

Sygn. akt III C 1121/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: Barbara Leszczyńska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2014 roku w W.

sprawy z powództwa głównego T. Z. (1), R. Z. (1) i J. J.

przeciwko S. G.

o wydanie nieruchomości

oraz z powództwa wzajemnego S. G.

przeciwko T. Z. (1), R. Z. (1) i J. J.

o zapłatę

1. nakazuje pozwanemu głównemu S. G. wydanie powodom głównym T. Z. (1), R. Z. (1) i J. J. nieruchomość położona we wsi S. w gminie S. o powierzchni 1.756 m² (tysiąc siedemset pięćdziesiąt sześć metrów kwadratowych) oznaczonej numerami ewidencyjnymi (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą (...) wraz ze wszystkimi rzeczami oraz wydanie budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości opróżnionego z rzeczy należących do pozwanego głównego;
2. w pozostałej części powództwo główne oddala;
3. zasądza od pozwanego głównego S. G. na rzecz powodów głównych kwotę 4.367,00 PLN (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu tj. na rzecz każdego z powodów głównych kwotę po 1.455,70 PLN (tysiąc czterysta pięćdziesiąt pięć 70/100 złotych);
4. oddala powództwo wzajemne;
5. nakazuje pobranie od powoda wzajemnego S. G. na rzecz Skarbu Państwa Kasy Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 4.600,00 PLN (cztery tysiące sześćset złotych) tytułem brakującej opłaty;
6. zasądza od powoda wzajemnego na rzecz pozwanych wzajemnych solidarnie kwotę 7.200,00 PLN (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa wzajemnego.

III C 1121/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 czerwca 2011 roku powodowie T. Z. (1), R. Z. (1) i J. J. wnieśli o:

1. orzeczenie, że pozwany S. G. ma wydać powodom nieruchomości położoną we wsi S. w gminie S., powiat (...), o powierzchni 1756 m², oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą za numerem (...). Powodowie wnosili o orzeczenie, że pozwany ma opuścić przedmiotową nieruchomość stanowiącą współwłasność powodów oraz zabrać wszystkie rzeczy, które do niego należą, jako rzeczy które posiada lub których jest właścicielem za wyjątkiem rzeczy trwale związanych z gruntem.

2. aby sąd orzekając o obowiązku wydania nieruchomości, orzekł o tym, że pozwany ma w szczególności opuścić budynek wraz z rzeczami należącymi do niego oraz stanowiącymi jego własność, jak również razem z osobami, które z nim mieszkają w budynku lub przebywają i wnosili o orzeczenie eksmisji pozwanego z budynku bez konieczności zapewnienia eksmitowanym lokalu socjalnego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 13 grudnia 2012 roku pozwany S. G. wniósł o oddalenie powództwa w całości. W piśmie z dnia 31 stycznia 2013 roku pozwany złożył pozew wzajemny wnosząc o zasądzenie solidarnie od T. Z. (1), R. Z. (1) i J. J. na rzecz powoda wzajemnego:

- kwoty 15.000,00 PLN tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez S. G. na działce nr (...), z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty,

- kwoty 13.950,00 PLN tytułem zwrotu wpłaconych na rzecz pozwanych wzajemnych kwot zaliczek na poczet ceny zakupu nieruchomości, z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od dnia wniesienia powództwa wzajemnego do dnia zapłaty,

- kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na rozprawie w dniu 11 lutego 2013 roku przed Sądem Rejonowym w Legionowie powodowie T. Z. (1), R. Z. (1) i J. J. w obecności pozwanego głównego sprecyzowali powództwo główne wskazując, że wnoszą o wydanie przez powoda działek o numerach ewidencyjnych (...), a działka (...) jest drogą.

Powód wzajemny w obecności pozwanych wzajemnych rozszerzył powództwo wzajemne w ten sposób, że wniósł ponad już dochodzone kwoty o zasądzenie od pozwanych wzajemnych solidarnie na rzecz S. G. kwoty 289.000 PLN tytułem zwrotu nakładów poczynionych na działce (...) przez powoda wzajemnego wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa wzajemnego do dnia zapłaty, określił wartość przedmiotu sporu z powództwa wzajemnego na kwotę łącznie 318.650,00 PLN.

