

Sygn. akt I C 530/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Daniel Mychliński

Protokolant – starszy sekretarz sądowy Wioletta Wiśniewska

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 4 marca 2016 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa R. W. (1)

przeciwko K. Z.

o wydanie nieruchomości

orzeka:

1. powództwo oddala;
2. zasądza od powoda R. W. (1) na rzecz pozwanego K. Z. kwotę 411,00 zł (czteryście jedenastcie złotych), tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 530/15

UZASADNIENIE

Powód R. W. (1) wniósł w dniu 20 maja 2015 r. pozew przeciwko K. Z., żądając wydania nieruchomości rolnej położonej w L., stanowiącej działkę oznaczoną w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej G., obręb(...) L. numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni (...). Wniósł jednocześnie o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. W uzasadnieniu pozwu wskazywał na fakt, że umowa dzierżawy, na mocy której pozwany K. Z. użytkuje tę nieruchomość jest nieważna, gdyż została zawarta bez zgody jeszcze jednej współwłaścicielki – W. F.. Poza tym w dniu 30 września 2013 r. wypowiedział pozwanemu przedmiotową umowę dzierżawy.

Pozwany K. Z. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Wskazywał, że umowa dzierżawy tej nieruchomości jest ważna i nadal wiąże strony. Podniósł także, że żądanie powoda R. W. (1), jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, stanowi nadużycie prawa w świetle art. 5 KC.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód R. W. (1) jest właścicielem nieruchomości rolnej położonej w L., stanowiącej działkę oznaczoną w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej G., obręb 6 L. numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą numer (...).

dowód : odpis z księgi wieczystej nr (...) (k. 21), wypis z ugody sądowej ze sprawy I Ns 636/11 (k. 14) i wypis z rejestru gruntów (k. 8)

Pierwotnie działka (...) położona w L., o powierzchni (...), stanowiła razem z działką numer (...), jedną nieruchomość rolną położoną w L. o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni (...). Działki te zostały wyodrębnione i geodezyjnie wydzielone w sprawie o dział spadku i zniesienie współwłasności o sygn. akt I Ns 636/11, prowadzonej z wniosku R. W. (1) z udziałem I. S.. Przedmiotowa nieruchomość rolna położona w L. gm. G. o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni (...) i zabudowana nieruchomość położona w S. gm. G. o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni (...), stanowiły majątek wspólny C. W. (zmarłego 10 listopada 1973 r.) i A. W. (zmarłej 23 stycznia 1990 r.). W wyniku spadkobrania po w/w osobach, własność tych nieruchomości w udziałach wynoszących po 1/3 części nabyły ich dzieci: R. W. (1), W. F. (1) i I. S..

W wyniku umowy zamiany z dnia 22 lipca 2011 r., W. F. (1) przeniosła na rzecz R. W. (1) należący do niej udział wynoszący 1/3 części we współwłasności niezabudowanej działki rolnej numer (...) położonej w L., w zamian za to R. W. (1) przeniósł na rzecz W. F. należący do niego udział wynoszący 1/3 części we współwłasności zabudowanej działki gruntu numer (...) położonej w S.. Z kolei w ugodzie sądowej, zawartej w sprawie I Ns 636/11 R. W. (1) i I. S. zniesli współwłasność nieruchomości położonej w L., w ten sposób, że dokonali fizycznego podziału tej nieruchomości i wydzieloną działkę numer (...) o powierzchni (...) przyznali na własność I. S., a wydzieloną działkę numer (...) o powierzchni (...) przyznali na własność R. W. (1).

dowód : akta sprawy Sądu Rejonowego w Ciechanowie I Ns 636/11 – wypis z rejestru gruntów dla działki numer (...) (k. 6 tych akt), umowa zamiany (k. 4-5verte tych akt) i uгода sądowa (k. 36 tych akt)

