

Sygn. akt: I C 229/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2018 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Anna Wołujewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Joanna Mucha

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2018 roku w Człuchowie

sprawy z powództwa Gminy R.

przeciwko E. C.

o wydanie nieruchomości

1. zobowiązuje pozwanego E. C. do wydania powódce Gminie R. nieruchomość – część działki numer (...), położoną w T., gmina R., o powierzchni 444m<sup>(2)</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oznaczoną przez biegłego Józefa Bil w opinii z dnia 20 marca 2018 roku, która stanowi integralną część niniejszego orzeczenia,
2. zasadza od pozwanego E. C. na rzecz Gminy R. kwotę 1.945zł (tysiąc dziewięćset czterdzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. nakazuje ściągnąć od pozwanego E. C. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Człuchowie kwotę 67,03zł (sześćdziesiąt siedem złotych trzy grosze) tytułem nieopłaconych kosztów sądowych.

Pobrano opłatę kancelaryjną

w kwocie zł – w znakach

opłaty sądowej naklejonych

na wniosku.

Sygn. akt I C 229/16

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina R. wniosła przeciwko pozwanemu E. C. pozew o wydanie nieruchomości położonej w T., stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 444 m, będącej częścią działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). W uzasadnieniu wskazano, że powódka jest właścicielem ww. nieruchomości, a pozwany utracił prawo do jej posiadania. Wyjaśniono, że pozwany korzystał z nieruchomości jako posiadacz zależny od około 1987 r., który to fakt został potwierdzony w toku postępowania sądowego, albowiem pozwany wystąpił z wnioskiem przed Sądem Rejonowym w Człuchowie o stwierdzenie zasiedzenia ww. nieruchomości. Ostatecznie Sąd Okręgowy w Słupsku oddalił wniosek o zasiedzenie nieruchomości, stwierdzając, że pozwany korzystał z niej od około 1987 r.

wyłącznie jako posiadacz zależny. Powódka wskazała, że umowa zawarta z E. C. została skutecznie wypowiedziana poprzez wyartykułowaną przez Wójta Gminy wolę do wydania spornego gruntu i usunięcia posadowionych na nim niesiedzeń. Wola wypowiedzenia stosunku zobowiązaniowego została wyartykułowana także wielokrotnie pisemnym stanowiskiem Gminy prezentowanym w sprawie o zasiedzenie przed Sądem Rejonowym w Człuchowie w sprawie o sygn. akt I Ns 229/12.

W toku postępowania pozwany złożył pismo z dnia 8 czerwca 2016, które zawierało braki formalne, albowiem nie zostało podpisane. Na pierwszej rozprawie w dniu 17 czerwca 2016 pozwany nie stawiał się pomimo prawidłowego wezwania. Został zobowiązany do uzupełnienia braków formalnych pisma przez jego podpisanie. W dniu 18 lipca 2016 roku do tutejszego sądu wpłynął odpis pisma z 8 czerwca 2016, które nie było podpisane przez pozwanego, albowiem stanowiło kserokopie pisma wraz z kserokopią podpisu. Zarządzeniem z dnia 19 lipca 2016 pismo pozwanego z dnia 8 czerwca 2016 r. zostało zwrócone. W dniu 16 sierpnia 2016 do tutejszego sądu wpłynęło ponownie pismo z dnia 8 czerwca 2016, które oprócz kserokopii podpisu pozwanego zawierało oryginalny podpis strony. Zarządzeniem z dnia 7 września 2016 pozwany został wezwany do uzupełnienia braków wyżej wymienionego pisma przez przedłożenie odpisu. Na rozprawie w dniu 23 września 2016 pozwany nie stawiał się pomimo prawidłowego wezwania, w dniu 29 września 2016 złożył odpis pisma z dnia 8 czerwca 2017 r., który to odpis został doręczony stronie przeciwnej. Następnie w dniu 3 listopada 2016 r., faksem, wpłynęło pismo z dnia 3 listopada 2016 r. Pozwany wniosł o zniesienie terminu rozprawy i ustanowienie pełnomocnika z urzędu wskazując, iż jest emerytem, który nie jest w stanie opłacić kosztów adwokackich. Postanowieniem z dnia 3 listopada 2016 Sąd Rejonowy w Człuchowie oddalił wniosek pozwanego o ustanowienie pełnomocnika z urzędu. Zażaleniem z dnia 9 listopada 2016 pozwany zaskarżył orzeczenie w przedmiocie oddalenia wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu. Zażalenie ponownie nie było podpisane przez stronę w związku, z czym zarządzeniem z dnia 25 listopada 2016 r. wezwano pozwanego do uzupełnienia braków formalnych zażalenia przez jego podpisanie. W dniu 10 lutego 2017 r. do Sądu Rejonowego w Człuchowie wpłynął faks strony zawierający treść powyższego zażalenia, które nie było podpisane. Z uwagi na fakt że pozwany nie uzupełnił przedmiotowych braków postanowieniem z dnia 10 lutego 2017 Sąd odrzucił zażalenie strony.

