

Sygn. akt I C 1158/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2016 r.

**Sąd Rejonowy** we Włocławku Wydział I Cywilny

Przewodniczący: SSR Aneta Kurdubska

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Woźniak-Wiliszewska

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 r. we Włocławku

sprawy z powództwa P. G.

przeciwko **A. W., K. W.**

o wydanie nieruchomości

1. nakazuje pozwanym A. W., K. W. aby wydali powodowi P. G. nieruchomość gruntową stanowiącą działkę oznaczoną geodezyjnie nr (...) wraz z zabudowaniami, położoną we W. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzony jest Zbiór Dokumentów nr (...);
2. zasądza od pozwanych A. W. i K. W. solidarnie na rzecz powoda P. G. kwotę 1.270,09 zł ( jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt złotych 09/100 ) tytułem zwrotu kosztów procesu.

### UZASADNIENIE

Powód P. G. wniósł o nakazanie pozwanym A. W. i K. W., aby wydali na rzecz powoda nieruchomość oznaczoną geodezyjnie jako działka nr (...) wraz z zabudowaniami, położoną we W. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym VI Wydziale Ksiąg Wieczystych we W. urządzony jest zbiór dokumentów Zd 3622. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że od 25 marca 2009 roku jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość nabył w drodze dziedziczenia po E. K.. Aktualnie nieruchomością władają pozwani A. W. i K. W., którzy powołują się na zawartą z powodem w dniu 29 czerwca 2006 roku umowę przeniesienia posiadania. Powód podniósł, iż w dacie zawarcia umowy z dnia 29 czerwca 2006 roku korzystał z opisanej wyżej nieruchomości na podstawie umowy użyczenia zawartej z poprzednim właścicielem. Zaprzeczył aby kiedykolwiek wydał pozwanym nieruchomość.

Pismem procesowym z dnia 11 lutego 2016 roku pełnomocnik powoda podtrzymał w całości żądanie pozwu. Wskazał, iż pozwani pozbawili powoda całkowicie posiadania jego nieruchomości na przełomie 2012 i 2013 roku. Do chwili obecnej uniemożliwiają powodowi korzystanie z jego uprawnień. Zaprzeczył, aby przeniesienie przez powoda na pozwanych posiadania dotyczyło nieruchomości przy ul. (...), albowiem w 2006 roku właścicielem nieruchomości był E. K. a nie powód.

Na rozprawie w dniu 06 listopada 2014 roku pozwani A. W. i K. W. wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenia od powoda na ich rzecz kosztów procesu. Powołali się na zakończoną prawomocnym wyrokiem a wytoczoną przeciwko nim przez P. G. sprawę o sygn. akt I C 472/11 Sądu Rejonowego we Włocławku i wnieśli o przeprowadzenie z niej dowodu.

**Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 15 maja 1998 roku P. G. zawarł z E. K. umowę użyczenia nieruchomości położonej przy ul. (...) (obecnie ul. (...)), o powierzchni 00.09.58 ha, dla której prowadzony jest zbiór dokumentów Zd 3622. Na działce tej mieszkała matka E. K.. P. G. biorąc działkę położoną przy ul. (...) w użyczenia, opiekował się również matką E. K.

P. G. przed podpisaniem aktu notarialnego z pozwanymi zgłosił się do biura pośrednictwa w sprzedaży, z ofertą sprzedaży działki położonej przy ul. (...) we W.. Wygrała oferta pozwanych . Wcześniej ustalona cena została skorygowana i obniżona. Wraz ze sprzedażą nieruchomości powód zamierzał również przenieść prawa do innej działki.

P. G. aktem notarialnym z dnia 29 czerwca 2006 roku sporządzonym przed notariuszem P. M. w Kancelarii Notarialnej we W. i zapisanym w Repertorium A Nr 8432/2006 przeniósł posiadanie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym VI Wydziale Ksiąg Wieczystych we W. urządzona jest księga hipoteczna 102 na rzecz K. W. i A. W.. Działka została wydana przez P. G. w 2007 roku i od tego czasu K. W. oraz A. W. pobierają korzyści z tej działki.