Po śmierci A. W., która zmarła 23 stycznia 1990 r., rodzeństwo: R. W. (1), W. F. (1) i I. S. dokonali podziału w zakresie korzystania z majątku spadkowego rodziców, ustalając jednocześnie sposób zarządu nieruchomościami należącymi do ich rodziców. W wyniku dokonanych ustaleń R. W. (1) i I. S. objęli w posiadanie i zarząd nieruchomość położoną w L.. Natomiast W. F. (1) objęła w zarząd zabudowaną nieruchomość w S.. W efekcie tego porozumienia W. F. (1) nie przejawiała zainteresowania losem nieruchomości w L., nie ingerując w decyzje rodzeństwa co do tej nieruchomości, akceptując i aprobując wszystkie ich czynności. Natomiast R. W. (1) i I. S. nie ingerowali w sposób zarządzania i dysponowania przez W. F. nieruchomością położoną w S..

To porozumienie wynikało z woli ich matki A. W., którą wszyscy – na początku lat 90-tych XX wieku – akceptowali i przejawiali gotowość jej wypełnienia. Ta wola A. W. zawarta została w jej testamentie z dnia 28 sierpnia 1986 r., gdzie zapisała, że działkę o powierzchni (...) położoną w L. przekazuje córce I. S. i synowi R. W. (1) w częściach równych po 1/2 części, a działkę siedliskową położoną we wsi S. o powierzchni 0,23 ha przekazuje w całości wraz z zabudowaniami córce W. F. (1).

dowód : zeznania świadka W. F. (k. 83-84), zeznania świadka I. S. (k. 89-89verte 00:07:00 – 00:15:08) oraz zeznania powoda R. W. (1) (k. 89verte 00:20:38 – 00:28:02) oraz akta sprawy Sądu Rejonowego w Ciechanowie I Ns 543/91 – protokół otwarcia i ogłoszenia testamentu (k. 1-1verte tych akt) i testament A. W. (k. 2 tych akt)

W dniu 2 października 1992 r., pomiędzy I. S. i K. Z. doszło do zawarcia umowy dzierżawy, na mocy której przekazano K. Z. w dzierżawę na okres 30 lat działkę rolną położoną w L., noszącą wówczas numer ewidencyjnym (...), o powierzchni (...). Strony ustaliły, że dzierżawca będzie regulował wszystkie należności podatkowe i inne wobec Państwa. Obecny przy zawieraniu tej umowy był także R. W. (1), który wyrażał zgodę na zawarcie tej umowy, co potwierdził własnoręcznym podpisem.

dowód : umowa dzierżawy (k. 10-10verte), zeznania świadka B. B. (k. 70), zeznania świadka A. L. (k. 71), zeznania świadka W. Z. (k. 71), zeznania świadka W. F. (k. 83-84) oraz zeznania powoda R. W. (1) (k. 89verte 00:20:38 – 00:28:02) i zeznania pozwanej K. Z. (k. 89verte-90 00:29:38 – 00:31:50)

W trakcie zawierania w/w umowy dzierżawy, K. Z. wypłacił I. S., tytułem wynagrodzenia za oddanie nieruchomości w dzierżawę, kwotę 25 milionów złotych, z czego połowę I. S. wypłaciła swemu bratu R. W. (1).

bezsporne

Przed podpisaniem umowy dzierżawy, K. Z. udał się do trzeciej współwłaścicielki tej nieruchomości – W. F. i poinformował ją o zamiarze dzierżawy nieruchomości w L.. W. F. (1) stwierdziła, że sprawa ta jej nie dotyczy, gdyż jej zapisane zostało siedlisko w S.. Nigdy nie sprzeciwiła się dzierżawie nieruchomości w L.. Nie była zainteresowana, jakie decyzje w stosunku do tej nieruchomości podejmowało jej rodzeństwo.

dowód : zeznania świadka W. Z. (k. 71), zeznania świadka W. F. (k. 83-84) oraz zeznania pozwanego K. Z. (k. 89verte-90 00:29:38 – 00:31:50)

K. Z. od momentu zawarcia umowy dzierżawy w 1992 r. do chwili obecnej uprawia całą nieruchomość, która była przedmiotem umowy, a która obecnie składa się z dwóch wyodrębnionych geodezyjnie działek o numerach (...). Wydzieloną działkę numer (...) o powierzchni (...), nabył w międzyczasie od I. S..

bezsporne

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dowodów, przy czym większość okoliczności nie była sporna.