W dniu 29 marca 2017 do tutejszego Sądu wpłynął wniosek o sporządzenie uzasadnienia postanowienia z dnia 10 lutego 2017. Wraz z wnioskiem zostało złożone pismo procesowe zawierające wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia zażalenia wraz z zażaleniem na postanowienie z dnia 10 lutego 2017 r. Pozwany wskazał, iż dopiero w dniu 21 lutego 2017 uzyskał dostęp do portalu informacyjnego Sądu i podjął informację, że na rozprawie w dniu 10 lutego 2017 Sąd odrzucił jego zażalenie. Na rozprawie w dniu 31 marca 2017 Sąd Rejonowy w Człuchowie postanowieniem odrzucił wniosek o sporządzenie uzasadnienia z dnia 10 lutego 2017, oddalił wniosek o przywrócenie terminu do złożenia zażalenia na postanowienie z dnia 10 lutego 2017 oraz odrzucił zażalenie pozwanego z dnia 27 lutego 2017 na postanowienie z dnia 10 lutego 2017.

W dniu 14 kwietnia 2017 wpłynęło zażalenie w na postanowienie z dnia 31 marca 2017 r. wraz z wnioskiem o sporządzenie uzasadnienia do przedmiotowego orzeczenia. Pismo zawierające zażalenie na ww. postanowienie oraz wniosek o jego sporządzenie nie zawierało uzasadnienia, w związku z czym zarządzeniem z dnia 17 maja 2017 r. wezwano pozwanego do uzupełnienia braków formalnych zażalenia przez wskazanie wartości przedmiotu zaskarżenia, związku uzasadnienia zażalenia ze wskazaniem w miarę potrzeb nowych faktów i dowodów w terminie 7 dni pod rygorem odrzucenia zażalenia. W dniu 16 czerwca 2017 r. wpłynęło pismo pozwanego, zawierające częściowe uzupełnienie braków formalnych wraz z wnioskami dowodowymi w sprawie.

W dniu 28 czerwca 2018 r., w dniu rozprawy wpłynął do Sądu mail pełnomocnika pozwanego z wnioskiem o zmianę terminu rozprawy z uwagi na zwolnienie lekarskie pełnomocnika i brak możliwości ustanowienia substytucji. Na rozprawie odrzucono zażalenie pozwanego z dnia 31 marca 2017 r.

W dniu kolejnej rozprawy 6 września 2017 r. wpłynął kolejny mail pełnomocnika pozwanego w przedmiocie wniosków dowodowych pozwanego zgłoszonych w piśmie z dnia 12 czerwca 2017 r. Poinformowano również Sąd, że pozwany, w sprawie IV Ca 83/15 Sądu Okręgowego w Słupsku, złożył skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia (orzeczenia Sądu II instancji w przedmiocie oddalenia wniosku o zasiedzenie nieruchomości objętej

niniejszym postępowaniem). W związku z powyższym wniesiono o zawieszenie niniejszego postępowania. W dniu 18 września 2017 r. wpłynęło zażalenie pozwanego na postanowienie z dnia 28 czerwca 2017 r. Ponownie zażalenie nie zawierało podpisu jak i uzasadnienia, w związku z czym wezwano pozwanego za pośrednictwem pełnomocnika do uzupełnienia braków formalnych zażalenia ze wskazaniem nowych faktów i dowodów, podpisanie zażalenia, przedłożenie odpisów zażalenia, wskazanie wartości przedmiotu zaskarżenia w terminie 7 dni pod rygorem odrzucenia zażalenia.

