

UZASADNIENIE

W pozwie opatrzonym datą 2 października 2013 r. powód J. S. (1)wniósł o nakazanie pozwanemu J. P.wydania nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w S.pod numerem (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...)- dla której to nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S.prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)- oraz nakazanie J. P.opróźnienia i opuszczenia tej nieruchomości wraz z rzeczami należącymi do niego oraz osobami przebywającymi na tej nieruchomości razem z pozwanym.

Uzasadniając tak sformułowane powództwo J. S. (1)wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, oznaczonej jako działka ewidencyjna gruntu o numerze (...), obręb (...), położonej w S.pod numerem (...)

Powód wskazał także, że pozwany J. P.od 1988 r. bez tytułu prawnego zajmował wraz z matką W. P., a od śmierci matki – według wiedzy powoda – zajmuje samodzielnie budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości położonej w S.pod numerem (...), będącej własnością powoda J. S. (1). Matka pozwanego weszła w posiadanie nieruchomości na skutek zawartej z matką powoda – bez zachowania formy aktu notarialnego – umowy sprzedaży nieruchomości. Matka pozwanego nie wywiązała się również i z tak zawartej umowy – poprzez niewpłacenie pełnej, umówionej przez strony kwoty. Po wpłacie jednak pierwszej części zajęła budynek i nawet pomimo gotowości powoda do zwrotu tej kwoty nie opuściła go.

Wedle dalszych twierdzeń J. S. (1), wcześniej właścicielem przedmiotowej nieruchomości zabudowanej była matka powoda J. S. (2), która wyrokiem Sądu Rejonowego w S.I Wydział Cywilny z dnia 30 września 1992 r., opatrzonym w dniu 17 grudnia 1992 r. klauzulą wykonalności, uzyskała eksmisję matki pozwanego W. P.z przedmiotowej nieruchomości. Wyrok nakazywał jednoczesną zapłatę od J. S. (2)na rzecz W. P.kwoty 10.260.500,00 zł. J. S. (2)speliła swoje świadczenie – poprzez wpłacenie przez jej syna J. S. (1)do depozytu przy Sądzie Rejonowym w S. wskazanej w tymże wyroku kwoty. Postanowieniem tego sądu z dnia 29 czerwca 1995 r. depozyt zwrócono J. S. (1)- ze względu na fakt, iż nikt nie wniósł o wydanie tegoż depozytu. Okoliczności faktyczne towarzyszące wydaniu depozytu związane były z odbiorem wpłaconej kwoty przez powoda w związku z faktem, iż pozwany wraz z matką odmówili opuszczenia nieruchomości. Wyrok więc nie został wykonany.

J. S. (1) podniósł następnie, iż J. P. przez cały okres bezumownego użytkowania nie uiścił mu jakiegokolwiek opłaty. Jednak powód, mając na uwadze długi okres zamieszkiwania przez pozwanego na należącej do niego nieruchomości zabudowanej, zaproponował pozwanemu jej wynajem – za niewielką opłatą w wysokości 200,00 zł miesięcznie. Pozwany nie wyraził zgody na tę propozycję i w dalszym ciągu nie chce ani uiszczać opłaty w wysokości 200,00 zł miesięcznie, ani wydać nieruchomości wraz z posadowionym nań budynkiem mieszkalnym.

W tej sytuacji powód w dniu 16 września 2013 r. wezwał pozwanego do opróżnienia i wydania – w terminie 7 dni – przedmiotowej nieruchomości, a to z uwagi na fakt pozostawiania na niej bez tytułu prawnego. Pomimo tego pozwany nie opróżnił w wyznaczonym terminie budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości położonej przy S.pod numerem (...) i nie wydał go powodowi.

Po przedstawieniu stanu prawnego, które sprowadziło się do przytoczenia regulacji z art. 2 ust. 1 pkt 1 i art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) i z art. 222 § 1 k.c. J. S. (1)skonkludował, iż w tych okolicznościach pozew jest konieczny i zasadny.

