

Sygn. akt: I C 261/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Ludmiła Dulka Twarogowska

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2021 r. w Wąbrzeźnie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Gminy K.**

przeciwko **E. P., J. J. (1) i J. P.**

o wydanie nieruchomości i zapłatę,

I. nakazuje pozwanym E. P., J. J. (1) i J. P., aby wydali powódce Gminie K. nieruchomość położoną w K., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się wyroku;

II. zasądza solidarnie od pozwanych E. P., J. J. (1) i J. P. na rzecz powódki Gminy K. **296,06 zł** (dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych sześć groszy) z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości;

III. zasądza solidarnie od pozwanych E. P., J. J. (1) i J. P. na rzecz powódki Gminy K. **500,00 zł** (pięćset złotych zero groszy) tytułem zwrotu części kosztów procesu;

IV. nie obciąża pozwanych pozostałymi kosztami procesu poniesionymi przez powódkę.

Sędzia

Ludmiła Dulka – Twarogowska

Sygnatura akt: I C 261/20

POUCZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...) (...) (...) (...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

(...)

(...)

3. (...)

(...)

(...)

-(...)

Sędzia

Ludmiła Dulka – Twarogowska

W., dnia 28 grudnia 2021 r.

Sygn. akt I C 261/20

UZASADNIENIE

W pozwie z (...) roku (data wpływu) powódka Gmina K. domagała się nakazania pozwanym E. P., J. P. i J. J. (1) wydania nieruchomości gruntowej o pow. (...) ha położonej w K., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie księga wieczysta o nr (...), w terminie 14 dni od dani uprawomocnienia się wyroku, zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 296,06 zł, a ponadto także kosztów procesu (k.3-7).

W odpowiedzi na pozew pozwane E. P. i J. J. (1) wniosły o oddalenie powództwa (k.60,68).

Strony podtrzymały swoje stanowiska w toku procesu (k.65-66, k.77, k.97-97v, k. 116 - protokół rozprawy z 26 stycznia 2021 roku, czas zapisu: 00:02:54, od 00:05:03, od 00:09:20, k.128-138, k.194-196, k.237a-237e, k.270-271, k.284-284v, k.285), z kolei pozwany J. P. nie zajął żadnego stanowiska procesowego.

Sprawa podlegała rozpoznaniu w trybie zwykłym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Rodzice pozwanych prowadzili gospodarstwo rolne i byli właścicielami m.in. działek nr (...), które graniczyły z działką nr (...) stanowiącą własność Skarbu Państwa.

W związku z budową drogi K.-J., z działki nr (...) została zabrana przez Państwo bez odszkodowania część gruntów. Obecnie droga ta ma status drogi gminnej nr (...), obejmuje działkę nr (...), przebiega ulicą (...) w K. (...) roku Naczelnik Gminy K. wystąpił do Wojewódzkiego Biura Geodezji i (...) Oddziału w W. o wydzielenie zamiennika za grunty przejęte od rodziców pozwanych pod drogę, z gruntów przyległych należących do (...)

Postanowieniem z(...) roku w sprawie o sygn. (...) Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie stwierdził, iż spadek po G. P. na podstawie ustawy nabyły po 1/3 części jej dzieci: E. P., J. P. i J. J. (1).

W dniu (...) roku został sporządzony protokół graniczny, w którym ustalono przebieg granic między działką nr (...) stanowiącą własność powódki, a działkami nr (...) należącymi do pozwanych.

W wyniku decyzji W. Gminy K. z (...) roku nr (...). (...) działka nr (...) została podzielona na działki nr (...). Gmina K. jest obecnie właścicielem nieruchomości gruntowej o pow. (...) ha położonej w K., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie.

Rodzice pozwanych od (...) roku rozpoczęli bezumowne użytkowanie działki nr (...), stanowiącej wówczas część działki nr (...), przez którą przebiegała wyjęta spod eksploatacji stara droga.

Pismami z (...) roku powódka wezwała pozwanych do wydania działki nr (...).

Wysokość należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr (...) przez okres od (...) do (...) roku wynosi łącznie 296,06 zł.

Dowody:

- **dokumentacja zdjęciowa (k.11-13);**
- **treść KW nr (...) (k.240-256);**
- **treść KW nr (...) (k.35-39);**
- **wypis z rejestru gruntów, mapa (k.22);**
- **zgłoszenie zmian danych (k.23);**
- **wezwania do wydania nieruchomości (k.25-28);**
- **postanowienie spadkowe (k.150);**
- **pismo Naczelnika Gminy K. (k.153);**
- **protokół graniczny (k.197-204);**
- **wykaz dróg gminnych w granicach administracyjnych gminy K. (k.205-207);**
- **mapy (k.208, k.211);**
- **uchwała Rady Gminy w K. z (...) roku z załącznikiem (k.209-210);**
- **zarządzenia W. gminy K., uchwały Rady Gminy K. (k.13-21);**
- **zeznania za powoda W. Gminy K. K. Z. (k.230v - protokół rozprawy z 26 marca 2021 roku, czas zapisu: od 01:01.00);**
- **częściowo zeznania pozwanej J. J. (2) (k.230v - protokół rozprawy z 26 marca 2021 roku, czas zapisu: od 01:14.37);**
- **częściowo zeznania pozwanej E. P. (k. 231 - protokół rozprawy z 26 marca 2021 roku, czas zapisu: od 01:30.01).**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wymienione dokumenty urzędowe i prywatne, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony i nie budziła wątpliwości Sądu oraz zeznania W. Gminy K. oraz częściowo pozwanych. Pozostałe liczne dowody dołączone do akt sprawy, a związane m.in. z postępowaniami administracyjnymi, nie miały znaczenia i związku z niniejszą sprawą, ponieważ nie dotyczyły działki nr (...).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo powódki zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Ochrona własności wiąże się z bezwzględny charakterem tego prawa. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Podstawę prawną roszczenia windykacyjnego powódki stanowił

