

Sygn. akt I Ca 168/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 30 czerwca 2015 r.**

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Ratkowska

Sędziowie: SO Dorota Twardowska (spr.)

SO Arkadiusz Kuta

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. F.

przeciwko S. G., E. G. i Gminie M.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 18 lutego 2015 r. sygn. akt I C 976/14

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 168/15

## UZASADNIENIE

Powód K. F. wniósł o nakazanie pozwanym S. G. i E. G. oraz Gminie M. wydania powodowi działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w L., gmina M. oraz nakazanie pozwanym opuszczenia tej nieruchomości wraz z rzeczami należącymi do nich oraz osobami przebywającymi na tej nieruchomości, a także wyburzenia muru na długości 5,60 metra i usunięcia nasadzeń na w/w działce, powołując się na wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 17 grudnia 1998 r., którym pozwani zostali zobowiązani do przywrócenia na rzecz powoda posiadania działki nr (...) położonej w L. i wskazując, że pomimo toczącego się postępowania egzekucyjnego pozwani nadal są w posiadaniu działki, nie zburzyli muru i nie usunęli nasadzeń, narażając powoda na straty.

Pozwana Gmina M. wniosła o oddalenie powództwa w części dotyczącej Gminy i o zasądzenie kosztów procesu, wskazując na brak legitymacji procesowej czynnej po stronie powoda oraz brak legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej Gminy oraz bezzasadność żądania w świetle art. 222 § 1 k.c. skoro powód nie przedstawił żadnych dowodów ani okoliczności potwierdzających jego tytuł własności opisanej nieruchomości, a przytoczony przez powoda wyrok dotyczy przywrócenia posiadania, a nie prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wskazano także, że pozwana Gmina nie jest właścicielem ani posiadaczem tej działki, gdyż od kilkunastu lat nieruchomość ta jest

własnością pozwanych S. i E. G.. Ponadto aktualnie w obrębie L. nie ma działki o numerze ewidencyjnym (...), gdyż działka o tym numerze została podzielona na działki gruntu o numerach (...) i (...)

Pozwany w S. G. wniósł o oddalenie powództwa wskazując, iż działkę, której dotyczy spór, to jest działkę o numerze (...), położoną w L. nabył wraz z byłą żoną w E. G. w latach dziewięćdziesiątych. Aktualnie działka, której dotyczy spór, o numerze ewidencyjnym (...) nie istnieje, została podzielona na dwie działki o numerach (...). Właścicielem działki o numerze (...) jest E. G., zaś właścicielem działki o numerze (...) jest S. G..

Pozwana E. G., pomimo prawidłowego zawiadomienia o terminie rozprawy i doręczenia odpisu pozwu, nie złożyła odpowiedzi na pozew. Powód na rozprawie w dniu 18 lutego 2015 roku w cofnął powództwo w stosunku do E. G. i w tej części zrzekł się roszczenia.

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Ostródzie oddalił powództwo, zasądził od powoda K. F. na rzecz pozwanej Gminy M. kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz umorzył postępowanie w stosunku do pozwanej E. G..

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i oceny prawnej dokonanych przez Sąd pierwszej instancji:

Na podstawie dokumentów zebranych w sprawie, w tym akt ksiąg wieczystych, Sąd Rejonowy ustalił, że powód K. F. w 1960 roku otrzymał akt nadania własności nieruchomości rolnej oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, położonej w L., gmina M.. Z posesją powodach graniczyła działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...), której właścicielem do 1996 roku była Gminna Spółdzielnia (...) w M., a od dnia 17 kwietnia 1996 r. małżonkowie S. i E. G.. Wzdłuż tej działki wytoczona była droga do gospodarstwa powoda, oznaczona numerem ewidencyjnym w 196, z której powód korzystał sporadycznie. Od 1990 roku po komunalizacji mienia państwowego droga ta stanowiła własność Gminy M.. Faktycznie powód użytkował, jako dojazd do swojej nieruchomości nie działkę o numerze (...), a część działki o numerze (...). Działka numer (...) była drogą zwyczajową, nieformalną. Po sprzedaży działki numer (...) S. i E. G., powód zwrócił się do Gminy M. o pozostawienie tej działki nadal, jako drogi dojazdowej do jego gospodarstwa. Uzgodniono wówczas, że grunt zwyczajowo użytkowany jako droga na działce pozwanych o numerze ewidencyjnym (...) zalegalizowany zostanie formalnie, jako droga gminna w zamian za co Gmina M. przekaze pozwany swoją działkę o numerze ewidencyjnym (...) oznaczoną w planach jako droga dojazdowa do gospodarstwa powoda, z której powód korzystał sporadycznie. W wyniku wykonania zawartego porozumienia Urząd Rejonowy w O. decyzją z dnia 18 lipca 1996 r. podzielił działkę o numerze ewidencyjnym (...) na dwie działki o numerach (...), z których działką o numerze (...) objęto grunty użytkowane zwyczajowo jako droga. W dniu 23 października 1996 r. Rada Gminy M. podjęła uchwałę w sprawie zmiany przebiegu drogi wewnętrznej we wsi L. w ten sposób, że dokonała likwidacji drogi gruntowej oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), gdyż nie była użytkowana jako droga i utworzyła nowy odcinek drogi z działki numer (...), która od lat była użytkowana jako droga. W maju 1997 roku powód, który wcześniej nie zgłaszał sprzeciwu co do sposobu rozwiązania kwestii dojazdu do swojej posesji, zażądał pozostawienia dwóch dróg dojazdowych, w tym działki o numerze ewidencyjnym (...), jako drogi dojazdowej dla niego, a drugiej działki o numerze (...) jako drogi dojazdowej dla mieszkającej z nim dorosłej córki. W dniu 07 listopada 1997 r. zgodnie ze wcześniejszymi ustaleniami nastąpiła zamiana działek S. i E. G. otrzymali działkę o numerze (...), zaś Gmina M. otrzymała działkę o numerze (...).