Kwestię własności spornej nieruchomości oraz fakt zawarcia umowy dzierżawy i użytkowania przedmiotowej nieruchomości w L. przez pozwanego K. Z. ustalono w oparciu o dokumenty, niekwestionowane przez żadną ze stron, jak również w oparciu o zeznania świadków i zeznania stron.

Jako niesporne należało uznać, że warunki umowy dzierżawy były wypełniane przez pozwanego, albowiem tych faktów strona powodowa nie kwestionowała.

Za udowodnione należało również uznać to, że pozwany K. Z. zjawił się przed podpisaniem umowy dzierżawy u W. F. i poinformował ją o zamiarze dzierżawy nieruchomości, której jest współwłaścicielką oraz to, że W. F. (1) nie sprzeciwiła się temu, informując pozwanego, że jej ta sprawa nie dotyczy. W tym zakresie za wiarygodne należało uznać zeznania samej W. F. oraz zeznania pozwanego. Ich relacje są w tym zakresie zgodne.

Z kolei z zeznań świadków W. F. i I. S. oraz z zeznań powoda R. W. (1) udało się ustalić treść porozumienia między rodzeństwem odnośnie zarządzania i użytkowania nieruchomościami należącymi do ich rodziców. Co prawda żadna z tych osób nie użyła pojęcia porozumienia czy umowa, ale z ich zeznań wprost wynika, że ustalili między sobą, że R. W. (1) i I. S. obejmą zarząd nieruchomością położoną w L., a W. F. (1) obejmie zarząd zabudowaną nieruchomością w S.. Każda z tych osób zeznawała w zasadzie to samo, ujmując to tylko innymi słowami. Wszyscy jednak potwierdzali, że W. F. (1) nie przejawiała zainteresowania losem nieruchomości w L. i nie „wtrącała” się do spraw rodzeństwa dotyczących tej nieruchomości, natomiast R. W. (1) i I. S. nie ingerowali w to, w jaki sposób W. F. (1) władała nieruchomością położoną w S.. Świadek W. F. (1) zeznała przeciw, że „było tak, że oni [rodzeństwo] decydowali o tym, co się dzieje w L. i ja się do tego nie wtrącałam, a ja decydowałam o S. i oni też do tego się nie wtręcali”. Świadek I. S. zeznała natomiast, że rodzeństwo zeszło się u niej w domu i „ustalili tak, że oni wezmą L. z R., bratem, a W. weźmie S. z dopłatą”. Podkreśliła, że zgadzali się, że oni będą decydować o L., a siostra o S.. Z kolei R. W. (1) stwierdził w czasie swych zeznań, że „ona [W. F. (2)] nie wtrącała się do tych spraw [związanych z nieruchomością w L.]”. Odpowiadając dalej na pytania pełnomocnika pozwanego, zeznał, że siostra W. F. (2) nie zarządzała L..

Z tych wypowiedzi wyłaniają się dość jasne i precyzyjne zasady zarządu poszczególnymi nieruchomościami, przyjęte i aprobowane przez wszystkich współwłaścicieli, spadkobierców C. W. i A. W.. Wszyscy podkreślali, że w ten sposób chcieli wypełnić wolę ich matki, wyrażoną w testamencie otwartym i ogłoszonym w sprawie I Ns 543/91.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo R. W. (1) skierowane przeciwko K. Z., tj. powództwo o wydanie nieruchomości, nie mogło zostać uwzględnione.

Powództwo to oparte zostało na przepisie art. 222 § 1 KC. Stosownie do tego przepisu, 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.