Z uwagi na fakt, że braki formalne nie zostały uzupełnione postanowieniem z dnia 25 października 2017 r. odrzucono zażalenie. W dniu 20 listopada 2017 r. wpłynęło zażalenie pozwanego z dnia 14 listopada 2017 r. na postanowienie z dnia 25 października 2017 r. Ponownie zażalenie nie zawierało podpisu jak i uzasadnienia, w związku z czym wezwano pozwanego za pośrednictwem pełnomocnika do uzupełnienia braków formalnych zażalenia ze wskazaniem nowych faktów i dowodów, podpisanie zażalenia, przedłożenie odpisów zażalenia, wskazanie wartości przedmiotu zaskarżenia w terminie 7 dni pod rygorem odrzucenia zażalenia. Z uwagi na fakt, że braki formalne ponownie nie zostały uzupełnione postanowieniem z dnia 24 stycznia 2018 r. odrzucono zażalenie.

W dniu 12 lutego 2018 r. wpłynęło kolejne zażalenie pozwanego z dnia 8 lutego 2018 r. na postanowienie z dnia 24 stycznia 2018 r. Ponownie zażalenie nie zawierało podpisu jak i uzasadnienia, w związku z czym wezwano pozwanego za pośrednictwem pełnomocnika do uzupełnienia braków formalnych zażalenia ze wskazaniem nowych faktów i dowodów, podpisanie zażalenia, przedłożenie odpisów zażalenia, wskazanie wartości przedmiotu zaskarżenia w terminie 7 dni pod rygorem odrzucenia zażalenia. Z uwagi na fakt, że braki formalne ponownie nie zostały uzupełnione postanowieniem z dnia 16 maja 2018 r. odrzucono zażalenie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Gmina R. jest właścicielem nieruchomości – część działki numer (...), położonej w T., gmina R., o powierzchni 444m<sup>(2)</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Przedmiotowa nieruchomość jest w posiadaniu pozwanego E. C. od 1987 r.

bezsporne, ponadto odpis kw k. 8-11, opinia biegłego k. 279-290, 308

Pozwany wniosł do Sądu Rejonowego w Człuchowie o zasiedzenie ww. gruntu, powołując się na wieloletnie posiadanie samoistne spornego gruntu. Postanowieniem z dnia 31 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Człuchowie stwierdził, że pozwany nabył w drodze zasiedzenia sporny grunt z dniem 1 stycznia 2012 r. Na skutek apelacji powódki Sąd Okręgowy w Słupsku zmienił ww. orzeczenie i wniosek E. C. oddalił stwierdzając, że poprzednik pozwanego jak i pozwany nie władali gruntem jako posiadacze samoistni, a nawet gdyby przyjąć, że pozwany posiadał grunt jako posiadacz samoistny to nie upłynął odpowiedni okres umożliwiający uwzględnienie wniosku o zasiedzenie.

bezsporne ponadto dowód: wyrok z uzasadnieniem k. 195-211

W trakcie postępowania o zasiedzenie powódka kwestionowała prawo E. C. do władania gruntem i wzywała go do jego opuszczenia. Pozwany wzywany był do wydania nieruchomości również po zakończeniu ww. postępowania, czego odmawiał.

bezsporne, ponadto pisma k. 11-16

Sąd zważył co następuje:

W niniejszej sprawie zasadniczą kwestią sporną konieczną do rozstrzygnięcia była okoliczność czy pozwany E. C. posiada tytuł prawny do posiadania nieruchomości objętej pozwem.

Nadmienić należy, że między stronami toczył się już spór przed tutejszym Sądem o zasiedzenie nieruchomości, której wydania domagała się powódka w przedmiotowej sprawie. Postępowanie o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie zakończyło się oddaleniem wniosku pozwanego E. C., który próbował wykazać, że jego posiadanie

stanowi posiadanie samoistne, mogące być podstawą zasiedzenia. Ostatecznie Sąd Okręgowy w Słupsku oddalił wniosek ustalając, że pozwany był posiadaczem zależnym, a nawet przyjmując, że posiadał nieruchomości jako posiadacz samoistny, to nie upłynął wystarczający okres do uwzględnienia wniosku (por. orzeczenie z uzasadnieniem k. 203-211).

