w posiadaniu gruntu powoda bez tytułu prawnego.

Pozwany T. C. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. Podnosił, że przysługuje mu skuteczne prawo użytkownika rzeczonyj nieruchomości, które wynika z zawartej z H. R. umowy pożyczki. Pożyczka nie została spłacona, a H. R. w obecności swoich spadkobierców uznał dług z pożyczki i dla zabezpieczenia nieruchomości ustanowił prawo

użytkowania objętej pozwem nieruchomości. Dodał, że nie jest już faktycznym władającym rzeczą, ponieważ prawo użytkowania tej nieruchomości przekazał swojemu synowi M. C. wraz z przekazaniem mu gospodarstwa rolnego. Przyznał, że otrzymał od powoda wezwanie do wydania nieruchomości.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód S. W. jest współwłaścicielem, na zasadzie wspólności ustawowej ze swą żoną M. W., nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o pow. 6.2300 ha położonej w miejscowości C., gmina S., powiat (...), województwo (...) (wypis z rejestru gruntów - k. 40; odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 6-8).

Pierwotny właściciel wyżej wymienionej nieruchomości H. R. umową z dnia 5 maja 1986 roku przekazał w posiadanie T. i J. C. (2) – do czasu zwrotu pożyczki w kwocie 250.000 złotych stanowiącej równowartość 125 q żyta i w zastaw za tę sumę – 1.15 ha ziemi stanowiącej część opisanej wyżej nieruchomości o numerze geodezyjnym (...), a mianowicie: od wschodu przylegającą do granicy z gruntem J. C. (1), od południa do drogi publicznej, od zachodu i północy do gruntu H. R. (umowa pożyczki - k. 9v; wyjaśnienia pozwanego – k. 35).

Opisana w umowie z dnia 5 maja 1986 roku część działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) stanowi przedmiot postępowania w niniejszej sprawie i obejmuje około 1/6 część działki o numerze geodezyjnym (...) (wyjaśnienia powoda – k. 34-35, wyjaśnienia pozwanego – k. 35).

Pozwany wraz ze swoją żoną J. C. (2) wnosił o stwierdzenie, że nabył w drodze zasiedzenia własność opisanej wyżej części działki o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 1.15 ha położonej w miejscowości C.. Sąd Rejonowy w Przasnyszu prawomocnym postanowieniem z dnia 26 marca 2008 roku w sprawie I Ns 437/07 oddalił wniosek o zasiedzenie (wniosek, wypis z ewidencji gruntów, odpis księgi wieczystej, postanowienie - k. 2, 15-19, 55 akt sprawy I Ns 437/07).

Pismem z dnia 15 listopada 2013 roku powód wezwał pozwanego do wydania mu spornej części nieruchomości. W zakreślonym terminie pozwany nie wykonał wezwania powoda (wezwanie do wydania nieruchomości z dowodem doręczenia – k. 9-10, wyjaśnienia pozwanego – k. 35).

W niniejszej sprawie powód S. W. domaga się od pozwanego T. C. wydania części działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1.1500 ha położonej w miejscowości C. o łącznej powierzchni 1.1500 ha w granicach zakreślonych opisem przedstawionym w umowie z dnia 5 maja 1986 roku.

Sąd zważył, co następuje:

Nie budzi wątpliwości, że zgodnie z art. 36 § 2 krio . Każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Współwłaściciel w celu zachowania wspólnego prawa uprawniony jest do wytoczenia powództwa windykacyjnego, które zmierza do odzyskania przez współwłaścicieli utraconego władztwa nad rzeczą i jednocześnie zapobiega utracie prawa własności na skutek zasiedzenia. Takie stanowisko znajduje potwierdzenie w treści uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1960 roku w sprawie I CO 16/60 (OSNCK 1961/2/31, Lex nr 115319) mającej moc zasady prawnej. Współwłaściciel pomimo, że działa w takiej sprawie we własnym imieniu, to jednak w interesie wszystkich współwłaścicieli. Współuczestnictwo małżonków po stronie powodowej, nie ma w niniejszej sprawie charakteru koniecznego.

Zgodnie z treścią art. 140 kc w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa.

