

Sygnatura akt I C 711/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

12 grudnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Pułtusku, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Arkadiusz Piotrowski

Protokolant sekretarz Edyta Falba

po rozpoznaniu 12 grudnia 2018 roku na rozprawie w Pułtusku

sprawy z powództwa **M. L.**

przeciwko **A. K. (1) i J. K. (1)**

o wydanie nieruchomości

orzeka:

1. nakazuje pozwanym **A. K. (1) i J. K. (1)**, aby wydali powódce **M. L.** część nieruchomości położonej w miejscowości O., o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni 2,0800 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pułtusku prowadzi księgę wieczystą (...) wolną od rzeczy i praw ich reprezentujących, to jest tą część tej nieruchomości wraz z zabudowaniami, która jest ogrodzona;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od pozwanych na rzecz powódki po 100 (sto) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt I C 711/17

UZASADNIENIE

M. L. wystąpiła z powództwem przeciwko A. K. (1) i J. K. (1) o nakazanie im, aby opuścili i opróżnili z osób i rzeczy reprezentujących ich prawa nieruchomość położoną w miejscowości O. 143, dla której Sąd Rejonowy w Pułtusku prowadzi księgę wieczystą (...) i wydali ją powódce. Wniosła także o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem tej nieruchomości, a pozwani od kilku lat zajmują tą nieruchomość bez tytułu prawnego i nie wydali jej powódce pomimo wystosowania do nich pisemnego żądania.

Pozwani 25 października 2017 roku na rozprawie odmówili zwrotu nieruchomości do czasu zwrotu przez powódkę 80000 złotych, które zainwestowali w przedmiotową nieruchomość wskazując, że przed Sądem Okręgowym w Ostrołęce toczy się sprawa przeciwko powódce o zapłatę tej kwoty i że są gotowi w każdej chwili opuścić nieruchomość pod warunkiem zwrotu tej kwoty (k 82).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. L. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości O.(...), dla której Sąd Rejonowy w Pułtusku prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość ta składa się z działek o numerach ewidencyjnych (...). Na działce (...) o powierzchni 2,0800 ha znajduje się budynek mieszkalny oraz zabudowania gospodarcze (okoliczności przyznane – k 156-157 oraz odpis z księgi wieczystej – k 3-5). Nieruchomość ta była własnością T. S., który zmarł 25 kwietnia 2011

roku. Powódka nabyła ją na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Pułtuskach z 15 lutego 2016 roku wydanego w sprawie I Ns 28/15, który zmienił wcześniejsze prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Pułtuskach z 17 października 2011 roku wydane w sprawie o sygnaturze akt I Ns 446/11 o stwierdzeniu nabycia spadku po T. S.. Postanowieniem z 17 października 2011 roku Sąd Rejonowy w Pułtuskach stwierdził bowiem, że spadek po T. S. na podstawie testamentu własnoręcznego sporządzonego przez spadkodawcę 22 maja 2007 roku nabyli pozwani J. K. (2) i A. K. (2) w częściach równych. Postanowienie to uprawomocniło się. Okazało się jednak, że T. S. 7 czerwca 2008 roku sporządził drugi testament, w którym do całości spadku po sobie powołał M. L.. Na skutek jej wniosku złożonego 7 listopada 2011 roku postanowieniem z 15 lutego 2011 roku wydanym w sprawie I Ns 28/15 Sąd Rejonowy w Pułtuskach zmienił to postanowienie i stwierdził, że spadek po T. S. na podstawie testamentu własnoręcznego sporządzonego przez spadkodawcę 7 czerwca 2008 roku nabyła M. L. w całości. Postanowienie to uprawomocniło się 30 grudnia 2016 roku (postanowienia – k 36, 158-159, okoliczności znane z urzędu).

Po uprawomocnieniu się postanowienia z 17 października 2011 roku pozwani sprzedali mieszkanie w P. i w 2012 roku weszli w posiadanie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w części, w której była i jest ogrodzona, zainwestowali posiadane środki w remont budynku znajdującego się na ogrodzonej części przedmiotowej nieruchomości i budynku gospodarskiego. Nie objęli w posiadanie pozostałych działek i nieogrodzonej części nieruchomości. O zainicjowaniu sprawy o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku dowiedzieli się w 2012 roku, jeszcze przed sprzedażą swojego mieszkania w P. i przeprowadzeniem się do Obrytego. Pozwani nie posiadają żadnego tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, lecz pomimo tego zamieszkują w budynku znajdującym się na niej. Nigdy nie byli dzierżawcami, najemcami jak również nieruchomość nie była im użyczona (zdjęcia – k 40-48, okoliczności przyznane – k 2, 156-157).

Sąd zważył, co następuje

Sąd nie miał jakichkolwiek zastrzeżeń co do wiarygodności materiału dowodowego, który został zgromadzony w sprawie. Ustaleń w sprawie Sąd dokonał również na podstawie twierdzeń stron o faktach wskazanych powyżej, które, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, należało uznać za przyznane na podstawie art. 230 kpc.

Zgodnie z art. 222§1 kc, statuującym tzw. roszczenie windykacyjne powstające w razie bezprawnego pobawienia właściciela posiadania rzeczy, 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. Przyjmuje się, że roszczenie to przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi, a zatem na podstawie wyżej powołanego przepisu właściciel może żądać wydania rzeczy od każdego, kto faktycznie nią włada nie będąc do tego uprawnionym.

