

Sygnatura akt I C 26/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Brzezinach I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca SSR Violetta Olborska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Jolanta Ostrowska

po rozpoznaniu w dniu 07 czerwca 2016 r. w Brzezinach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. G.

przeciwko R. J.

o wydanie nieruchomości

1. nakazuje pozwanemu R. J. wydanie powódce M. G. nieruchomości położonej w J. gm. (...), powiat (...), województwo (...), składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) (dawny nr (...)

(dawny numer (...)) obręb (...) J. o łącznej powierzchni 2 ha, uwidocznionej na mapie zaewidencjonowanej w Starostowie B. w B. za nr P. (...). (...) (...) stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia i dla której to nieruchomości Naczelnik Gminy w B. w dniu 20 lipca 1976 r. wydał akt własności ziemi NR.ON- (...) na rzecz Z. H. (1) syna S. i J.,

2. umarza postępowanie w pozostałej części,

3. zasądza od pozwanego R. J. na rzecz powódki M. G. kwotę 272zł (dwieście siedemdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 lipca 2012r. uzupełnionym pismem procesowym z dnia 28 sierpnia 2012r. M. G. wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanego R. J. z nieruchomości położonej w J. nr 21 gm. (...) na podstawie art. 222 §1 k.c. oraz zasądzenie od pozwanego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie po 500zł. miesięcznie od daty wytoczenia powództwa do dnia opuszczenia nieruchomości.

W uzasadnieniu podniosła, iż jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości na podstawie dziedziczenia. Pozwany zajmuje nieruchomość bez tytułu prawnego i odmawia jej opuszczenia.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i podniósł zarzut zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości z dniem 6 stycznia 2010r.

W uzasadnieniu pozwany powołał się na domniemanie prawa własności wynikające z faktu samoistnego posiadania – art. 341 zdanie 1 k.c.. Podniósł, iż powódka nie obaliła tego domniemania, gdyż nie przedstawiła żadnego tytułu własności. Nadto pozwany wskazał, iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność jego wstępnych od kilku pokoleń. Jego dziadek zginął w czasie II wojny światowej i wówczas nieruchomością zajmowała się jego babka z pomocą trojga dzieci. Po kilku latach zatrudniła do pomocy w gospodarstwie ojczyma powódki Z. H. (1), z którym

przez pewien czas pozostawała w konkubinacie, a ostatecznie w 1978r. zawarła związek małżeński. Do swojej śmierci w 1980r. nieprzerwanie prowadziła gospodarstwo przy pomocy Z. H. ojca pozwanego oraz pozwanego R. J.. Po śmierci babki Z. H. już nie zajmował się gospodarstwem ze względu na stan zdrowia. Gospodarstwem zajmował się wyłącznie pozwany. W kwietniu 1982r. Z. H. (1) ożenił się matką powódki i wyprowadził do D. a pod dwóch latach od ślubu zmarł. Pozwany nieprzerwanie od śmierci babki 5.01.1980r. samoistnie posiadał to gospodarstwo rolne obejmując je na podstawie nieformalnej umowy darowizny.

Pismem procesowym z dnia 24 marca 2015r. pełnomocnik powódki sprecyzował powództwo w ten sposób, że wniósł o wydanie zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości J., gm. (...) składającej się z działek o nr (...) (dawny nr (...)), nr (...) (dawny nr (...)) obręb 14 J., jednostka rejestrowa (...) o powierzchni łącznej 2 ha będącej w posiadaniu pozwanego i opuszczenie zajmowanej bezprawnie nieruchomości. Podniósł, że legitymacja czynna powódki wynika z faktu dziedziczenia po zmarłym Z. H. (1), który to spadek objęła między innymi żona zmarłego i matka powódki B. H. oraz po zmarłej w dniu 10 marca 1990r. B. H. matce powódki. Właścicielem tych działek był Z. H. (1) na podstawie aktu własności ziemi (...) Nr ON – (...).