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 grudnia 2013 r. pozwany J. P. wniósł o oddalenie powództwa w całości, a to z uwagi na zasady współżycia społecznego, oraz obciążenie powoda kosztami postępowania.

W uzasadnieniu tego pisma pozwany podniósł, że jego matka W. P. wpłaciła pełną należność wynikającą z umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości matce powoda J. S. (2). W. P. nigdy nie została poinformowana o fakcie, iż umowa sprzedaży została zawarta bez dochowania właściwej formy, jak również o fakcie, że jakakolwiek kwota

została złożona do depozytu sądowego. Tylko z uwagi na powyższe nie odebrała ona z depozytu sądowego kwoty, na jaką w pozwie wskazuje powód, bowiem gdyby o tym wiedziała, mogłaby za te pieniądze nabyć inną nieruchomość zabudowaną.

J. P. twierdził dalej, że całe życie był on przekonany, że przedmiotowa nieruchomość należała do jego matki, a on jako jej spadkobierca jest uprawniony do zamieszkiwania i korzystania z tej nieruchomości.

Ponad to pozwany podkreślił, że nie posiada on innego lokalu mieszkalnego, ani zgromadzonych odpowiednich środków na wynajem innego lokalu; jest on osobą bezrobotną i nie posiada żadnego majątku.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 2 lipca 2013 r. w dziale II (...) księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S., jako współwłaściciele nieruchomości położonej we wsi M., gmina S., o powierzchni 0,4600 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), byli wpisani: A. S. – z udziałem w wysokości 2/3 części i J. S. (2) – z udziałem w wysokości 1/3 części (dowód: postanowienie wydane przez Sąd Rejonowy w S. w dniu 21 stycznia 1997 r., stanowiące kartę 13 akt księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S.; stypulacja zamieszczona w § 1 aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 2 lipca 2013 r. w Kancelarii Notarialnej M. N. w B., za numerem Repertorium A (...), stanowiącego karty od 3 do 8 akt księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S.

J. S. (2) – matka powoda – udział w wysokości 1/3 części w prawie własności opisanej w poprzednim akapicie nieruchomości nabyła nieodpłatnie na podstawie decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w S. o numerze (...) w sprawie stwierdzenia własności nieruchomości (dowód: decyzja Kierownika Urzędu Rejonowego w S. o numerze (...)) w sprawie stwierdzenia własności nieruchomości, stanowiąca kartę 11 akt księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S.

Sąd Rejonowy w B. postanowieniem z dnia 10 czerwca 2005 r., wydanym w sprawie z wniosku A. R. o stwierdzenie nabycia spadku (sygn. akt II Ns (...)) stwierdził – m. in. – że spadek po J. S. (2), zmarłej dnia 16 stycznia 2005 r. w B., ostatnio stale zamieszkałej w S., na podstawie ustawy nabyli: córka A. R. i syn J. S. (1) – po 1/2 części, w tym i wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne (dowód: odpis tegoż postanowienia, stanowiący kartę 31 akt księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S.).

W dniu 21 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w S., orzekający w IV Wydział Ksiąg Wieczystych, dokonał w dziale II (...) księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez tenże sąd, wpisów na rzecz J. S. (1), syna J. i J. (z udziałem w wysokości 1/6 części) oraz A. R., córki J. i J. (z udziałem w wysokości 1/6 części; dowody: zawiadomienia z dnia (...) czerwca 2013 r., pochodzące od IV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S., stanowiący karty od (...) do 34 akt księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S.).

Działający z upoważnienia Burmistrza S. jego zastępca P. B. decyzją z dnia 13 czerwca 2013 r. o numerze GR(...) postanowił zatwierdzić projekt podziału nieruchomości położonej w obrębie M., gmina S., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,4482 ha, stanowiącej współwłasność A. R., córki J. i J., z udziałem w wysokości 1/6 części, A. S., syna W. i J., z udziałem w wysokości 4/6 części i J. S. (1), syna J. i J., z udziałem w wysokości 1/6 części, ujawnionej w księdze wieczystej o numerze (...), na działki: o numerze (...) i powierzchni 0,1495 ha oraz o numerze (...) i powierzchni 0,2987 ha – w sposób przedstawiony na załączonym projekcie podziału, opracowanym na kopii mapie zasadniczej wraz z wykazem zmian danych ewidencyjnych, sporządzonymi przez geodetę uprawnionego M. P., stanowiącymi załączniki do tejże decyzji; owa decyzja stała się ostateczna w dniu 28 czerwca 2013 r. (dowód: odpis decyzji działającego z upoważnienia Burmistrza S. jego zastępcy P. B. z dnia 13 czerwca 2013 r. o numerze GR(...) stanowiący kartę 41 akt księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S.).