W piśmie z dnia 8 kwietnia 2014 roku powód wzajemny wskazał, że na dochodzoną kwotę 15.000 PLN tytułem zwrotu wartości poczynionych przez niego nakładów na przedmiotową działkę składają się:

1. wykonanie szamba – około 3.000 PLN,
2. wykonanie przyłącza wodociągowego – 3.000 PLN,
3. altana z bali – 4.000 PLN,
4. brama wjazdowa – 1.800 PLN, uzupełnienie ogrodzenia działki – 2.000 PLN, utwardzenie podłoża i ułożenie trelinki – 2.500 PLN,
5. wykonanie oczka wodnego – 2.000 PLN,
6. karczowanie terenu, nawożenie ziemi – 5.000 PLN
7. nasadzenie drzew i krzewów – 4.100 PLN.

Pozwani wzajemni T. Z. (1), R. Z. (1) i J. J. wnosili o oddalenie powództwa wzajemnego jako całkowicie nieuzasadnionego i przedwczesnego.

Sąd Rejonowy w Legionowie postanowieniem z dnia 31 lipca 2013 roku na podstawie art. 200 k.p.c. w związku z art. 204 § 2 k.p.c. stwierdził swą niewłaściwość i sprawę przekazał tut. Sądowi jako właściwemu – postanowienie k. 194.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

E. Z. był właścicielem nieruchomości położonej we wsi S., gmina S. o powierzchni 1.756 m², oznaczonej numerem działki (...) – obecnie numerami ewidencyjnymi (...), dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą (...) – okoliczność bezsporna, odpis z księgi k. 51-53, decyzja nr (...) k. 184. E. Z. zmarł i spadek po nim w 2005 roku nabyły jego dzieci: T. Z. (2), R. Z. (1) i I. J. – okoliczność bezsporna odpis z księgi k. 53. Spadkobiercy E. Z. nie dokonali ani stwierdzenia nabycia spadku, ani działu spadku, umownie przeznaczyli dla siebie działki o powierzchni około 600 m², przy czym dla I. J., za jej zgodą przeznaczona została działka pod linia wysokiego napięcia – dowód – zeznania R. Z. (1) k. 233. Syn S. G. R. G. w 2002 roku był zainteresowany zakupem nieruchomości należącej do spadkobierców po E. Z., negocjował z T. Z. (2) warunki umowy kupna-sprzedaży działki o powierzchni ok. 1.000 m² – dowód – zeznania pozwanego głównego k. 232, 231. I. J. nie zgadzała się na sprzedaż części nieruchomości do niej należącej, R. Z. (1) wyraził zgodę na sprzedaż i udzielił w dniu 1 czerwca 2003 roku pełnomocnictwa do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży części działki o powierzchni ok. 1.000 m² w zwykłej formie pisemnej swojemu bratu T. Z. (2) – okoliczność bezsporna, pełnomocnictwo k. 217. W dniu 2 czerwca 2003 roku działający na zlecenie syna R. G. jego ojciec S. G. oraz T. Z. (2) w imieniu swoim i jako pełnomocnik brata R. Z. (1) zawarli umowę przedwstępną sprzedaży kupna części działki numer (...) o powierzchni około 1.000 m² za cenę 38.000,00 PLN, przy czym T. Z. (2) i R. Z. (1) otrzymali tytułem zadatku łącznie kwotę 5.000,00 PLN – okoliczność bezsporna, umowa k. 215-216. W umowie zbywcy upoważnili S. G. do dysponowania działką z wyłączeniem ogrodzonego terenu, zajmowanego przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych oraz z zakazem wycinania drzew bez zezwolenia wydanego przez Urząd Gminy – omowa k. 215. W dniu 16 grudnia 2003 roku R. G. i S. G. wystąpili o pozwolenie na budowę domu na działce numer (...) wskazując, że mają prawo do dysponowania nieruchomością – prawo współwłasności – oświadczenie o posiadanym prawie k. 180. W dniu 31 grudnia 2003 roku Burmistrz miasta S. wydał decyzję udzielającą pozwolenia na budowę jednorodzinny budynek mieszkalny z częścią gospodarczą, położonego na działce (...) we wsi S. – dowód – decyzja k. 181. W dniu 25 maja 2005 roku zawarty został aneks do umowy przedwstępnej, w którym ustalono, że teren zajęty przez rodzinę G. ma powierzchnię 1.170 m² oraz łączną cenę kupna-sprzedaży na kwotę 41.000,00 PLN – dowód – zeznania pozwanego głównego k. 232, 231, aneks do umowy przedwstępnej k. 227. S. G. ze swoich pieniędzy wpłacił zadatek w kwocie 5.000,00 PLN, kwota ta stanowiła darowiznę na rzecz syna R. G., darowiznę stanowiły także inne wpłaty przekazane T. Z. (2) przez S. G., a które miały zostać odliczone od ceny przy zawarciu umowy przyrzeczonej – dowód – zeznania pozwanego głównego k. 232, 231. Drobne kwoty T. Z. (2) zużywane przez niego na kupno leków wpłacali także R. G. i jego żona – okoliczność przyznana jw. S. G. darował synowi R. G. łącznie kwotę około 100.000,00 PLN z przeznaczeniem na zakup działki i budowę domu na niej – okoliczność przyznana k. 232, 231. Darowizna ta nigdy nie została przez S. G. odwołana – okoliczność przyznana k. 232, 231. Z własnych pieniędzy R. G. pokrył wszystkie koszty związane z budową domu na zajętej działce takie jak fundamenty, wykopy, wylanie fundamentów, materiały budowlane, robocizna, w szczególności zapłacił za: nawożenie żyznej warstwy ziemi tj. humusu pod sadzenie kwiatów, wycinkę drzew, projekt budowlany, założenie szamba, przeciągnięcie i założenie kanalizacji, wody, budowę budynku w całości, ogrodzenie (brama, furtka) – dowód – zeznania pozwanego głównego k. 232, 231, 230. R. G. zajął i ogrodził działkę o powierzchni 1.100 m², korzystał również z dojazdu urządzonego na działce numer (...) – bezsporne. R. G. zmarł w maju 2008 roku, pozostawił dwoje dzieci i dla nich tj. dla dorosłych obecnie wnuków S. G. domaga się zwrotu darowizn na rzecz syna R. G. oraz nakładów dokonanych przez R. G. na nieruchomość stanowiącą własność powodów głównych – dowód – zeznania pozwanego k. 232-23, 231. T. Z. (2) zmarł w listopadzie 2006 roku i spadek po nim nabyli synowie: T. Z. (1) i R. Z. (2) - dowód - zeznania T. Z. (1) k. 233, odpis księgi wieczystej k. 51-54. Po I. J. spadek nabyli: mąż P. J. i syn J. J., a po śmierci P. J. spadek nabył syn J. J. - okoliczność bezsporna, zeznania J. J. k. 235, odpis księgi wieczystej k. 51-54. Prawomocnym wyrokiem z