Na rozprawie w dniu 10 grudnia 2015r. pełnomocnik powódki cofnął pozew w zakresie żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Obie strony wnosily o zasądzenie kosztów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Właścicielami gospodarstwa rolnego położonego w J., gm. (...) składającego się między innymi z działek nr (...) (dawne nr (...)) byli dziadkowie pozwanego małżonkowie J.. Dziadek pozwanego zginął w czasie II wojny światowej i od tego czasu gospodarstwem zajmowała się babka pozwanego L. J.. Zatrudniła Z. H. (1), który pomagał jej w gospodarstwie i wychowaniu trzech synów. Babka pozwanego za świadczoną pomoc podarowała Z. H. działki nr (...) o łącznej powierzchni 2 ha, na które Z. H. otrzymał akt własności ziemi wydany przez Naczelnika Gminy B. Nr ON – (...) z dnia 20 lipca 1976r. L. J. pozostawała z Z. H. (1) w konkubinacie a w 1978r. wzięli ślub. Do swojej śmierci w dniu 5 stycznia 1980r. prowadziła gospodarstwo. Po jej śmierci w dalszym ciągu gospodarstwem zajmował się Z. H. (1), który w 1982r. ożenił się z matką powódki B. K.. Mimo zawarcia związku małżeńskiego Z. H. w dalszym ciągu zamieszkiwał w J. a jego druga żona w swoim gospodarstwie w D.. Z. H. odwiedzał żonę w weekendy. Pełnił bowiem we wsi funkcję społeczną stróża nocnego, co polegało na obejściu wsi nocą celem kontroli przeciwpożarowej a następnie zajmował się zwózką mleka, co wiązało się z koniecznością zabrania mleka już w nocy.

Pozwany R. J. mieszkał obok gospodarstwa babki i od dziecka codziennie u niej przebywał, pomagał w gospodarstwie i był praktycznie przez nią wychowany. Brał udział we wszystkich cięższych pracach. Pomagał także Z. H. (1) w przedmiotowym gospodarstwie już po śmierci babki a także pomagał mu przy zwózce mleka. Z. H. z powodu pogarszającego się stanu zdrowia nie był w stanie sam wykonywać tych prac. Po śmierci Z. H. (1) w dniu 12 lutego 1984r. gospodarstwo przejął pozwany i uprawia je do chwili obecnej. Opłaca też podatki.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Brzezinach z dnia 26 czerwca 2012r. w sprawie I Ns (...) wchodzące w skład spadku po Z. H. (1) gospodarstwo rolne nabyły żona B. H. córka I. i A. oraz siostra M. K. córka S. i J. po 1/2 części każda z nich. Natomiast spadek po B. H. zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Zgierzcu z dnia 20 kwietnia 1993r. w sprawie I Ns (...) nabyła córka M. G. z domu K..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie:

- wyjaśnień pozwanego k. 114 – 114 odw.,

- zeznań świadków:

G. K. k. 94 odw.,

A. H. k. 66 odw.,

J. S. (1) k. 71 odw.,

J. S. (2) k. 113 odw.,

- odpisów postanowień k. 86 i 87,

- kopie aktu własności ziemi k. 95,

- mapy k.112,

- pokwitowań i nakazów płatniczych k. 101.,

- wypisy z rejestru gruntów k. 10.

Sąd nie dał wiary wyjaśnieniom powódki M. G., która wyjaśniała, iż jej matka przez dwa, trzy dni w tygodniu przebywała w gospodarstwie Z. H. w J. zaś resztę tygodnia małżonkowie spędzali w gospodarstwie jej matki w D. oraz że jego gospodarstwo jest zabudowane budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarskimi. Są to bowiem wyjaśnienia sprzeczne z zeznaniami świadków J. S. (1) i A. H. - bratanka Z. H., który do jego śmierci odwiedzał go w J. i z wyjaśnieniami pozwanego, który również wyjaśnił, iż małżonkowie mieszkali oddzielnie i druga żona Z. H. bywała w J. sporadycznie. W tym zakresie Sąd nie dał też wiary zeznaniom świadka G. K..