(dowód: umowa użyczenia– k. 6,

kserokopia aktu notarialnego k. 39-43,

zeznania pozwanego K. W. k.107-107v,

zeznania B. G. - k. 106v-107,

zeznania świadka M. W. - k. 122-123

zeznania powoda P. G. o -k. 82-83v)

Pozwani wiedzieli, że P. G. jest tylko posiadaczem nieruchomości, a nie jej właścicielem. Pomimo to stanęli do aktu notarialnego i zawarli umowę przeniesienia posiadania działki położonej przy ul. (...) we W.. Pozwani chcieli doliczyć sobie czas posiadania działki przez powoda i dokonać jej zasiedzenia po upływie 30 lat. Łącznie za przeniesienie posiadania działki przy ul. (...) i sprzedaż działki przy ul. (...) pozwani zapłacili 200.000 zł.

(dowód: zeznania pozwanego K. W. k.107-107v,

zeznania świadka P. M. - k. 121)

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2010 roku wydanym przez Sąd Rejonowy we Włocławku w dniu w sprawie I Ns 556/09 P. G. na mocy testamentu nabył spadek po E. K. a tym samym stał się współwłaścicielem nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

(dowód: okoliczność bezsporna,

zeznania powoda k. 82v-83,

postanowienie Sądu Rejonowego we Włocławku k. 77 akt I Ns 556/09,

zeznania B. G. - k. 106v-107

odpis ze zbioru dokumentów Zd. Nr (...) k. 7,

zeznania powoda P. G. -k. 82-83v)

Wyrokiem wydanym w dniu 05 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo P. G. przeciwko K. W. i A. W. o ustalenie nieważności umowy aktu notarialnego z dnia 29 czerwca 2006 r. Sąd Okręgowy rozpoznając apelację, utrzymał wyrok w mocy.

Dowód: wyrok Sądu Rejonowego z dnia 5 grudnia 2013 r. i wyrok Sądu Okręgowego z 10 kwietnia 2015 r. - akt I C 472/11 i I Ca 241/14

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów oraz na podstawie dowodu z przesłuchania świadków i stron. Za wiarygodne uznano zgromadzone w sprawie dowody z dokumentów, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności, rzetelności i autentyczności, a i Sąd nie znalazł podstaw do ich kwestionowania. Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadków P. M. i M. W.. Sąd to osoby nie związane w żaden sposób ze stronami postępowania. Nie miały zatem żadnego interesu by zeznawać na korzyść którejkolwiek ze stron. Ich zeznania były jasne, zwięzłe i logiczne. Wiarygodne w ocenie Sądu były również zeznania pozwanego K. W.. Pozwany wiedział, że w chwili sporządzenia aktu notarialnego powód nie był właścicielem spornej działki ale liczył, że po zaliczeniu czasu posiadania działki przez powoda, będzie mógł z czasem doprowadzić do jej zasiedzenia. Za wiarygodne jedynie w części Sąd uznał zeznania B. G. i powoda P. G.. Sąd nie dał wiary w tym zakresie, iż zamiarem powoda było jedynie umożliwienie pozwanym przejazdu przez działkę położoną przy ul. (...) nie przeniesienie jej posiadania. Sąd nie dał również wiary co do stanu świadomości i rozeznania powoda w chwili sporządzenia aktu notarialnego. Ta kwestia została już rozstrzygnięta przez Sąd przy rozpoznawaniu sprawy IC 472/11 i rozstrzygnięto, iż umowa aktu notarialnego, jaką zawarł powód z pozwanymi w dniu 29 czerwca 2006 r. była ważna, a powód miał pełną świadomość i rozeznanie tego co czynił. Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychiatry jako zbędny oraz wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego znajdującej się w aktach sprawy 6Ds 1019/11. Kwestia stanu psychicznego powoda w chwili sporządzenia aktu była już rozstrzygana w sprawie IC 472/11 i w niemniejszym postępowaniu nie było potrzeby powielania czynności innego Sądu.

Strona powodowa zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 kc) wykazała, że przysługuje jej prawo współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Strona pozwana z kolei wykazała, iż włada nieruchomością na podstawie umowy przeniesienia posiadania zawartej z powodem P. G.. Nie ulega również wątpliwości, że jeden ze współwłaścicieli ma legitymację procesową czynną do wystąpienia z pozwem o wydanie nieruchomości. Współwłaściciel co do zasady jest uprawniony do domagania się od strony pozwanej zarówno wydania nieruchomości, jak i roszczeń odszkodowawczych. Jeżeli roszczenia windykacyjnego dochodzi jeden ze współwłaścicieli przeciwko osobie trzeciej, na podstawie art. 209 k.c. (każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa), to wydanie rzeczy wspólnej powinno nastąpić do rąk tego współwłaściciela. Realizacja w ten sposób roszczenia windykacyjnego nie godzi w interesy pozostałych współwłaścicieli, albowiem taki współwłaściciel, który dokonuje tych czynności zachowawczych działa wprawdzie we własnym imieniu, ale w interesie pozostałych współwłaścicieli.