dnia 22 stycznia 2010 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w sprawie sygn. akt VII SA/Wa 1934/09 uchylił decyzję o pozwoleniu R. G. i S. G. na budowę jednorodzinnego budynku mieszkalnego z częścią gospodarczą na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem(...) z powodu jej wydania z naruszeniem prawa materialnego – ustawy Prawo budowlane, gdyż R. G. nie złożył dokumentów potwierdzających prawo do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane – dowód – odpis wyroku k. 185–189. Pozwany główny S. G. od śmierci syna R. G. posiada klucze do bramy ogrodzenia oraz klucze do budynku jednorodzinnego, letniskowego, niezamieszkałego, dzierżąc działki obecnie oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) – okoliczność bezsporna. Stale mieszka wraz z żoną w W., w dzielnicy J., w mieszkaniu spółdzielczym własnościowym o powierzchni 52 m², które darował córce w maju 2008 roku z zapewnieniem sobie i żonie prawa dożywotniego mieszkania – dowód – zeznania pozwanego głównego k. 232, 229. S. G. zdecydował o rozdysponowaniu swojego majątku na rzecz dzieci w ten sposób, że syna R. obdarował kwotą ok. 100.000,00 PLN, a córkę mieszkaniem – okoliczność przyznana jw.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Okoliczności faktyczne zarówno w przypadku powództwa głównego, jak i wzajemnego nie były sporne. Pozwany główny przyznał, że część nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów głównych, oznaczonej jako działki o numerach (...) posiada w imieniu swoich wnuków. Jako powód wzajemny przyznał, że nakładów na zajętą część nieruchomości dokonał jego syn R. G. oraz, że to syn poniósł wszystkie wydatki związane z zawarciem umowy przedwstępnej. S. G. wytoczenie powództwa wzajemnego uzasadniał działaniem na rzecz wnuków.