W ocenie Sądu, roszczenie nie mogło zostać uwzględnione albowiem pozwanemu K. Z. przysługuje skuteczne względem właściciela (tu: powoda R. W. (1)) prawo władania opisaną w pozwie nieruchomością, albowiem umowa dzierżawy, na mocy której pozwany włada przedmiotową nieruchomością do chwili obecnej – wbrew twierdzeniom powoda – jest umową ważną i z całą pewnością skuteczną wobec powoda.

Zgodnie z art. 693 § 1 KC, przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Stosownie do § 2 tego artykułu, czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

Umowa dzierżawy z dnia 2 października 1992 r., na mocy której pozwany K. Z. włada m.in. działką w L. numer 40/2, została zawarta na czas określony, na lat 30.

Wskazać trzeba, że dopiero dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat 30 poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nie oznaczony, o czym stanowi art. 695 § 1 KC.

Nie ulega zatem wątpliwości, że mamy tu do czynienia z umową na czas oznaczony, która nie może być w czasie jej trwania rozwiązana przez wypowiedzenie, chyba że strony zastrzegłyby taką możliwość w umowie. Jednak takiego zastrzeżenia w umowie z dnia 2 października 1992 r. nie zapisano.

Zasadniczym argumentem powoda R. W. (1), który w jego ocenie przesądza o konieczności wydania mu spornej nieruchomości, była nieważność tej umowy dzierżawy z powodu braku zgody jednego ze współwłaścicieli nieruchomości na oddanie jej w dzierżawę. Powód przywołał tu przepis art. 199 KC, zgodnie z którym do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Rację ma przy tym powód, że do rozporządzenia przedmiotami wchodzącymi w skład spadku będzie miał zastosowanie właśnie art. 199 KC.

Dokonując jednak oceny, czy ta umowa dzierżawy rzeczywiście jest obciążona wadą skutkującą jej nieważnością, konieczne jest uwzględnienie relacji między współwłaścicielami tej nieruchomości i porozumienia jakie ci współwłaściciele zawarli w aspekcie zarządzania wspólną nieruchomością.

Nie ulega wątpliwości, że po śmierci swej matki – R. W. (1), I. S. i W. F. (1) ustalili sposób zarządu nieruchomościami wspólnymi. W wyniku tego porozumienia R. W. (1) i I. S. objęli w zarząd nieruchomość położoną w L., a W. F. (1) scedowała na nich swoje uprawnienia w tym zarządzie. Natomiast W. F. (1) objęła w zarząd zabudowaną nieruchomość w S. i w tym zakresie z kolei swoje uprawnienia przekazali siostrze R. W. (1) i I. S..

Nie sposób uznać takiego uregulowania kwestii zarządu rzeczą wspólną, a więc sfery podejmowania wszelkich rozstrzygnięć i dokonywania wszelkiego rodzaju czynności dotyczących rzeczy wspólnej, za niezgodne z prawem. Przecież jeśli chodzi o sposób wykonywania zarządu, to mogą go określić sami współwłaściciele, zawierając stosowną umowę, gdyż przepisy normujące zarząd rzeczą wspólną nie są przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Współwłaściciele, ustalając zasady zarządu, mogą modyfikować zasady wykonywania zarządu przewidziane w ustawie, na przykład postanowić, że do niektórych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu będzie wystarczająca zgoda większości, mogą też powierzyć wykonywanie zarządu jednemu ze współwłaścicieli lub osobie trzeciej. Ważne

jest tylko, aby umowa ustalająca zasady zarządu – jako czynność przekraczająca zwykły zarząd – była zawarta przez wszystkich współwłaścicieli. Taka sytuacja miała zaś miejsce w niniejszym przypadku, albowiem wszyscy współwłaściciele na taki sposób zarządu wyrażali zgodę. Co prawda nie zostało to sformułowane na piśmie, ale akurat takiego wymogu przepisy prawa już nie stawiają.

W tej sytuacji, stwierdzić należało – uwzględniając przyjęte przez R. W. (1), I. S. i W. F. zasady zarządu – że była zgoda W. F. na wszelkie rozporządzenia dokonywane przez R. W. (1) i I. S. w odniesieniu do nieruchomości wspólnej w L..

