

Sygn. akt II C 135/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział II Cywilny, w składzie:

Przewodnicząca: S.S.R. A. M.

Protokolant: staż. W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa B. N.

przeciwko (...) Zrzeszeniu (...) w Ł.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powoda E. R.

o wydanie nieruchomości

1. nakazuje pozwanemu (...) Zrzeszeniu (...) w Ł., aby wydał powodowi B. N. nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...), stanowiącą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0703 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi jest urządzona księga wieczysta o numerze (...) wraz z dokumentacją dotyczącą zarządu tejże nieruchomości to jest: książki obiektów budowlanych, protokoły przeglądów gazowych, protokoły przeglądów kominiarskich, protokoły przeglądów elektrycznych, protokoły przeglądów budowlanych jednorocznych, protokoły przeglądów budowlanych pięciorocznych, umowy o dostawę mediów do nieruchomości, umowy o utrzymanie czystości nieruchomości, umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dokumentacji finansowej nieruchomości, dokumentów dotyczących postępowań sądowych związanych z nieruchomością;
2. zasądza od pozwanego (...) Zrzeszenia (...) w Ł. na rzecz powoda B. N. kwotę 6.617,00 zł (sześć tysięcy sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
3. oddalić wniosek interwenienta ubocznego działającego po stronie powoda o zasądzenie kosztów postępowania.

Sygn. akt II C 135/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 lutego 2016 roku powód B. N. wytoczył (...) Zrzeszeniu (...) w Ł. powództwo o nakazanie pozwanemu wydanie powodowi nieruchomości zabudowanej położonej w Ł. przy ul. (...), dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, posiadającej repetytorium hipoteczne nr (...). (...), o powierzchni 0,0704 ha, której to powód jest współwłaścicielem, wraz z dokumentacją nieruchomości w zakresie zarządu nieruchomością. Wniósł także o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podano, iż pozwany włada przedmiotową nieruchomością bezumownie, bez zgody jej współwłaścicieli. Pomimo wezwania, pozwany odmówił wydania nieruchomości powodowi (pozew k. 2-4).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Wskazał, że zaprzecza, aby w skład spadku po S. N. wchodził udział w nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., gdyż nie przeprowadzono do chwili obecnej działu spadku po zmarłej. W ocenie pozwanego stan prawny przedmiotowej nieruchomości jest nieuregulowany, a pozostali współwłaściciele nie zostali wskazani przez powoda. Strona pozwana kwestionowała aby pozbawiła powoda władztwa nad nieruchomością, a powód w żaden sposób wskazanej okoliczności nie udowodnił. Nie udowodnił także, że jego roszczenie zmierza do zachowania wspólnego prawa. Powyższe zdaniem pozwanego przesądza o bezzasadności przedmiotowego powództwa (odpowiedź na pozew k. 23-24).

W piśmie z dnia 6 września 2016 roku E. R. złożyła interwencję uboczną po stronie powodowej i wniosła o uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz interwenienta ubocznego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w sprawie. Uzasadniając istnienie interesu prawnego interwenientka wskazała, że jest współwłaścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., jako spadkobierczyni po rodzicach: S. N. oraz I. N.. Wskazała także, iż powód nabył udziały w nieruchomości od spadkobierców S. N. widniejących w repetytorium hipotecznym jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości (interwencja uboczna k. 37-40).

W piśmie z dnia 10 października 2016 roku strona pozwana zgłosiła opozycję przeciwko wstąpieniu do postępowania w charakterze interwenienta ubocznego E. R., kwestionując interes prawny interwenientki w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść strony powodowej oraz kwestionując okoliczność, iż E. R. przysługuje jakiegokolwiek prawo do nieruchomości będącej przedmiotem postępowania (pismo z dnia 10 października 2016 roku k. 56 – 58).

E. R. w piśmie procesowym z dnia 19 grudnia 2016 roku wniosła o oddalenie opozycji (pismo z dnia 19 grudnia 2016 roku k. 61 – 64).

Powód nie zgłosił opozycji wobec zgłoszonej w sprawie interwencji ubocznej (pismo z dnia 22 grudnia 2016 roku k. 73 – 76).