Powództwo główne:

Treścią roszczenia windykacyjnego opartego na przepisie art. 222 § 1 k.c. jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Powstanie tego roszczenia nie jest uzależnione od posiadania rzeczy przez właściciela. Pozostaje ono jednak w ścisłym związku z prawem własności – stanowi korelat tego prawa – tak: W. C., *Rei vindicatio* według obowiązującego prawa polskiego. NP. 1960 s. 303. Legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Powodowie główni udowodnili, że przysługuje im prawo własności działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...). Ich prawo współwłasności zostało wpisane do prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej ponadto numerami działek (...) księgi wieczystej i nie było kwestionowane przez pozwanego głównego. Pozwany główny S. G. faktycznie włada częścią nieruchomości stanowiącej własność powodów głównych tj. działkami numerami (...) bez podstawy prawnej. Pozwany główny nie przedstawił żadnego skutecznego wobec właścicieli prawa do władania ich nieruchomością. Takim prawem nie może być zawarcie umowy przedwstępnej kupna części nieruchomości na rzecz nieżyjącego syna R. G.. Z treści tej umowy wynikało co najwyżej prawo bezpłatnego korzystania przez R. G. z części nieruchomości o powierzchni około 1.100 m², z wyłączeniem wycinania drzew, ale tylko do czasu rychłego zawarcia umowy przyrzeczonej kupna-sprzedazy wydzielonej części nieruchomości. Wątpliwe było także wybudowanie przez R. G. na nieruchomości budynku mieszkalnego jednorodzinnego bez zgody właścicieli nieruchomości. Umowa przyrzeczona nie została zawarta i jej zawarcia nie można dochodzić, gdyż umowa przedwstępna nie została zawarta w formie właściwej dla zawarcia umowy przyrzeczonej – art. 390 § 2 k.c.. Pozwany główny włada częścią nieruchomości jako dzierżyciel, posiada tę część w imieniu swoich wnuków i dla nich domaga się rozliczenia nakładów. Współwłaściciele nie wyrazili zgody na utrzymywanie bezprawia budowlanego i z tej przyczyny uchylona została decyzja o pozwoleniu na budowę wydana R. G. i S. G.. W niniejszej sprawie domagają się także wydania im zajętej części nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, iż S. G. obecnie dzierży dwie działki uniemożliwiając współwłaścicielom wykonywanie ich prawa własności. Zgodnie z powszechnie wyrażonym w literaturze stanowiskiem roszczenie windykacyjne przysługuje aktualnemu właścicielowi rzeczy, nie zaś osobie która była właścicielem w chwili naruszenia prawa własności. W myśl art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Nie ma racji pozwany główny, że powodowie nie posiadają legitymacji czynnej w niniejszej sprawie. Z treści art. 209 k.c. wynika bezspornie, że nie jest wymagane, aby powództwo windykacyjne wytoczone zostało przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe okoliczności powództwo o wydanie części nieruchomości oznaczonej jako działki numery (...) należało uznać za w pełni zasadne. Sąd oddalił powództwo główne w części co do żądania opróżnienia przez powoda budynku mieszkalnego ze wszystkimi osobami i bez prawa do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany główny nigdy nie miał przymiotu lokatora lub byłego lokatora, a zatem w tej sprawie w ogóle nie ma zastosowania art. 14 ust. 1 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 roku poz. 150). Pozwany główny S. G. nie jest także osobą używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż tytuł własności. W sprawie nie chodzi o lokal mieszkalny, a o dom jednorodzinny o charakterze letniskowym, którego pozwany główny nie używa dla siebie, jest dzierżycielem. Dzierżenie wykonuje w imieniu pełnoletnich wnuków. W odróżnieniu od posiadacza dzierżyciel włada rzeczą „za kogo innego”, a więc inny jest stan jego świadomości – animus possidendi pro alieno, animus detendi. To dzierżenie ma swe źródło w stosunkach rodzinnych pomiędzy dzierżycielem, a pierwotnie jego synem R. G., a obecnie wnukami, a nie pomiędzy właścicielami nieruchomości. S. G. nie ma żadnego tytułu prawnego do korzystania z budynku jednorodzinnego, letniskowego zbudowanego przez syna R. G..