Następnie A. S. i J. S. (1) (ten ostatni działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. R.) sprzedali w 1/2 części M. K. i w 1/2 części E. K. zabudowaną nieruchomość rolną oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), o powierzchni 0.1495 ha, położoną w miejscowości M. (dowód: wypis z aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 2 lipca 2013 r. w Kancelarii Notarialnej M. N. w B., za numerem Repertorium A (...), stanowiącego karty od 3 do 8 akt księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S.).

Dla nieruchomości położonej we wsi M., gmina S., o powierzchni 0.1495 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), została przez Sąd Rejonowy w S. założona księga wieczysta o numerze (...); dziale II (...) owej księgi jako współwłaściciele nieruchomości, dla której jest ona prowadzona, zostali wpisani jako współwłaściciele: E. K., córka Z. i I., i M. K., syn Z. i I. – z udziałami w wysokości po 1/2 części (dowód: zawiadomienie z dnia 8 lipca 2013 r., pochodzące od IV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S., stanowiące karty od 12 do 15 akt księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S.).

Obecnie w podrubryce 1.4.1 rubryki 1.4 działu I-O „Oznaczenie nieruchomości” księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S., jest dokonany – w polu „Numer działki” – następujący wpis: (...), zaś w polu „Nazwa obrębu ewidencyjnego” – M.; w rubryce 1.5 działu I-O „Oznaczenie nieruchomości” tej księgi jest dokonany – w polu (...) – następujący wpis: 0.2987 ha. Z kolei w dziale II (...) księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S., jako współwłaściciele nieruchomości, dla której owa księga jest prowadzona, jako współwłaściciele byli wpisani: A. S., syn W. i J. – z udziałem w wysokości 2/3 części, J. S. (1), syn J. i J. – z udziałem w wysokości 1/6 części i A. R., córka J. i J. – z udziałem w wysokości 1/6 części (dowód: informacja dotycząca księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S. dostępna w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości).

Pismem z dnia 11 września 2013 r. powód J. S. (1) wezwał J. P. do wydania nieruchomości położonej w M. pod numerem (...), oznaczonej jako działka o numerze (...) – w nieprzekraczalnym terminie 7 dni, poprzez opróżnienie tej nieruchomości z wszelkich należących do niego urządzeń i obiektów oraz uprzątnięcie terenu (dowód: wezwanie z dnia 11 września 2013 r. – k. 7).

W dacie zamknięcia rozprawy nieruchomość rolna położona w S. pod numerem (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym, o powierzchni 0,2987 ha, oznaczona w jednostce rejestrowej (...) obrębu (...) M. jako działka o numerze (...) – dla której to nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – była w posiadaniu pozwanego J. P. (fakt niesporny).

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu skierowane przez powoda J. S. (1) w stosunku do pozwanego J. P. żądanie wydania rzeczy – nieruchomości rolnej położonej w S. pod numerem (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) – jest zasadne jedynie w części, a to z następujących przyczyn.

Przepis z art. 222 § 1 k.c. stanowi, iż 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.

Unormowane w § 1 art. 222 k.c. roszczenia windykacyjne pozostaje – podobnie jak i unormowane w § 2 art. 222 k.c. roszczenie negatoryjne – w ścisłym związku z uregulowaniem treści własności w art. 140 k.c. – prawo własności jest bowiem skuteczne erga omnes (przeciwko wszystkim), co oznacza, że odpowiednikiem uprawnień właściciela jest powszechny obowiązek nie wkraczania w sferę cudzej własności, a w razie wkroczenia przez nieuprawnionego w sferę cudzej własności właścicielowi służą roszczenia określone w ustawie.

Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Stąd też roszczenie windykacyjne określane jest czasami jako roszczenie

„nieposiadającego właściciela” przeciwko „posiadającemu niewłaścicielowi”; owo określenie oddaje znakomicie istotę tego roszczenia i wskazuje, że – w zasadzie – legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2010 r., II CSK 174/10, LEX nr 621141).

Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego są więc:

- 1) po pierwsze: status właściciela,
- 2) po drugie: fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą,
- 3) po trzecie wreszcie: fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona.

Legitymowanym czynnie w procesie wszczętym w trybie ochrony petytoryjnej jest zatem przede wszystkim właściciel, który występując z roszczeniem windykacyjnym musi udowodnić, że przysługuje mu prawo własności (vide: art. 6 k.c.). Co do nieruchomości, to takimi dowodami są przede wszystkim dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce [przy czym w określonych sytuacjach udowodnienie przysługiwania prawa własności może nastąpić tylko na podstawie wskazanych w ustawie dokumentów (szerzej o tym St. Rudnicki w: „Komentarz do kodeksu cywilnego. Własność i inne prawa rzeczowe.”, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1996, s. 256 i nast. – tam też powołane orzecznictwo, w szczególności orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1993 r., II CRN 46/93, niepublikowane)].

W szczególności do dokumentów tych zaliczyć należy odpisy z ksiąg wieczystych, odpowiednie orzeczenia sądowe lub administracyjne, odpisy umów notarialnych o przeniesienie własności oraz wyciągi z tabel likwidacyjnych. Dokumentami takimi są również wyrisy z map ewidencyjnych i inne dowody przechowywane w składnicach geodezyjnych organów ewidencji gruntów i budynków (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1957 r., I CO 39/56, OSN IV/58, poz. 91).

Legitymowanym czynnie w procesie wszczętym w trybie ochrony petytoryjnej jest również współwłaściciel. Przesądził o tym sam ustawodawca w art. 209 k.c., wedle którego Każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Zgodnie z przytoczonym poprzednim akapicie przepisem każdy ze współwłaścicieli może bez zgody pozostałych współwłaścicieli dokonywać czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa, czyli dokonywać tzw. czynności zachowawczych. Czynność zachowawczą charakteryzują dwie podstawowe cechy: po pierwsze, jej celem jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem, po drugie, ochrona ta dotyczy wspólnego prawa i jest podejmowana w interesie wszystkich współwłaścicieli. Trafnie przy tym podkreśla się w orzecznictwie, że art. 209 k.c. ma na względzie czynności podjęte przez współwłaściciela w celu zachowania wspólnego prawa własności.

Jako przykłady czynności zachowawczych można wymienić: wytoczenie powództwa windykacyjnego, które zmierza do odzyskania przez współwłaścicieli utraconego władztwa nad rzeczą i jednocześnie zapobiega utracie prawa własności na skutek zasiedzenia (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1960 r., I CO 16/60, OSN 1961, nr 2, poz. 31); wystąpienie z wnioskiem o rozgraniczenie nieruchomości (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 1962 r., III CR 237/62, OSN 1963, nr 2, poz. 48); wystąpienie na podstawie art. 10 z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., Nr 707 z późn. zm.) z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CSK 114/05, OSP 2007, z. 4, poz. 46, z glosą S. Rudnickiego); żądanie eksmisji najemcy z lokalu mieszkalnego (por. postanowienie Sądu Wojewódzkiego w Poznaniu z dnia 17 sierpnia 1973 r., III CR 1366/73, OSP 1975, z. 4, poz. 99).

Legitymowaną biernie w procesie windykacyjnym jest natomiast osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu, zamieszczoną przez ustawodawcę w art. 6 k.c., okoliczność, że określony podmiot (pозwany) włada rzeczą bez podstawy prawnej, musi być wykazana przez

windykującego właściciela – ustalenia co do władania nieruchomością przez stronę pozwaną mają bowiem znaczenie pierwszorzędne i to na powodzie spoczywa ciężar dowodu w tym przedmiocie (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, niepublikowanym).