W ocenie Sądu jeżeli umowa, na którą powoływała się powódka w postępowaniu o zasiedzenie, a na którą powołuje się pozwany w niniejszej sprawie, na mocy której przysługiwało pozwanemu prawo do posiadania przedmiotowej nieruchomości, łączyła strony, to należy przyjąć, że została ona niewątpliwie rozwiązana. Pozwany nie wykazał, że została zawarta pomiędzy stronami nowa umowa, a tym samym pozew podlegał uwzględnieniu.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że powódka jest właścicielem nieruchomości, która jest w posiadaniu pozwanego. W związku z powyższym powódce przysługuje roszczenie petytoryjne, oparte na uprawnieniach właścicielskich, określone w art. 222 § 1 k.c., z którego wynika, że właściciel może żądać wydania od osoby, która włada faktycznie rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Oznacza to, że zadaniem Sądu, jest zbadanie czy osoba zgłaszająca roszczenie jest właścicielem rzeczy, czy osoba przeciwko, której skierowane jest roszczenie faktycznie włada rzeczą oraz czy władającemu rzeczą przysługuje skuteczne względem właściciela prawo do posiadania rzeczy.

W związku z powyższym przyjmując, że strony nie łączyła żadna umowa, a pozwany objął grunt w posiadanie bez tytułu prawnego, to na mocy art. 222 k.c. miał on obowiązek jej zwrotu.

Również przyjmując, że powódkę i pozwanego łączyła umowa na podstawie której pozwany posiadał tytuł do posiadania przedmiotowej nieruchomości, to powództwo podlegało uwzględnieniu. Przedmiotowa umowa zawarta była ona na czas nieokreślony, albowiem żadna ze stron nie powołała się na okoliczność, że była to umowa zawarta na czas określony. Przyjmując, zgodnie z twierdzeniami stron, że łączyła je umowa dzierżawy, to uwzględniając stanowisko Gminy z postępowania o zasiedzenie, gdzie w pismach kwestionowała prawo pozwanego do gruntu i wzywała go do jego wydania, a zwłaszcza stanowisko powódki zawarte w niniejszym pozwie, to niewątpliwie umowa ta została wypowiedziana.

Na mocy art. 705 k.c. po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy. Pomimo wezwania do wydania gruntu, pozwany nie wydał nieruchomości powołując się na nieokreślony tytuł prawny. W związku z powyższym to na nim ciążył obowiązek wykazania, że posiada on tytuł prawny do posiadania nieruchomości, który niweczyłby prawo powódki do żądania wydania działki (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.).

W ocenie Sądu pozwany nie wykazał, że pomiędzy stronami istnieje umowa, która obowiązuje i stanowi tytuł prawny do posiadania spornego gruntu. Podkreślić należy, że pozwany został wezwany do wskazania podstawy prawnej korzystania z gruntu stanowiącego własność powódki. Pozwany pomimo wezwania nie dookreślił tytułu prawnego w związku z czym, brak było podstaw aby uznać że strony w toku niniejszego postępowania łączyła jakkolwiek umowa. Podkreślić należy, że bezsporny był fakt, że powódka wielokrotnie wzywała pozwanego do wydania nieruchomości kwestionując jego prawo do posiadania gruntu. Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów z których wynikałyby jego aktualny tytuł prawny do władania gruntem. Wprawdzie złożył wnioski w przedmiocie przesłuchania świadków, jednakże po wezwaniu o doprecyzowanie tezy dowodowej wskazał, że świadkowie posiadają wiedzę której on nie posiada, a z orzeczenia Sądu Okręgowego o zasiedzenie wynika że strony łączyła umowa dzierżawy i niejasne jest kiedy miała się zakończyć (por. pismo k. 142). Pozwany powoływał świadków na okoliczność okresu korzystania ze spornego gruntu, zakresu korzystania, podstaw prawnych do jego korzystania i okoliczność wejścia w posiadanie gruntu. W ocenie Sądu okoliczności co do posiadania gruntu przez pozwanego są bezsporne, okres czasu, jak i sposób wejścia w posiadanie nie ma wpływu na rozstrzygnięcie, w związku z czym Sąd pominął ww. wnioski dowodowe pozwanego na mocy art. 217 § 3 k.p.c. Okoliczności sporne niezbędne do rozstrzygnięcia zostały przez Sąd wyjaśnione, a podtrzymywanie ww. wniosków dowodowych zmierza jedynie dla zwłoki. Podkreślić należy, że niezależnie czy