Prawo własności jest najsilniejszym oraz o najszerszej treści prawem w stosunku do rzeczy. Zakres uprawnień właściciela wobec przedmiotu własności umożliwia mu korzystanie z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Oznacza

to, że inne osoby obowiązane są powstrzymać się od wszelkiej ingerencji w sferę uprawnień właściciela. Wolność w zachowaniu prawa własności gwarantowana jest przez samą Konstytucję.

Wkroczenie w sferę uprawnień właściciela w postaci pozbawienia go możliwości korzystania z przedmiotu jego własności przyznaje mu prawo do żądania wydania rzeczy. Mieści się w tym niewątpliwie także prawo do żądania opróżnienia i wydania nieruchomości przez osoby trzecie, uniemożliwiające swoim działaniem pełniejsze zaspokojenie potrzeb właściciela. Zgodnie bowiem z treścią art. 222 § 1 kc 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. Wskazane roszczenie znajduje więc zastosowanie, gdy „trwałe wkroczenie w sferę cudzych uprawnień” - z naruszeniem normy art. 140 kc - polega na nieuprawnionym władaniu cudzą rzeczą. Roszczenie właściciela polega przy tym na żądaniu „wydania rzeczy”, a więc zmierza do jej „wydobycia”. Roszczenie windykacyjne jest zatem roszczeniem nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi.

Przesłanką powództwa jest więc w pierwszym rzędzie przymiot właściciela. Legitymowany do wystąpienia z roszczeniem jest aktualny właściciel, a nie osoba, która była właścicielem w chwili naruszenia prawa własności. Legitymacja czynna powoda nie budziła wątpliwości.

Biernie legitymowana w rozumieniu art. 222 § 1 kc jest natomiast osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Oznacza to, że roszczenie windykacyjne należy kierować przeciwko osobie, która faktycznie włada rzeczą, przy czym ciężar udowodnienia faktu, że sporna rzecz znajduje się we władaniu pozwanego obciąża powoda (art. 6 kc). Pozwany nie kwestionował, że w przeszłości władał sporną częścią nieruchomości w oparciu o umowę z dnia 5 maja 1986 roku zawartą z H. R., jednak konsekwentnie twierdził, że aktualnie nie jest już jej posiadaczem. Takie twierdzenia skutkowały przerzuceniem ciężaru dowodu w tym zakresie na pozwanego.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że grunty objęte pozwem nie znajdują się we władaniu pozwanego. Obecnie sporną częścią nieruchomości oznaczonej geodezyjnie numerem (...) w miejscowości C., począwszy od 1990 roku, włada syn pozwanego M. C.. Powyższe wynika ze zgodnych zeznań świadków: M. C. (k. 67), R. Ż. (k. 67-68), J. D. (k. 68). Sąd nie miał powodów, by odmówić wiarygodności zeznaniom tych świadków, skoro są spójne, zgodnie i znajdują potwierdzenie w wyjaśnieniach samego powoda, który na rozprawie w dniu 16 lipca 2014 roku przyznał, że na spornej działce widział pracującego jedynie syna pozwanego, a nigdy samego pozwanego (k. 35). Powyższego nie zmienia fakt, że pozwany w 2000 roku wystąpił o stwierdzenie nabycia spornej części nieruchomości przez zasiedzenie wskazując siebie i swoją żonę jako osoby mające nabyć własność przez zasiedzenie. Zauważyć bowiem należy, jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 marca 2010 roku w sprawie V CSK 314/09 (Lex nr 794583), że w sprawach o zasiedzenie związane granicami żądania (art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) nie dotyczy osoby, która nabyła prawo w drodze zasiedzenia, ani chwili, w której nabycie te nastąpiło. Są to bowiem przesłanki prawa materialnego pozostające w wyłącznej kognicji sądu. Przesłanki te są nierozzerwalnie związane z treścią orzeczenia i oznaczają nie tylko to, że nabywcą prawa jest osoba wskazana w sentencji orzeczenia, ale i to, że nie było w chwili zamknięcia rozprawy innych uprawnionych nabywców z tytułu zasiedzenia. Po rozpoznaniu wniosku pozwanego w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy w Przasnyszu postanowieniem z dnia 26 marca 2008 roku w sprawie I Ns 437/07 oddalił jego wniosek. W tych okolicznościach po stronie pozwanej brak jest legitymacji biernej.