Zdaniem Sądu powód wykazał w niniejszym procesie dostatecznie, iż jest współwłaścicielem nieruchomości rolnej położoną w S.pod numerem (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, o powierzchni 0,2987 ha, oznaczonej w jednostce rejestrowej (...)obręb (..) M.jako działka o numerze (...)– dla której to nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S.prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Według wskazania art. 222 § 1 in fine k.c. pozwany w procesie windykacyjnym może w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

We wskazanym fragmencie przepisu art. 222 § 1 k.c. przyjęto konstrukcję „zarzutu hamującego”, przysługującego pozwanemu przez czas uprawnionego władania rzeczą.

Skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą może wynikać:

- 1) ze stosunku prawnorzeczowego (np. użytkowania, zastawu, służebności mieszkania, spółdzielczego prawa do lokali),
- 2) ze stosunku obligacyjnego (najem, dzierżawa, leasing, użyczenie),
- 3) ze stosunku prawnorodzinne (wykonywany przez rodziców zarząd majątkiem dziecka),
- 4) z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania.

Niezależnie od zarzutu hamującego, pozwany w procesie windykacyjnym może korzystać z innych, rozmaitych środków obrony. Przykładowo, może zgłosić zarzut braku legitymacji czynnej powoda twierdząc, że powód nie jest właścicielem spornej rzeczy. Jeżeli zaś powód nie udowodni swego prawa własności, następuje oddalenie powództwa, chociażby pozwany nie był uprawniony do władania rzeczą.

Pozwany może również bronić się zarzutem własności, twierdząc, że to jemu właśnie przysługuje prawo własności spornej rzeczy. Jest on zresztą w sytuacji o tyle wygodnej, że przemawia za nim domniemanie własności [domniemywa się bowiem, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.) oraz że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym (art. 341 k.c.)].

Może też wreszcie pozwany zgłaszać zarzut braku swej legitymacji biernej, zaprzeczając, że włada sporną rzeczą.

Jak już wyżej Sąd sygnalizował, ciężar udowodnienia faktu, że sporna rzecz (lub jej część) znajduje się we władaniu pozwanego (pозwanych), obciąża powoda.

W ocenie Sądu powód z tego obowiązku wywiązał się należycie, co dało Sądowi asumpt do ustalenia, iż J. S. (1) przysługuje – jako współwłaścicielowi nieruchomości będącej przedmiotem sporu – przeciwko J. P. roszczenie windykacyjne. Przeprowadzone przez Sąd postępowanie dowodowe pozwoliło bowiem na poczynienie ustaleń, że w dacie zamknięcia rozprawy pozwany władał sporną nieruchomością i posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym.

J. P. w procesie windykacyjnym nie zgłosił zarzutu, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, wynikające ze stosunku prawnorzeczowego lub obligacyjnego.

Pozwany przyznał w odpowiedzi na pozew, że nie przysługuje mu żadne uprawnienie do dalszego władania zarówno samą sporną nieruchomością, jak i posadowionym na niej domem mieszkalnym – co można wnosić zarówno z zamieszczonej w uzasadnieniu tego pisma argumentacji, jak też i z oparcia żądania oddalenia powództwa o zasady współżycia społecznego.

Podnoszone przez J. P. przyczyny, dla których nie może on opuścić spornego domu mieszkalnego, a tym samym i działki, na której ów dom jest posadowiony – brak innego lokalu mieszkalnego i brak środków pieniężnych na wynajem innego lokalu – są ambiwalentne z punktu widzenia regulacji z art. 222 § 1 k.c.

Pozwany nie przedstawił jakiegokolwiek dowodu, który dawałby podstawę do twierdzenia, że przysługuje mu tytuł prawnorzeczowy lub uprawnienie o charakterze obligacyjnym do korzystania z nieruchomości rolnej położonej w S.pod numerem (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, o powierzchni 0,2987 ha, oznaczonej w jednostce rejestrowej (...)obrębu (...)M.jako działka o numerze (...)w tym i do posadowionego na niej budynku mieszkalnego).