Przede wszystkim wskazać należy, iż między stronami doszło do zawarcia umowy przeniesienia posiadania. Fakt ważności umowy został potwierdzony prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego we Włocławku z dnia 05 grudnia 2013 roku wydanym w sprawie I C 472/11. Wyrok ten podlegał kontroli instancji odwoławczej i wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2015 roku Sąd Okręgowy we Włocławku w sprawie I Ca 241/14 oddalił apelację powoda od w/w wyroku.

Przechodząc dalej do rozważań prawnych nad ustalonym wyżej stanem faktycznym należy zaznaczyć, że jego analiza odbywać się musi z punktu widzenia treści przepisu art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym: „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 przedmiotowej sprawie strona powodowa wystąpiła z powództwem windykacyjnym. Przedmiotem roszczenia wydobywczego jest wydanie rzeczy w jej obecnym stanie. Podkreślić należy, że roszczenie windykacyjne przysługuje nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Uprawnionym do wytoczenia powództwa jest więc właściciel rzeczy, jak również jej współwłaściciel (co zostało wyżej wskazane) a powództwo może być skierowane przeciwko każdemu, kto faktycznie rzeczą włada, mimo, że nie jest do tego uprawniony. Powód występując z roszczeniem wydobywczym wykazać musi, że jest właścicielem rzeczy, której spór dotyczy, pozwany, bronić się może zarzutem, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie

do władania rzeczą. Powództwo windykacyjne będzie więc bezzasadne zawsze wtedy, gdy powód nie będzie w stanie wylegitymować się tytułem własności do spornej rzeczy, ale także wtedy, gdy mimo udowodnienia tej okoliczności, pozwany wykaże swój tytuł do władania rzeczą.

Powód wykazał, iż na dzień wystąpienia z roszczeniem przeciwko pozwanym był właściciel przedmiotowej nieruchomości.

Strona pozwana powoływała się na umowę przeniesienia posiadania jako tytuł prawny do władania przedmiotową nieruchomością.

Bez wątpienia doszło między stronnami do zawarcia umowy przeniesienia posiadania. Jednak biorąc pod uwagę, iż w dacie sporządzenia w/w umowy P. G. dysponował przedmiotową nieruchomością na podstawie umowy użyczenia rozważeniu należało poddać jaki stosunek obligacyjny łączył strony. Należy przy tym podkreślić, że nawet w sytuacji, gdy osoba trzecia nie będąca właścicielem nieruchomości bezprawnie (tj. pomimo, że do tego nie upoważniał ją stosunek prawny łączący z właścicielem) przeniosła posiadanie rzeczy (nieruchomości) na inną osobę, to tylko właścicielowi przysługuje uprawnienie z art. 222 § 1 kc i wówczas właściciel może żądać wydania nieruchomości tylko do rąk właściciela (współwłaściciela), nie zaś osoby, która bezprawnie oddała nieruchomość innej osobie w posiadanie zależne. Powód mógł nie będąc jej właścicielem wynająć lub oddać rzecz w użyczenie. Powód dokonał przeniesienia posiadania nieruchomości. W umowie nie określono jednak na jaki czas dochodzi do przeniesienia posiadania. W ocenie Sądu zawartą pomiędzy stronami umowę przeniesienia posiadania należy porównać do umowy użyczenia zawartej na czas nieokreślony. Zgodnie z art. 710 KC umowa użyczenia to stosunek prawny, w którym użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy, natomiast biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Ustawa nie uzależnia możliwości oddania rzeczy do używania na podstawie umowy użyczenia od legitymowania się tytułem własności. Użyczającemu wystarczy taki tytuł do rzeczy, aby móc ją oddać biorącemu w użyczenie. Dlatego należało przypisać ustaleniu stron w tym zakresie charakter umowy użyczenia. Wskazać przy tym należy, iż ze względu na nieodpłatny charakter użyczenia obowiązki i ograniczenia biorącego rzecz w używanie zostały określone bardzo szeroko. Wzmacniają one wyraźnie pozycję użyczającego, czego wyrazem jest także specjalny sposób ochrony jego interesów, polegający na możliwości żądania zwrotu rzeczy przed upływem terminu użyczenia, nawet w z powodów sytuacji gdy umowa została zawarta na czas oznaczony, jeżeli rzecz stała się potrzebna użyczającemu nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy (art. 716 k.c. in fine). W przedmiotowej sprawie umowa przeniesienia posiadania była odpłatna. Dlatego też nie była to czysta umowa użyczenia, a jedynie mająca pewne jej cechy. Umowa przeniesienia posiadania została zawarta na czas nieoznaczony. Tym samym należy wskazać, iż z chwilą wytoczenia powództwa powód wypowiedział umowę i zażądał zwrotu rzecz. Z chwilą doręczenia odpisu pozwu, pozwani byli zobowiązani do zwrotu przedmiotu umowy.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd ustalił, że pozwanym nie służy skuteczne prawo do władania nieruchomością, niemające swej podstawy w stosunkach obligacyjnych. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą może wypływać z rozmaitych stosunków prawnych, w tym stosunków o charakterze rzeczowym, takich jak np. użytkowanie, służebność, zastaw czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W grę wchodzi również stosunki obligacyjne, takie jak najem, dzierżawa, użyczenie czy leasing (por. wyrok SN z 24.11.2005 r., IV CK 239/05, L., wyrok SN z 23.09.1992 r., II CRN 99/92). Jak wskazano wyżej Sąd uznał, iż strony łączyła umowa podobna do użyczenia, przy czym nie określono czasu na jaki została zawarta. Jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie się kończy, jeżeli biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie bądź też upłynął czas, w którym mógł taki użytek uczynić. Brak wskazania w umowie terminu, na jaki umowa została zawarta, przy jednoznacznym określeniu celu, dla którego rzecz została oddana do korzystania, rodzi domniemanie o oznaczonym czasie trwania stosunku, poprzez zdarzenie, jakim jest przeznaczenie jego przedmiotu. W braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenia przyjąć należy, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany

przez użyczającego. W niniejszej sprawie zdaniem Sądu doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy użyczenia poprzez wezwanie pozwanych do zwrotu przedmiotowej nieruchomości.

Należy podkreślić, że nawet w sytuacji, gdy osoba trzecia nie będąca właścicielem nieruchomości bezprawnie (tj. pomimo, że do tego nie upoważniał ją stosunek prawny łączący z właścicielem) przeniosła posiadanie rzeczy (nieruchomości) na inną osobę, to tylko właścicielowi przysługuje uprawnienie z art. 222 § 1 kc i wówczas właściciel może żądać wydania nieruchomości tylko do rąk właściciela (współwłaściciela), nie zaś osoby, która bezprawnie oddała nieruchomość innej osobie w posiadanie zależne. Dlatego też w sytuacji, gdy powód P. G. stał się współwłaścicielem nieruchomości przysługuje mu skuteczne względem pozwanych prawo żądania wydania rzeczy.

Biorąc pod uwagę zebrany w sprawie materiał dowodowy i ustalony na jego podstawie stan faktyczny, roszczenie powoda jako w pełni uzasadnione należało uwzględnić na podstawie art. 222 § 1 kc. o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku. Jednocześnie należy podkreślić, iż pozwani byli w błędnym przekonaniu, że będą mogli zasiedzieć sporną działkę doliczając sobie czas posiadania działki przez powoda. Podkreślić należy, iż osoba której nieruchomość została oddana w użyczenie nie ma możliwości jej zasiedzenia, gdyż władanie nieruchomością na podstawie umowy użyczenia jest kwalifikowane jako tzw. posiadanie zależne, które zgodnie z przepisami nie prowadzi do nabycia prawa w drodze zasiedzenia. Powód był posiadaczem zależnym nieruchomości, albowiem w dniu 15 maja 1998 r. zawarł ze współwłaścicielem nieruchomości - E. K. umowę użyczenia. Umowa użyczenia została zawarta na 12 lat do 15 maja 2010 r. Pozwani nie mogli zatem doliczyć sobie czasu posiadania powoda i dokonać zasiedzenia nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. w myśl zasady odpowiedzialności strony za wynik procesu. Na koszty powoda składała się opłata sądowa od pozwu w kwocie 210,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, kwota 1043,09 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Sąd orzekł o kosztach zgodnie ze złożonym spisem kosztów złożonym przez pełnomocnika powoda. Jednocześnie stwierdzić należy, iż jego wynagrodzenie mieści się w granicach określonych przez przepisy (§ 10 pkt 3 w zw. z § 6 pkt 4) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.