O kosztach procesu z powództwa głównego Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. obciążając pozwanego głównego obowiązkiem zwrotu powodom głównym wszystkich kosztów, gdyż ulegli tylko co do nieznaczącej części swego żądania.

Powództwo wzajemne:

Powód wzajemny S. G. dochodził zwrotu nakładów, o których w pozwie wzajemnym twierdził, że zostały dokonane przez niego, a w postępowaniu przed sądem szczerze przyznał, że to jego syn R. G. dokonał wszystkich nakładów na zajętą w tym celu część nieruchomości powodów. Powód wzajemny opisał nakłady syna, zeznał także o wysokości darowizny na rzecz syna. Nie może budzić zatem wątpliwości, że to syn powoda wzajemnego poniósł wszystkie wydatki związane z wybudowaniem domu jednorodzinnego letniskowego, nasadzeniami i ogrodzeniem zajętej działki. W części pieniądze wydane przez R. G. pochodziły z darowizny w kwocie 100.000,00 PLN od powoda wzajemnego, a darowizna nie została przez powoda wzajemnego nigdy odwołana. Powód wzajemny nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia zwrotu nakładów, które nie zostały przez niego dokonane. W powyższym zakresie osobą legitymowaną był ten, kto faktycznie je poniósł – R. G., a obecnie jego spadkobiercy, do których powód wzajemny się nie zalicza. Powyższa argumentacja dotyczy również dochodzonego przez powoda wzajemnego roszczenia o zwrot wpłaconych na rzecz pozwanych wzajemnych zaliczek i innych opłat poniesionych na poczet podpisania w przyszłości umowy przyrzeczonej, w łącznej sumie 13.950 zł. Podkreślić należy, że również w tym zakresie pieniądze, choć wręczone czy to T. Z. (2), czy R. Z. (1) w kwocie 2.500,00 PLN przez powoda wzajemnego, stanowiły przedmiot darowizny dokonanej na rzecz syna R. G.. Powód wzajemny bez jakichkolwiek wątpliwości zeznał, że zwrotu tego, co jego syn nałożył na zajętą część nieruchomości, domaga się w tym procesie na rzecz swoich dorosłych wnuków, a dzieci R. G.. R. G. był samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Wiedział, że nie służyło mu prawo własności zajętej części nieruchomości, nie zawarł ze współwłaścicielami umowy przyrzeczonej we właściwej formie – w formie aktu notarialnego. Jednak liczył na to, że w przyszłości umowa taka zostanie zawarta, w tym celu płacił zadatek, zaliczki i z tego powodu dokonywał naniesień na grunt. „W złej wierze jest posiadacz, który ma pozytywną wiadomość, że nie przysługuje mu faktycznie wykonywane prawo. Na gruncie art. 225 k.c. będzie to świadomość, że nie jest właścicielem” – tak: Elżbieta Skowrońska-Bocian w Komentarzu do Kodeksu cywilnego s. 635 Wydawnictwo C.H.Beck Warszawa 2005. Zgodnie z przepisem art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Użycie w przepisie sformułowania „wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem” wskazuje na konieczność dokonania oceny wzbogacenia według zasad określonych w art. 405 k.c. i nast. Pozwani wzajemni nie wzbogacili się bezpodstawnie kosztem powoda wzajemnego, do takiego wzbogacenia doszło kosztem spadkobierców R. G.. Roszczenie o zwrot nakładów na zajętą przez niego część nieruchomości pozwanych wzajemnych wchodzi w skład spadku po nim – art. 922 § 1 k.c..

Sąd oddalił wniosek powoda wzajemnego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność aktualnej ceny naniesień na nieruchomość. Powód wzajemny nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia

roszczenia o zwrot nakładów, a zatem w myśl art. 227 k.p.c. dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego jest zbędny dla rozstrzygnięcia.

O kosztach procesu z powództwa wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art. 110 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2014 roku o częściowym cofnięciu powodowi wzajemnemu zwolnienia od kosztów tj. opłaty od pozwu wzajemnego ponad 5.000,00 PLN. O kosztach należnych pozwanym wzajemnym Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., na które składają się wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 7.200,00 PLN zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1349 ze zm.).