Wskazać też należy, że J. P. nie może być w okolicznościach niniejszej sprawy traktowany jako lokator w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U.2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.).

Wedle tej regulacji za lokatora uważa się najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Pozwany J. P. przyznał w odpowiedzi na pozew, że nie jest on najemcą lokalu; przyznał on nadto, iż zarówno jego poprzednik w zakresie posiadania (matka W. P.), jak i on sam nie dysponowali tytułem prawnym do używania spornego lokalu mieszkalnego, w tym w szczególności tytułem, który miałby oparcie w stosunkach prawnie rodzinnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, LEX nr 496377). Nie powoływał on się zresztą w tymże piśmie się na jakiegokolwiek skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Akta księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S., pozwoliły Sądowi na ustalenie stanu prawnego (współwłaścicieli) nieruchomości obejmującej obszar działki o numerze (...), położonej w położonej w S.pod numerem (...)

Na podstawie informacji dotyczącej księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S. dostępnej w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, prowadzonej przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Sąd ustalił, że J. S. (1) jest współwłaścicielem części spornej nieruchomości – z udziałem w wysokości 1/6 części.

Prawo własności jest naczelnym prawem rzeczowym. Jest to najszerszej chronione prawo podmiotowe w polskim porządku prawnym. Prawo własności, czyli uprawnienie do posiadania, korzystania z rzeczy i rozporządzania rzeczą, stanowi treść przysługującego właścicielowi prawa podmiotowego, pod warunkiem zgodności z zasadami współzycia społecznego (w granicach określonych przez zasady współzycia społecznego). Ponadto zaś obowiązuje reguła, że właściciel nie może czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współzycia społecznego.

Powód J. S. (1) jako współwłaściciel nieruchomości może korzystać z swego prawa w każdy prawnie dopuszczalny sposób (por. przywołany już wyżej art. 209 k.c.). Jego uprawnienie wynika z posiadania tytułu prawnego do nieruchomości rolnej położonej w S.pod numerem (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, o powierzchni 0,2987 ha, oznaczonej w jednostce rejestrowej (...)obrębu (...)M.jako działka o numerze (...)– dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w S.IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Owym tytułem jest ostateczna decyzja Kierownika Urzędu Rejonowego w S.o numerze (...) w sprawie stwierdzenia własności nieruchomości, której częścią jest działka oznaczona obecnie numerem (...), powiązana ze skutkami prawomocnego postanowienia, wydanego przez Sąd Rejonowy w B.w dniu 10 czerwca 2005 r. (w sprawie z wniosku A. R.o stwierdzenie nabycia spadku – sygn. akt II Ns (...)).

Reasumując, skoro to powód dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w S.pod numerem (...), stwierdzającym uzyskanie przez niego prawa własności, tym samym powództwo windykacyjne z art. 222 § 1 k.c. wytoczone przez J. S. (1)– osobę, której przysługuje tytuł prawny do objętego żądaniem pozwu nieruchomości – winno w części podlegać uwzględnieniu.

Jak już wyżej Sąd ustalił, nieruchomości położona w obrębie M., gmina S., oznaczona numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,4482 ha, została podzielona na dwie działki: o numerze (...)i powierzchni 0,1495 ha oraz o numerze (...) i powierzchni 0,2987 ha; Sąd ustalił również, że powód jest obecnie współwłaścicielem drugiej z tych działek i że nie jest właścicielem lub współwłaścicielem pierwszej z nich.

Dlatego też powództwo J. S. (1)w pozostałej części, tj. w części dotyczącej nieruchomości rolnej położonej w S., o powierzchni 0,1495 ha, oznaczonej w jednostce rejestrowej (...)obrębu (...) M.jako działka o numerze (...) (dla której to nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S.prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)), zostało oddalone (w punkcie II sentencji wyroku).