Niezależnie od powyższego, wskazać trzeba, że W. F. (1) wyraziła jednak zgodę na to konkretne rozporządzenie, tj. na oddanie w dzierżawę pozwanemu K. Z. nieruchomości w L.. Była bowiem powiadomiona o zamiarze wydzierżawienia tej nieruchomości. Nie sprzeciwiła się temu. Nigdy też przez cały okres trwania tej dzierżawy, nie kwestionowała prawa pozwanego do tej dzierżawy. Co więcej, przekazując swój udział w nieruchomości w L. R. W. (1) nie domagała się wypłacenia jej części pożytków, które uzyskało rodzeństwo w związku z oddaniem tej działki w dzierżawę.

Zgoda współwłaścicieli, o której mowa jest w art. 199 KC, jest oświadczeniem woli, do którego mają odniesienie ogólne reguły odnoszące się do składania oświadczeń woli. Oznacza to, że zgoda ta może być więc wyrażona również w sposób dorozumiany (por. „Kodeks Cywilny Tom I Komentarz do artykułów 1-534”, pod redakcją prof. E. Gniewka; Wydawnictwo C.H.BECK Warszawa 2004, strona 516).

Uwzględniając powyższe uwagi, stwierdzić należało więc, że W. F. (1) wyraziła zgodę na rozporządzenie nieruchomością w L. polegającą na oddaniu jej w dzierżawę pozwanemu K. Z.. Wyraziła co prawda tę zgodę w sposób dorozumiany, ale nie zmienia to postaci rzeczy i skutków prawnych takiej zgody.

Przywołać należy jeszcze tylko postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2015 r. (sygn. akt V CSK 293/14 – publ. LEX nr 1666913), gdzie Sąd Najwyższy przesądził, że wymóg zgody [z art. 199 KC] nie oznacza, że czynność musi być dokonana przez wszystkich współwłaścicieli. Współwłaściciel, który za zgodą wszystkich współwłaścicieli dokonał czynności prawnej działa zarówno we własnym imieniu, ale także w interesie ogółu współwłaścicieli.

Reasumując, stwierdzić należy więc, że umowa dzierżawy z dnia 2 października 1992 r. jest umową ważną, wywołującą wszystkie skutki prawne z niej wynikające. Jako ważna umowa terminowa, nie mogła też zostać wypowiedziana. Pozwany ma zatem prawo do dysponowania tą nieruchomością, a powód nie może skutecznie domagać się jej wydania.

Z tego względu powództwo należało oddalić.

Niezależnie od powyższego należy podzielić też stanowisko pozwanego, że żądanie wydania nieruchomości przez powoda mogłoby stanowić nadużycie prawa, jeżeli istniałyby usprawiedliwione podstawy prawne do jego uwzględnienia. Podkreślić bowiem należy, że powód jest akurat tym współwłaścicielem, który wyraził wprost swoją zgodę na oddanie tej nieruchomości w dzierżawę. Powoływanie się teraz na brak zgody innego współwłaściciela na oddanie nieruchomości w dzierżawę, który w dodatku nie jest już obecnie współwłaścicielem, jawi się jako naruszenie dobrych obyczajów i zasad etycznych. Zgodnie zaś z art. 5 KC, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98 KPC, zgodnie z którym strona przegrywająca proces jest zobowiązana zwrócić stronie przeciwnej koszty procesu.

Powód R. W. (2) przegrał proces, a zatem jest zobowiązany zwrócić pozwanemu K. Z. wszystkie koszty poniesione w związku z tą sprawą. Dlatego też – w pkt 2 wyroku – zasądzono od powoda na rzecz pozwanego kwotę 411,00 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty te złożyły się: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 360,00 zł i koszty opłat skarbowych od pełnomocnictwa i dwóch pełnomocnictw substytucyjnych w kwocie 51,00 zł (3 X 17,00 zł).

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.