Nie jest też prawdą, iż powódka często bywała w gospodarstwie ojczyma i pomagała w pracach. Faktycznie bowiem ni wie, który fragment dawnego gospodarstwa (...). J. należał do Z. H.. Uważa bowiem, iż jest to działka na której są budynki.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków w pozostałym zakresie. Są one bowiem zgodne, wzajemnie się potwierdzają i uzupełniają i nie budzą wątpliwości co do swej wiarygodności. Nie zostały też przedstawione dowody przeciwne. Świadkowie zgodnie zeznali, iż po śmierci L. J. (H.) jej mąż Z. H. dalej prowadził gospodarstwo do swojej śmierci, a pozwany mu pomagał we wszystkich pracach.

Świadek G. K. – mieszkający na sąsiedniej działce zeznał, iż H. „rządził na tym gospodarstwie po śmierci babki. Mieszkał tam do swojej śmierci. Po śmierci H. całość przejął R. J.”. (k. 49 odw.)

Świadek A. H. zeznał, iż „po śmierci cici na gospodarstwie pozostał wuj S., jego matka J. i wspierał ich R. J.. Po śmierci wuja S. na tym gospodarstwie pozostał R. J.”. (k. 66 odw.)

Także świadek J. S. (1) – konkubina pozwanego – zeznała, iż „po śmierci babki konkubenta w styczniu 1980r. Z. H. (1) sam zaczął gospodarzyć, ale ponieważ zaczął podupadać na zdrowiu to prosił pozwanego, żeby mu pomagał.” (k. 71 odw.)

Także pozwany wyjaśniał, iż Z. M. „po śmierci babci osłabł, przejął się, mówił mu że to wszystko będzie moje”. (k.114)

Dowody z dokumentów nie były kwestionowane.

Sąd zważył, co następuje:

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut zasiedzenia nieruchomości zgłoszony przez pozwanego.

Zgodnie z treścią art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia nieruchomości musi być samoistne (art. 336 k.c.) tj. z zamiarem posiadania jej

dla siebie, jak właściciel. Z całą pewnością do śmierci Z. H. (1) (12 lutego 1984r.) pozwany nie posiadał przedmiotowej nieruchomości. Od dziecka przebywał tam niemal codziennie, pomagał w gospodarstwie najpierw babce i Z. H. a po jej śmierci Z. H., z którym był w bardzo dobrych stosunkach i nawet nazywał go dziadkiem. Jednakże to babka pozwanego do swojej śmierci zarządzała gospodarstwem a następnie aż do swojej śmierci mieszał tam i zarządzał gospodarstwem Z (...) przy niewątpliwie znacznej pomocy ze strony pozwanego który pomagał mu nie tylko w gospodarstwie ale także w zwózce mleka do zlewni. Dopiero po śmierci Z. H. pozwany objął gospodarstwo w posiadanie samoistne zgodnie zresztą z zapewnieniami i babki i Z. H., iż to wszystko będzie jego. Pozwany posiada nieruchomość w złej wierze. Jak sam przyznał, nie ma żadnych dokumentów uprawniających do władania nieruchomością. Za życia ani babka ani Z. H. nie przekazali formalnie gospodarstwa pozwanemu zapewniając jednakże, iż będzie ono jego. Niezbędny trzydziestoletni okres posiadania, który rozpoczął swój bieg w chwili śmierci Z. H. tj. 12 lutego 1984r. został skutecznie przerwany niniejszym pozwem, który wpłynął do Sądu w dniu 20 sierpnia 2012r.

Z treści art. 222§ 1 k.c. wynika, iż właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwany włada nieruchomością, której współwłaścicielką w 1/2 części jest powódka z tytułu dziedziczenia. Pozwany nie wykazał uprawnienia do władania przedmiotową nieruchomością.

Wobec powyższego Sąd na podstawie art. 222§1 k.c. nakazał pozwanemu, aby wydał powódce nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego sporu.

Na podstawie art. 355§1 k.p.c. w zw. z art. 203§1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w pozostałej części, tj. żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wobec cofnięcia powództwa w tym zakresie.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.. Pozwany przegrał bowiem sprawę prawie w całości. Na zasądzoną kwotę składa się: opłata sądowa w wysokości 75zł. (k.17), opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. (k.90) oraz koszt wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 180zł.