Rozstrzygnięcie zamieszczone w punkcie III sentencji wyroku oparte jest na szczególnej zasadzie wyrokowania zwanej „moratorium sędziowskim”, wynikającej z art. 320 k.p.c. W szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia. Takie wypadki zachodzą, jeżeli ze względu na stan majątkowy, rodzinny, zdrowotny spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłoczne lub jednorazowe spełnienie zasądanego świadczenia przez pozwanego byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody (M. Jędrzejewska (w opracowaniu K. Weitza) (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., t. 2, red. T. Ereciński, s. 24 i n.; zob. też E. Gapska, Czynności..., s. 134; A. Góra-Błaszczkowska, Orzeczenia..., s. 40; M. Uliasz, Kodeks postępowania cywilnego..., s. 422).

Pozwany J. P. przyznał, że nie posiada innego niż sporny lokalu mieszkalnego i że nie ma zgromadzonych odpowiednich środków pieniężnych na wynajem innego lokalu.

Dlatego też Sąd uznał, że pozwany powinien otrzymać odpowiedni okres czasu, aby możliwe było zgromadzenie przez niego odpowiednich środków pieniężnych na wynajem innego lokalu, a tym samym na urządzenie nowe centrum życiowego.

Zastosowany przez Sąd przepis art. 320 k.p.c. ogranicza prawo podmiotowe żądającego opróżnienia mieszkania czy innego lokalu, a tym samym wyłącza stosowanie art. 5 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1969 r., III CRN 310/69, OSNC 1970, nr 6, poz. 115).

Tym samym rozstrzygnięcie zamieszczone przez Sąd w punkcie I sentencji wyroku nie może zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Rozstrzygnięcie zamieszczone przez Sąd w punkcie I sentencji wyroku nie może zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i z innych jeszcze przyczyn.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. Nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W niniejszej sprawie powodowi przysługuje bez wątpienia uprawnienie do domagania się wydania nieruchomości przez pozwanego. Działanie skierowane do realizacji tego uprawnienia może być także uznane za wykonywanie prawa ze względu na brak sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Prawo własności jest najszerszym i najpełniejszym prawem podmiotowym ze wszystkich praw rzeczowych. Spośród wielu uprawnień związanych z prawem własności właścicielowi przysługuje przede wszystkim uprawnienie do korzystania z rzeczy i uprawnienie do rozporządzania rzeczą. Powód w chwili obecnej nie może tych uprawnień realizować.

Brak akceptacji na korzystanie z rzeczy przez osobę, która nie dysponuje do niej tytułem prawnym, i wyrażenie chęci skorzystania z prawa o najbardziej bezwzględny charakterze nie może być w zasadzie zakwalifikowane jako

sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Domniemanie przemawia bowiem za tym, że ten, kto korzysta z tego prawa, czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może to domniemanie obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1985 r., III CRN 343/85, OSNC 1986/10/161; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 czerwca 2013 r., I ACa 263/13, LEX nr 1335608).

Nie może też wreszcie powoływać się na naruszenie zasad współzycia społecznego ten, kto sam je narusza – jak pozwany w sprawie niniejszej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r., I CSK 632/12, LEX nr 1353432).

O kosztach procesu Sąd Rejonowy postanowił w myśl art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. (zgodnie z zasadą kompensaty kosztów procesu i przy uznaniu, że powód wygrał sprawę w połowie) oraz na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 4 ust. 1 i § pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. Nr 490), a także w myśl części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 1282 z późn. zm.).

W skład kosztów procesu poniesionych przez powoda wchodzi: uiszczona przez niego opłata od pozwu – w wysokości 30,00 zł [ustalona w oparciu o przepis z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 z późn. zm.)], wynagrodzenie działającego w jego imieniu pełnomocnika – w wysokości 360,00 zł i opłata skarbową równą 17,00 zł, uiszczona w związku z czynnością udzielenia pełnomocnictwa.

Półowa kwoty 407,00 zł to kwota 203,50 zł, zasądzona od pozwanego na rzecz powoda tytułem zwrotu części kosztów procesu w punkcie IV sentencji wyroku. _