

Sygn. akt I Ca 314/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Pietraszewska

Sędziowie: SO Arkadiusz Kuta

SO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko K. P.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Iławie

z dnia 15 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 252/15

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanego K. P. na rzecz powódki (...) w W. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

SSO Arkadiusz Kuta SSO Ewa Pietraszewska SSO Krzysztof Nowaczyński

Sygn. akt I Ca 314/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) w W. wniosła o nakazanie pozwanemu K. P. aby wydał jej nieruchomościę położoną w R., gmina L., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki numer (...). W uzasadnieniu wskazywała, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do władania nieruchomością, gdyż zawarta pomiędzy stronami umowa dzierżawy wygasła.

Pozwany K. P. domagał się oddalenia powództwa, zarzucając że przeprowadzono pierwszy przetarg na zakup nieruchomości i jest w trakcie jej wykupu.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Iławie nakazał pozwanemu aby wydał powódce nieruchomości położoną we wsi R. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki nr (...) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 390 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Orzeczenie to było wynikiem następujących ustaleń i wniosków:

W dniu 1 września 2000 r. pomiędzy poprzednikiem prawnym powoda i pozwanym doszło do zawarcia umowy dzierżawy działek numer (...), położonych w miejscowości R., o powierzchni 1,30 ha. Umowę zawarto na czas określony do dnia 1 września 2003 r. Następnie strony przedłużyły umowę dzierżawy do dnia 1 września 2008 r. Po zakończeniu stosunku dzierżawy, pozwany, zgodnie z § 17 umowy, miał dokonać zwrotu przedmiotu umowy, czego jednak nie uczynił, odmawiając podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego. Ustalił dalej Sąd, że pozwany ubiegał się o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, ale jego wniosek w tej mierze został prawomocnie oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego w Iławie z dnia 24 kwietnia 2012 r. W związku z tym powód ponownie wzywał pozwanego do wydania nieruchomości, jednak pozwany każdorazowo odmawiał podpisania protokołu i nieruchomości nie wydał.

Sąd Rejonowy zważył, że powództwo podlegało uwzględnieniu, zgodnie z art. 222 § 1 k.c. Po upływie okresu obowiązywania umowy dzierżawy, tj. od dnia 1 września 2008 r., pozwany nie posiada tytułu prawnego do korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Wobec tego powód, jako właściciel nieruchomości, może domagać się jej wydania na wskazywanej podstawie prawnej. Natomiast zarzuty pozwanego polegające na twierdzeniach o zamiarze wykupu nieruchomości nie mają żadnego znaczenia dla rozpoznania sprawy i nie podważają zasadności powództwa windykacyjnego. O kosztach procesu postanowiono na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany K. P. domagał się jego zmiany przez oddalenie powództwa. Zarzucił, że użytkuje przedmiotowe grunty rolne od 1972 r. i należy mu się prawo ich pierwokupu. Sporządzona wycena gruntów jest zawyżona, gdyż na działce znajdują się stare zabudowania. Wskazywał, że jest w trakcie wykupu ziemi od Agencji, a dodatkowo jest w trudnej sytuacji rodzinnej po śmierci żony i wypadku, któremu uległa córka.

W odpowiedzi na apelację powódka (...) w W. domagała się jej oddalenia jako niezasadnej i zasądzenia na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu. Sąd pierwszej instancji poczynił w sprawie trafne, niekwestionowane ustalenia faktyczne, i na ich podstawie wyciągnął zasadne wnioski prowadzące do uwzględnienia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 222 § 1 k.c. W związku z tym ustalenia te i postawione oceny należało przyjąć za własne, wobec czego nie zachodziła potrzeba ponownego ich przedstawiania w niniejszym uzasadnieniu.

Odnosząc się wobec tego do zarzutów podniesionych w apelacji trzeba odwołać się przede wszystkim do treści art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Niesporne było, że powódka jest właścicielem działek numer (...) położonych w miejscowości R., gmina L., a więc posiada legitymację procesową czynną do wystąpienia z powództwem windykacyjnym. Niewątpliwie też działkami włada pozwany, który w takim stanie mógł przeciwstawić się żądaniu wydania nieruchomości jedynie wykazując uprawnienie do władania rzeczą. Takie uprawnienie pozwany miał niewątpliwie do dnia 1 września 2008 r. w związku z zawarciem z Agencją w dniu 1 września 2003 r. umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości na czas określony, właśnie do wskazywanego dnia. Umowy dzierżawy nie przedłużono jednak na kolejny okres, co skutkowało stwierdzeniem o wygaśnięciu uprawnień wynikających z umowy dzierżawy. Skoro tak, to aktualizował się obowiązek pozwanego wynikający z §§ 17 i 19 umowy dotyczący zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Takie pisemne wezwania do zwrotu działek, z potwierdzeniem ich doręczenia pozwanemu, kierowane były choćby w dniach 28 lutego 2012 r. i 25 listopada 2014 r. (por. wezwania i zpo doręczenia ich pozwanemu – k. 13-14 i k. 18). Pomimo tego pozwany każdorazowo odmawiał wydania nieruchomości i podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

W toku postępowania pozwany nie wykazał też aby służyło mu jakieś inne uprawnienie do władania nieruchomością, wynikające ze stosunku prawnego lub decyzji. Odwoływał się jedynie do faktu wieloletniego korzystania z działek i chęci zakupu nieruchomości od Agencji. Są to jedynie okoliczności faktyczne, które nie dają jednak podstaw do twierdzenia o istnieniu skutecznego uprawnienia do władania rzeczą, a tylko taki zarzut może być zarzutem hamującym dla powództwa windykacyjnego. Ponadto do odpowiedzi na apelację powódka dołączyła protokoły przebiegu przetargów nieograniczonych na sprzedaż zabudowanych działek nr (...) przeprowadzonych w dniach: 23 marca 2015 r., 11 maja 2015 r. i 6 lipca 2015 r., które okazały się nieskuteczne, gdyż do przetargu nikt nie przystąpił, w tym również powód deklarujący wolę nabycia nieruchomości (por. protokoły – k. 63-65). Tak więc i te dowody potwierdzają trafność ustalenia, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości, których wydania domaga się powódka. Trudno również dopatrywać się podstaw do kwestionowania roszczenia z uwagi na trudną sytuację rodzinną i osobistą pozwanego, które to okoliczności nie były przez niego wykazywane i dowodzone. Niezależnie od tego trzeba wskazać, że zasady współżycia społecznego mogą hamować roszczenie o wydanie rzeczy w sytuacjach zupełnie wyjątkowych i pierwszoplanowe znaczenie ma ochrona prawa własności.

Z przedstawionych względów należało uznać, że apelacja pozwanego jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu za drugą instancję postanowiono na mocy art. 98 i 99 k.p.c.