W dniu 12 marca 1998 r. powód wniósł do Sądu Rejonowego w Ostródzie pozew o ochronę naruszonego posiadania, domagając się przywrócenia posiadania działki nr (...), położonej w L.. Wyrokiem z dnia 17 grudnia 1998 r. Sąd Wojewódzki w Olsztynie nakazał pozwanym S. G., E. G. i Gminie M., aby przywrócili powodowi K. F. posiadanie działki nr (...) położonej w L., stanowiącej drogę w sposób umożliwiający korzystanie z niej. Prowadzone przez komornika sądowego z wniosku powoda postępowanie egzekucyjne o wyegzekwowanie tego obowiązku zostało umorzone z mocy prawa na podstawie art. 823 k.p.c.

W 2003 roku w wyniku zmian gruntowych dokonano podziału działki numer (...) na dwie działki o numerach (...). Prawo własności do działki o numerze (...) nabyła E. G., zaś prawo własności działki numer (...) nabył S. G..

Aktem notarialnym z dnia 13 listopada 2014 r. E. G. przeniosła prawo własności do działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) na rzecz A. G..

Sąd pierwszej instancji wskazał, że uregulowane w art. 222 k.c. roszczenia windykacyjne wynikają z prawa własności i stanowią korelat uprawnień właściciela przewidzianych w art. 140 k.c. Przysługują one właścicielowi, gdy nastąpi sam fakt naruszenia własności niezależnie od tego, czy osoba, która naruszyła własność, działała w dobrej czy w złej wierze. Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego, zwanego też roszczeniem wydobywczym (rei vindicatio), jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Dlatego określa się je jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Żeby można było mówić o roszczeniu windykacyjnym, muszą być spełnione dwa warunki: po pierwsze, treścią roszczenia jest żądanie wydania rzeczy, po drugie zaś, wynika ono z prawa własności. Brak jednego z tych znamion powoduje, że nie ma ono charakteru roszczenia windykacyjnego. Z art. 222 § 1 k.c. wynika, że legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest właściciel rzeczy. W myśl art. 6 k.c. spoczywa na nim ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności. Gdy roszczenie windykacyjne dotyczy nieruchomości mającej urzędową księgę wieczystą, właściciel, którego prawo jest wpisane w księdze, korzysta z domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.). Biernie legitymowana jest osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Może to być posiadacz, jak też osoba władająca nią w cudzym imieniu, czyli dzierżyciel. Na właścicielu spoczywa obowiązek udowodnienia, że pozwany włada rzeczą (art. 6 k.c.).