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2017 roku Sąd oddalił zgłoszoną opozycję i dopuścił E. R. do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda (postanowienie k. 98). Niniejsze postanowienie zostało poddane kontroli instancyjnej w toku której Sąd Okręgowy w Łodzi w dniu 13 września 2017 roku w sprawie o sygnaturze akt sprawy III Cz 1124/17 wydał orzeczenie, którym oddalił zażalenie strony pozwanej (postanowienie k. 137).

Na rozprawie w dniu 11 stycznia 2018 roku strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie (protokół rozprawy z dnia 11 stycznia 2018 roku k. 148 – 149).

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), w obrębie (...), jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, składa się z działki gruntu oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,0703 ha. Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W dziale II jako właściciele wpisani są A. G. w 20/80 częściach, A. S. w 12/80 częściach, M. G. w 12/80 częściach, G. G. w 12/80 częściach, E. G. w 12/80 częściach, E. R. w 6/80 częściach oraz B. N. w 6/80 częściach w prawie własności (wydruk księgi wieczystej k. 129 – 132).

Przed założeniem księgi wieczystej dla powyższej nieruchomości była prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi Rep. H.(...), gdzie przedmiotowa nieruchomość była oznaczona numerem hipotecznym (...). W dziale(...)księgi prowadzonej dla tej nieruchomości jako właściciele wpisani byli A. G., córka T. S., do 1/4 części oraz S. N., A. S., M. G., G. G. i E. G. w równych częściach do 3/4 części (zaświadczenie k. 17 – 18).

Postanowieniem wydanym w dniu 18 kwietnia 1985 roku przez Sąd Rejonowy w Łodzi, w sprawie o sygnaturze akt (...)spadek po zmarłej w dniu 23 lutego 1966 roku S. N. nabył jej mąż I. N. oraz jej dzieci: M. N. (1)

i E. R. po 1/3 części spadku każde z nich. Z kolei spadek po I. N. zmarłym w dniu 22 stycznia 1973 roku nabyły dzieci zmarłego to jest E. R.

i M. N. (1) po 1/2 części spadku każde z nich (kopia postanowienia k. 46).

Postanowieniem wydanym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa z dnia 31 sierpnia 1988 roku, w sprawie o sygnaturze akt (...), Sąd stwierdził, iż spadek po M. N. (1), synu I. i S., zmarłym w dniu 17 grudnia 1987 roku nabyła jego żona M. N. (2) i syn M. N. (3) po 1/2 części spadku każdy z nich (kopia postanowienia k. 47).

Umową zawartą w dniu 29 września 2015 roku B. N. nabył od M. N. (3) i M. N. (2) udział w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), łącznie nabył udział wynoszący 6/80 części w prawie własności powyżej nieruchomości (wypis aktu notarialnego k. 11 – 16).

E. R. nigdy nie zgłaszała sprzeciwu na rozporządzenie udziałem w nieruchomości przez pozostałych spadkobierców S. i I. N. na rzecz powoda – B. N.. E. R. poprała powództwo wytoczone w przedmiotowej sprawie przez B. N. (pismo k. 69).

Przedmiotowa nieruchomość pozostaje we władaniu strony pozwanej, która bez tytułu prawnego zarządza nieruchomością. Pismem z dnia 9 grudnia 2015 roku powód wezwał stronę pozwaną do wydania powodowi nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) (pismo k. 8). Pismem z dnia 30 grudnia 2015 roku strona pozwana odmówiła powodowi wydania przedmiotowej nieruchomości (pismo k. 10).

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na kserokopiach dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony i które Sąd ocenił mając na uwadze dyspozycję art. 308 kpc. W ocenie Sądu przedstawione dokumenty były wiarygodnym dowodem, ich treść nie budziła wątpliwości i pozwalała poczynić ustalenia faktyczne w sprawie.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył co następuje:

Niniejsze powództwo jest zasadne i jako takie zasługuje na uwzględnienia.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c., 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. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenia ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami.

Transponując powyższe na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż powód jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), która bez tytułu prawnego znajduje się we władaniu strony pozwanej. O tym, iż strona pozwana faktycznie włada nieruchomością świadczy chociażby treść korespondencji prowadzonej między stronami postępowania w 2015 roku, kiedy to (...) Zrzeszenie (...)

i (...) odmówiło B. N. przekazania nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), nie kwestionując faktu, iż niniejsza nieruchomość znajduje się w posiadaniu strony pozwanej.