W tym miejscu podkreślić należy, że treść pozwu i konsekwentna, w toku całego postępowania, postawa fachowego pełnomocnika powoda nie pozostawiała żadnej wątpliwości, że intencją powoda było skierowanie roszczenia przeciwko T. C.. Pomimo pozyskania już na pierwszej rozprawie wiedzy o kwestionowaniu przez pozwanego jego legitymacji do występowania w niniejszej sprawie, fachowy pełnomocnik powoda w toku postępowania sądowego nie złożył formalnego wniosku o wezwanie do udziału w sprawie innej osoby (wskazanej zresztą z imienia nazwiska przez pozwanego). Z racji reprezentowania powoda przez fachowego pełnomocnika Sąd nie miał obowiązku udzielać powodowi wskazówek co do możliwości zmiany strony pozwanej przez sformułowanie odpowiedniego wniosku. Strona powodowa natomiast z tej możliwości nie skorzystała. Nie dokonała podmiotowego przekształcenia powództwa, nie odwołała też wadliwej czynności procesowej (art. 203 kpc).

Granice podmiotowe procesu cywilnego zostają wyznaczone w pozwie między innymi przez wskazanie pozwanego. Podkreślenia wymaga okoliczność, że wyznaczenie podmiotowego zakresu postępowania procesowego jest aktem woli podmiotu wszczynającego proces. Także w przypadku wciągnięcia do procesu niewłaściwej osoby, na skutek wady aktu woli powoda, od jego woli zależy czy wystąpi o wezwanie do udziału w sprawie innego podmiotu. Sąd w tym zakresie nie działa z urzędu.

Gdy powództwo zostanie skierowane nie przeciwko osobie, która powinna być w sprawie stroną pozwaną – zachodzi po stronie pozwanej brak legitymacji procesowej. Taka sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie. Skoro brak ten nie został usunięty w drodze podmiotowej zmiany powództwa – powództwo skierowane przeciwko niewłaściwemu podmiotowi podlegało oddaleniu.

Na marginesie, niezależnie od powyższego, dodać należy, że obowiązkiem strony powodowej – szczególnie reprezentowanej przez fachowego pełnomocnika –

jest precyzyjne określenie przedmiotu sporu, szczególnie gdy dotyczy to części nieruchomości. W sprawach o wydanie części nieruchomości należyście określone żądanie pozwu wymaga wskazania konkretnej (nie przybliżonej) powierzchni i granic spornej części, co wymaga przedłożenia mapy z projektem podziału do użytkowania podlegającej przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Sąd nie może procedować, jeżeli nie wie o co i czego dokładnie dotyczy żądanie pozwu. Jest to o tyle istotne, że w razie uwzględnienia żądania pozwu - stanowi ono treść obowiązku strony przeciwnej, jakiego spełnienia będzie można od niej wymagać. Nieprawidłowo, bądź nieprecyzyjnie określone żądanie - na co wskazuje praktyka - zwłaszcza w sprawach dotyczących wydania przedmiotu - prowadzi do sytuacji, w której niemożliwym jest skuteczne przeprowadzenie egzekucji przez komornika przez wprowadzenie powoda w posiadanie.

Przedstawiony przez stronę powodową reprezentowaną przez fachowego pełnomocnika opis spornej części nieruchomości, pomimo, że znany obu stronom postępowania, nie jest wystarczający, skoro nie przedstawiono długości poszczególnych granic, ani żadnych bardziej szczegółowych punktów odniesienia co do punktów granicznych. Nie można przecież wykluczyć ewentualnych zmian na gruncie na przestrzeni czasu. W takiej sytuacji należy przedłożyć mapę geodezyjną obrazującą zakres przedmiotu żądania powoda w aktualnym – na datę wniesienia pozwu – stanie faktycznym na gruncie. Strona powodowa takiej mapy nie złożyła, nie wykazała się też inicjatywą w zakresie precyzyjnego określenia przedmiotu sporu. Także więc i z tego powodu powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd odstąpił od orzekania o kosztach procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 kpc w zw. z art. 109 § 1 zdanie ostatnie kpc), gdyż pozwany nie wykazał aby poniósł jakieś koszty związane z udziałem w niniejszym postępowaniu sądowym.