Uwzględniając powyższy przepis, a także fakt, że pozwani nie kwestionowali legitymacji czynnej powódki, powództwo należało uwzględnić, choć w mniejszej części niż domagała się tego powódka. Jak wynika bowiem z twierdzeń pozwanego, które nie były kwestionowane, pozwani zajmują jedynie tę część nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), która jest ogrodzona i na której znajdują się budynki mieszkalne i gospodarskie, a w pozostałej części z przedmiotowej nieruchomości nie korzystają. W tej sytuacji należało nakazać pozwanym, aby wydali powódce tylko część nieruchomości położonej w miejscowości O. w stanie wolnym od rzeczy i praw ich reprezentujących, to jest tę część tej nieruchomości wraz z zabudowaniami, która jest ogrodzona, a w pozostałym zakresie powództwo oddalić, o czym Sąd orzekł w punkcie 1 i 2 wyroku.

W ocenie Sądu, przy uwzględnieniu stanowiska wyrażonego przez Sąd Okręgowy w Ostrołęce w postanowieniu z 29 października 2018 roku, brak było podstaw do uwzględnienia zarzutu zatrzymania przedmiotowej nieruchomości do czasu zapłaty przez powódkę na rzecz pozwanych 80000 złotych tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość, ponieważ zarzut zatrzymania nie został skutecznie zgłoszony. Jak wynika z art. 461§1 kc zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Zarzut taki mógł być skutecznie podniesiony, ale wymagał złożenia go w taki sposób, aby powódka mogła się z

nim zapoznać, to jest w szczególności złożenia go w formie pisemnej lub ustnie w jej obecności. Nie zachodziły przy tym przesłanki określone w art. 461§2 kc wykluczające możliwość zatrzymania rzeczy, ponieważ pozwani nigdy nie byli dzierżawcami, najemcami jak również nieruchomości nie była im użyczona, a weszli w jej posiadanie posiadając tytuł własności, jakim było postanowienie Sądu Rejonowego w Pułtusku z 17 października 2011 roku. Tymczasem zgodnie z art. 461§2 kc prawo zatrzymania nie przysługuje tylko gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wydzierżawionych lub użyczonych. Zdaniem Sądu nawet gdyby uznać, że zarzut zatrzymania został skutecznie podniesiony to i tak skorzystanie z tego prawa byłoby sprzeczne z treścią art. 5 kc. Jak wynika z tego przepisu nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zatrzymanie nieruchomości przez pozwanych do czasu zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość byłoby po prostu nieuczciwe wobec powódki, która pomimo upływu bardzo długiego okresu nie ma możliwości korzystania z własnej nieruchomości. Poza tym pozwani sprzedając mieszkanie w P. i inwestując uzyskane w ten sposób środki na przedmiotową nieruchomość wiedzieli już, że toczy się postępowanie o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku i finalnie może okazać się, że postanowienie to zostanie zmienione. Co więcej, z uwagi na późniejszy testament, było to bardzo prawdopodobne. Pomimo tego podjęli niepotrzebne ryzyko zamiast poczekać do czasu zakończenia postępowania o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, co pozwoliłoby na podjęcie bardziej racjonalnych decyzji co do zmiany miejsca zamieszkania. Nie bez znaczenia jest także okoliczność, że pozwani, na co zwrócił uwagę też Sąd Okręgowy w Ostrołęce w postanowieniu z 29 października 2018 roku, nie są uprawnieni do korzystania z przedmiotowej nieruchomości, gdyż nie przysługuje im do niej żaden tytuł prawny narażając się przy tym na dodatkowe konsekwencje. I wreszcie ostatnim argumentem przemawiającym przeciwko uwzględnieniu zarzutu zatrzymania, a także niezasadnością odroczenia wydania rzeczy na jakikolwiek okres na podstawie art. 320 kpc, jest fakt zainicjowania niniejszego postępowania przez powódkę 12 czerwca 2017 roku, co dawało pozwany wystarczający czas na podjęcie działań mających na celu znalezienie innego miejsca do zamieszkania i wydanie nieruchomości powódce. Żądania tego bowiem pozwani co do zasady od samego początku postępowania nie kwestionowali licząc się z obowiązkiem uwzględnienia powództwa tym bardziej, że uwzględnienie zarzutu zatrzymania nie dawało im prawa do korzystania z nieruchomości. Zresztą pozwani sami przyznali na rozprawie, że są gotowi w każdej chwili opuścić nieruchomość, choć pod warunkiem zwrotu przez powódkę równowartości poczynionych przez nich nakładów.

Na koniec należy wskazać, że brak było podstaw prawnych do orzekania przez Sąd o prawie do otrzymania przez pozwanych lokalu socjalnego, ponieważ materia ta jest uregulowana w ustawie z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 roku, poz. 1610). Przepisy tej ustawy pozwalają na przyznanie lokalu socjalnego tylko lokatorom. Jak wynika z art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze – należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Tymczasem pozwani używali lokalu jako właściciele, a więc nie byli nigdy lokatorami. Skoro tak to brak było jakichkolwiek podstaw do orzekania w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 3 czerwca 2011 roku wydane w sprawie III CSK 330/10, Legalis 442132).

Wobec przegrania sprawy przez pozwanych co do zasadniczej części Sąd na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 105 kpc zasądził od nich na rzecz powódki po 100 złotych tytułem zwrotu poniesionych przez nią kosztów procesu, to jest opłaty od pozwu, o czym orzeczono w punkcie 3 sentencji wyroku.

SSR Arkadiusz Piotrowski