W przedmiotowej sprawie niesporna była okoliczność braku tytułu prawnego po stronie pozwanej do władania rzeczoną nieruchomością. Nadto zważyć należy, iż strona pozwana nie podjęła próby wykazania w toku postępowania, iż przysługuje jej skuteczny wobec właściciela zarzut do władania nieruchomością, który mógłby zniweczyć niniejsze powództwo. Jedynym podnoszonym argumentem ze strony pozwanej była okoliczność, iż powód jako jeden ze współwłaścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), nie wykazał, iż podejmowane przez niego czynności

zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Przywołany argument nie może się ostać bowiem pozostaje w sprzeczności tak z brzmieniem przepisu art. 209 kc jak i utrwalonym w tym zakresie orzecznictwem Sądu Najwyższego. Zgodnie z treścią art. 209 kc każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Z kolei w orzecznictwie jednolite jest stanowisko, że do czynności zachowawczych zalicza się wytoczenie powództwa windykacyjnego, które zmierza do odzyskania przez współwłaścicieli utraconego władztwa nad rzeczą (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1960 r., sygn. akt sprawy I CO 16/60, OSNCK 1961, Nr 2, poz. 31).

Reasumując wskazać należy, iż powód był uprawniony do wytoczenia powództwa w przedmiotowej sprawie, zaś stronie pozwanej nie przysługiwało żadne skuteczne względem powoda prawo do spornej nieruchomości. Oparte o normę art. 222 k.c. żądanie powoda wydania przez stronę pozwaną nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) obejmuje także żądanie wydania dokumentacji nieruchomości w zakresie zarządu nieruchomością to jest książki obiektów budowlanych, protokoły przeglądów gazowych, protokoły przeglądów kominiarskich, protokoły przeglądów elektrycznych, protokoły przeglądów budowlanych jednorocznych, protokoły przeglądów budowlanych pięciorocznych, umowy o dostawę mediów do nieruchomości, umowy o utrzymanie czystości nieruchomości, umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, dokumentacji finansowej nieruchomości, dokumentów dotyczących postępowań sądowych związanych z nieruchomością.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.617,00 zł, na którą złożyła się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 600,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 4.800,00 zł ustalone w oparciu o treść §7 pkt 3 w zw. z §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (DZ. U. z 2015 roku poz. 1804), opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika za prowadzenie sprawy w postępowaniu zażaleniowym w wysokości 1.200,00 zł ustalone w oparciu o treść §10 ust. 2 pkt 1 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (DZ. U. z 2015 roku poz. 1804).

Sąd oddalił zgłoszony przez interwenienta ubocznego działającego po stronie powoda wniosek o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania mając na względzie treść art. 107 kpc, zgodnie z którym interwenient uboczny, do którego nie mają zastosowania przepisy o współuczestnictwie jednolitym, nie zwraca kosztów przeciwnikowi strony, do której przystąpił. Sąd może jednak przyznać od interwenienta na rzecz wygrywającego sprawę przeciwnika strony, do której interwenient przystąpił, zwrot kosztów wywołanych samoistnymi czynnościami procesowymi interwenienta. Sąd może także przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązującego do zwrotu kosztów.

Jak wyjaśniono w judykaturze treść tego przepisu wskazuje na to, że nie obliuguje on do zasądzenia kosztów w każdym przypadku, w którym istnieją podstawy do obciążenia kosztami przeciwnika procesowego (postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 11 listopada 1975 r., OSP rok 1976, z. 12, poz. 227 oraz z dnia 12 maja 2011 r., sygn.. akt sprawy III CZ 21/11). W takiej sytuacji zasadne jest odwołanie się przez sąd do ogólniejszych kryteriów w postaci potrzeby rzeczywistej obrony interesów interwenienta ubocznego w określonych okolicznościach rozpoznawanej sprawy (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2012 roku wydane w sprawie o sygnaturze akt V CZ 141/11).

Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie oddalił wniosek interwenienta ubocznego o zasądzenie na jego rzecz kosztów, albowiem jego wkład w rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy był nieznaczny. Pełnomocnik reprezentujący interwenienta ubocznego składał pisma procesowe o analogicznej treści, podnosząc tożsame zarzuty, jakie prezentował pełnomocnik powoda, de facto stanowisko interwenienta ubocznego było powieleniem stanowiska powoda i jako takie samo w sobie nie przyczyniło się do wyjaśnienia przedmiotowej sprawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.