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. Roszczenie to służy właścicielowi przeciwko osobie, która 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 okoliczność, że rzeczą faktycznie włada pozwany – do tego nieuprawniony. Właściciel nie może żądać wydania rzeczy wówczas, gdy władającemu przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą. Jednym więc ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie takiego zarzutu hamującego. Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą może wynikać: a) ze stosunku prawnorzeczowego (np. użytkowania, zastawu, służebności mieszkania, spółdzielczego prawa do lokali), b) ze stosunku obligacyjnego (najem, dzierżawa, leasing, użyczenie), c) ze stosunku prawnorodzinno (wykonywany przez rodziców zarząd majątkiem dziecka), d) z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania. Pozwany może również bronić się zarzutem własności, twierdząc że jemu przysługuje prawo własności spornej rzeczy.

J. J. (1) oraz E. P. w swoich zeznaniach wskazały, iż prawo własności działki nr (...) zostało przekazane ich rodzicom przez Naczelnika Gminy K. w trakcie rozmowy w (...) roku, która to działka następnie została dołączona do działki nr (...), lecz sprawa ta nie została nigdy formalnie uregulowana. W ocenie Sądu zeznania pozwanych w tym zakresie nie mogą zasługiwać na uwzględnienie, ponieważ nielogiczne byłoby przyjęcie, iż ówczesny Naczelnik Gminy K. nie znał powszechnie obowiązujących przepisów prawa i dokonywał przenoszenia własności bez zachowania właściwej formy. Należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c., umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, jak i umowa przenosząca własność powinny być zawarte w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Jeżeli istotnie doszło do jakichkolwiek uzgodnień z rodzicami pozwanych, to mogły one dotyczyć raczej tylko przekazania działki do bezumownego użytkowania. Bezspornym jest, iż pozwani formalnie nie legitymują się prawem własności spornej działki, a tym samym nie są jej właścicielami, lecz jedynie posiadaczami bez tytułu prawnego.

Z zebranych w sprawie dokumentów, w szczególności z odpisu księgi wieczystej wynika, iż przedmiotowa nieruchomości, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) stanowi własność powódki. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2019.2204 j.t. ze zm.), domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Oznacza to, iż treść wpisów w księdze wieczystej należy traktować, jako zgodne z rzeczywistością tak długo, dopóki nie zostanie wykazane w specjalnym postępowaniu, iż jest inaczej. Ponadto art. 4 u.k.w.h. stanowi, że przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania. Pozwani w niniejszej sprawie nie podnieśli zarzutu zasiedzenia nieruchomości (k.271).

W świetle powyższego Gmina K., jako właściciel działki nr (...), ma prawo domagać się jej wydania od pozwanych, którym nie przysługuje skuteczne wobec niej prawo władania rzeczą. Dlatego w pkt I wyroku Sąd nakazał pozwany wydanie powódce przedmiotowej nieruchomości w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Powódka domagała się także zasądzenia solidarnie od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej gruntu. Podstawą prawną tej części żądania stanowił art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 1 k.c., zgodnie z którym obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, a do obowiązków tych należy m.in. zapłata wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres 7 lat, od 2014 do 2020 roku wynosi łącznie 296,06 zł, przy uwzględnieniu, iż 0,1183 ha stanowiły grunty klasy IIIb, natomiast 0,0450 ha grunty klasy IVa. Szczegółowe obliczenie tej kwoty z rozbiciem na poszczególne lata zostało przedstawione w tabeli przez stronę powodową (k.34). Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby uznać, iż wskazana kwota jest zawyżona, a ponadto wyliczenie powódki nie było podważane przez stronę pozwaną. W tej sytuacji Sąd uznając roszczenie za uzasadnione, w pkt II wyroku zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 296,06 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z zajmowanej nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. i zasądził solidarnie od pozwanych, którzy w całości przegrali proces, na rzecz powódki tylko kwotę 500,00 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu, tj. opłaty od pozwu (pkt III wyroku), a ponadto nie obciążył ich obowiązkiem zwrotu pozostałych kosztów procesu powódki, z uwagi na pozostawanie w subiektywnym przeświadczeniu o przysługującym uprawnieniu do władania gruntem (pkt IV sentencji).

Sędzia

Ludmiła Dulka-Twarogowska

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

-(...);

3. (...)

W., 08.02.2022 r.

Sędzia Ludmiła Dulka-Twarogowska