pozwany objął grunt bez tytułu prawnego czy na podstawie umowy dzierżawy, czy jakiegokolwiek innej umowy, to w wyniku wezwania do wydania gruntu utracił obecnie prawo do jego korzystania.

Przyjmując, że strony łączyła umowa dzierżawy to podkreślić należy, że wypowiedzieć umowę dzierżawy można - w braku odmiennej umowy - na sześć miesięcy przed upływem roku dzierżawnego (art. 704 k.c.). Biorąc pod uwagę, że pozew w niniejszej sprawie pozwany otrzymał 5 maja 2016 r. to należy najpóźniej z tym dniem liczyć okres wypowiedzenia umowy. W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że wypowiedzenie umowy może nastąpić również przez doręczenie odpisu pozwu zawierającego żądanie wydania nieruchomości (por. uchwała SN z dnia 18 września 1989 r., III CZP 78/89). Podobne stanowisko należy przyjąć przy jakiegokolwiek innej umowie, powódce jako właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo do jej wypowiedzenia. Powyższe okoliczności sprawiają, że pozwany nie może zasadnie powoływać się na skuteczne względem właściciela uprawnienie do korzystania z przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy.

Z uwagi na fakt, że strony nie łączy żadna umowa dotycząca gruntu, albowiem pierwotna umowa uległa rozwiązaniu na skutek wielokrotnego wzywiania pozwanego do wydania gruntu, a pozwany do chwili wydania wyroku nie przedstawił żadnych okoliczności uzasadniających bezzasadność powództwa, w związku z czym pozwany zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu sporu. Z uwagi na fakt, że nie wydał on nieruchomości zgodnie z wezwaniami powoda, pozew w niniejszej sprawie jest zasadny.

W związku z powyższym niezależnie od tego czy pozwany władał gruntem bez tytułu prawnego czy na podstawie umowy dzierżawy to ma obowiązek wydać właścicielowi nieruchomości bądź na podstawie art. 222 k. bądź na podstawie art. 705 k.c. Biorąc pod uwagę, że pozwany nie posiada żadnego tytułu do posiadania gruntu (wniosek o zasiedzenie został prawomocnie oddalony), a ewentualna umowa dzierżawy na którą się powoływał niewątpliwie została rozwiązana to Sąd, w pkt 1 wyroku, zobowiązał pozwanego E. C. do wydania powódce Gminie R. nieruchomości - część działki numer (...), położoną w T., gmina R., o powierzchni 444m<sup>(2)</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oznaczoną przez biegłego Józefa Bil w opinii z dnia 20 marca 2018 roku, która stanowi integralną część orzeczenia.

Co zakresu przedmiotu sporu Sąd oparł się na opinii biegłego Józefa Bil, który precyzyjnie i dokładnie określił grunt, którym bezprawnie włada pozwany E. C.. W ocenie Sądu opinia biegłego jest logiczna, rzetelna i brak jest jakichkolwiek podstaw aby odmówić jej wiary. Na skutek zastrzeżeń do opinii, zgłoszonych przez pozwanego, biegły na rozprawie w dniu 16 maja 2018 r. dookreślił długość boków działki.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i § 7 pkt. 3 w zw. z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 1.945 zł, na które składa się 900 zł kosztów zastępstwa procesowego i 45 zł kosztów opłaty od pozwu oraz 1.000 zł. zaliczki uiszczonej przez powódkę na wynagrodzenie biegłego.

Pozwanego obciążono również nieuiszczonymi kosztami sądowymi poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa w wysokości 67,03 zł na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U 2010 Nr 90 poz. 594). W koszty te wliczono: koszty wynagrodzenia biegłego co do których nie była opłacano zaliczka.