Odnosząc te rozważania do ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy stwierdził, że nie istnieje działka, której wydania żąda powód. Działka ta ulegała podziałowi na dwie działki o numerach (...), a zgodnie z treścią ksiąg wieczystych właścicielem działki o numerze (...) jest S. G., a działki o numerze (...) jest obecnie A. G.. Stwierdzono, że powód nie udowodnił, iż jest właścicielem nieruchomości, której wydania żąda, nie udowodnił, że taka nieruchomość istnieje. Natomiast pozwany S. G. udowodnił, że przysługuje mu skuteczne prawo do władania działką o numerze (...), powstałą z podziału działki numer (...). Powód pomimo uzyskania informacji, iż właścicielem działki o numerze (...) jest A. G., wyjaśnił, iż w takiej sytuacji domaga się zwrotu działki od Gminy M., bowiem Gmina nie miała prawa jej sprzedać. Z kolei pozwana Gmina M. wykazała, że nie jest w posiadaniu żadnej z działek powstałych po podziale działki opisanej w pozwie i w żaden sposób nie włada tymi działkami. Dodatkowo Sąd stwierdził także, że powód nie udowodnił również, że przysługuje mu względem pozwanych skuteczne roszczenie oparte na art. 344 k.c., skoro od kilku lat mieszka w innej miejscowości i jak sam wyjaśnił od kilku lat nie korzysta z przedmiotowej drogi, gdyż została ona zagrodzona. Z przedstawionych przyczyn oddalono powództwo, uznając także brak legitymacji biernej po stronie pozwanej Gminy M.. Wobec skutecznego cofnięcia powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do pozwanej E. G. umorzono postępowanie na podstawie art. 203 k.p.c. w zw. z art. 355 k.p.c. Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu wskazano art. 98 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku powód K. F. zaskarżył go w zakresie oddalającym powództwo i orzekającym o kosztach procesu (co należy wywodzić z treści apelacji), zarzucając sprzeczność ustaleń faktycznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym i wadliwe uznanie, że nie ma podstaw do wydania nieruchomości – działki nr (...) w L., gmina M., choć w sprawie Sąd Wojewódzki w Olsztynie „przyznał prawo do spornej nieruchomości”, co czyni orzeczenie Sadu Rejonowego w Ostródzie sprzecznym z prawem. W związku z tym powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i orzeczenia zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenia kosztów procesu za obie instancje. W uzasadnieniu podnosił także, że grunty bez jego zgody nie mogły przejść w obce ręce, a Gmina M. bezprawnie zagospodarowała jego własnością.

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

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne bez potrzeby ponownego przytaczania.

Prawidłowo Sąd Rejonowy zakwalifikował żądanie powoda wydania nieruchomości jako roszczenie windykacyjne, dla którego podstawę stanowi przepis art. 222 § 1 k.c. Przysługuje ono wyłącznie właścicielowi danej rzeczy (tu: nieruchomości) i dla skutecznego dochodzenia niezbędne jest wykazanie legitymacji materialnej czynnej w postaci prawa własności przysługującego powodowi. Dowodem istnienia takiego prawa po stronie żądającej wydania jest przede wszystkim treść księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości, bowiem z art. 3 ustawy o księgach wieczystych wynika domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Tymczasem w sprawie z przytoczonych powyżej zapisów ksiąg wieczystych po pierwsze wynika, że w ogóle nie istnieje nieruchomość gruntowa mająca stanowić działkę nr (...), której wydania domaga się powód, bowiem wskazane księgi prowadzone są dla nieruchomości gruntowych o oznaczeniu geodezyjnym nr (...) i nr (...). Po drugie jako właściciel nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w księdze wieczystej wpisany jest pozwany S. G., a działki nr (...) osoba trzecia – A. G.. Osoby te korzystają z przytoczonego domniemania zgodności stanu prawnego ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, a zatem są właścicielami przedmiotowych nieruchomości. Wyklucza to zasadność twierdzenia powoda, że jest właścicielem nieruchomości – nieistniejącej działki nr (...).

Twierdzenie powoda o posiadaniu przymiotu właściciela nieruchomości stanowiącej przedmiot żądania oparte jest na rozumowaniu, że wyrok Sądu Wojewódzkiego w Olsztynie rozstrzygnął o prawie powoda do nieruchomości. Tymczasem wyrok ten został wydany w sprawie o ochronę naruszonego posiadania i dotyczy jedynie udzielenia powodowi ochrony posesoryjnej w postaci nakazania pozwanym przywrócenia posiadania działki nr (...) (obecnie nieistniejącej). Ochrona posiadania przewidziana w art. 344 k.c. jest ochroną samego stanu faktycznego (stanu władania daną rzeczą), wyrok wydany w procesie posesoryjnym ma charakter tymczasowy i nie rozstrzyga o prawach stron, a jedynie udziela powodowi tymczasowej ochrony jego stanu posiadania przed samowolnym jego naruszeniem, co w żadnej mierze nie przesądza o prawie własności do danej nieruchomości. Jak wyjaśniono powyżej – powództwo windykacyjne dotyczące wydania rzeczy oparte jest z kolei na wykazaniu prawa własności rzeczy (nieruchomości) przysługującego właścicielowi, co w sprawie nie nastąpiło. Przeciwnie – ustalono, że działka nr (...) znajduje się w posiadaniu jej właściciela pozwanego S. G., a działka nr (...) stanowi przedmiot własności osoby niewystępującej w charakterze strony procesu – A. G.. Jednocześnie pozwana Gmina M. nie rości żadnych praw do obu nieruchomości ani też nie pozostaje w posiadaniu żadnej z nich, co także wykluczało jej legitymację bierną z art. 222 § 1 k.c., którą posiadają jedynie podmioty, które faktycznie bezprawnie władają rzeczą.

Podnoszone przez powoda zarzuty co do „bezprawnego” pozbawienia go własności działki nr (...) w procesie o udzielenie ochrony petytoryjnej były nieistotne dla rozstrzygnięcia, bowiem powodowi przysługują w tym zakresie inne środki ochrony prawnej.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Okręgowy uznał apelację za bezzasadną i oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.