

Sygn. XXIV C 505/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Tyszka
Protokolant:	sekr. sądowy Marek Dobrogojski

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2016 r. w Warszawie na rozprawie
sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko K. H.

o wydanie

1. oddała powództwo;
2. zasądza od (...) W. na rzecz K. H. kwotę 617 (sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XXIV C 505/08

UZASADNIENIE

Pozwem z 30 września 2005 roku powód (...) W. wniósł o nakazanie pozwanej K. H., aby wydała powodowi nieruchomości położoną w W. przy ul. (...), stanowiącą działki ewidencyjne nr (...) o powierzchni 593 m² i nr 208 o powierzchni 75 m², z obrębu (...), oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana pomimo nieposiadania tytułu prawnego do władania nieruchomością i kierowanych do niej wezwań, nie zawarła z powodem umowy dzierżawy ani też nie wydała nieruchomości opisanej w żądaniu pozwu, stanowiącej własność powoda (k. 2-3 – pozw).

Pozwana K. H. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że – jej zdaniem – powództwo jest przedwczesne, gdyż nie zostały rozpoznane wnioski poprzedników prawnych pozwanej o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania przedmiotowych działek. Wskazała, że sporna nieruchomość była objęta działaniem dekretu z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na terenie (...) Warszawy. Jej poprzednicy prawni złożyli wniosek, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. Wniosek ten nie został dotychczas rozpoznany, co oznacza, że wzniesiony na nieruchomości budynek pozostaje własnością dotychczasowych właścicieli, stosownie do art. 5 dekretu. Dla budynku tego prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Brak podstaw, aby powód domagał się wydania nienależącego do niego budynku, a także fizycznej możliwości wydania gruntu, na którym jest on posadowiony, gdyż nie da się wydać gruntu bez budynku, na nim wzniesionego. Pozwana wskazała, że w odpowiedzi na wezwanie powoda do zawarcia umowy dzierżawy, pismem z 25 marca 2005 roku, wyjaśniła stan prawny nieruchomości. Wskazała na

niezakończone postępowanie o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego spornej nieruchomości (k. 14-17 – odpowiedź na pozew).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...), składa się z działek: nr (...) o powierzchni 593 m² i nr 208 o powierzchni 75 m². Dla działki nr (...) Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...). Dla działki nr (...) Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na działce nr (...) posadowiony jest budynek stanowiący odrębną własność, dla którego prowadzona była księga wieczysta nr (...). Właścicielką budynku była pozwana K. H. (niesporne, informacje z wymienionych ksiąg wieczystych).

Decyzjami z 4 marca 1992 roku i 19 stycznia 1994 roku stwierdzono, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym, nieodpłatne nabycie z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 roku obu działek przez D. Gminę W. M. (k. 5, 6 – decyzje komunalizacyjne).

Pismem z 7 marca 2005 roku powód wezwał pozwaną do wyjaśnienia, na jakiej podstawie zajmuje sporne działki. W przypadku nie wykazania tytułu prawnego do nieruchomości zaproponował zawarcie umowy dzierżawy. W piśmie zastrzeżono, że w przypadku nie złożenia wyjaśnień i nie zawarcia umowy dzierżawy powód wystąpi z pozwem o wydanie (k. 7 – pismo).

W odpowiedzi, pismem z 25 marca 2005 roku, pozwana wyjaśniła, że jest właścicielką nieruchomości budynkowej posadowionej na spornym gruncie i wskazała nr księgi wieczyste prowadzonej dla tegoż budynku. Podała, że jej poprzednicy prawni złożyli w terminie wnioszek dekretowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, który dotychczas nie został rozpoznany. Stwierdziła, że wobec braku rozstrzygnięcia wspomnianego wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego - jej zdaniem - propozycja dzierżawy jest bezprzedmiotowa (k. 32-34 – pismo z dowodem nadania).

Decyzją z 23 lipca 2012 roku (...) (...) W. orzekł o przyznaniu K. C. użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). W dniu 14 listopada 2013 roku (...) W. zawarło z pozwaną umowę o oddanie wymienionej działki w użytkowanie wieczyste. Pozwana została wpisana do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty wskazanej działki i właściciel posadowionego na niej budynku (informacje zawarte w księdze wieczystej nr (...)).

Postanowieniem z 27 listopada 2013 roku, wydanym w sprawie I Ns 229/13, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie stwierdził, że K. C. nabyła przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005 roku prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 75 m. kw. Położoną przy ul. (...) w W.. Apelacja (...) W. od tego rozstrzygnięcia została oddalona, wydanym w sprawie V ACa 860/14, postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z 19 stycznia 2015 roku. Pozwana jest wpisana jako właścicielka w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości (k. 160-170 – orzeczenie sądu II instancji wraz z uzasadnieniami orzeczeń sądów obu instancji).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych przez strony dokumentów, bowiem ich wiarygodność i prawdziwość nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony. Nadto ostatecznie okazało się, że okoliczności faktyczne sprawy, w tym wynikające z wpisów w wymienionych wyżej księgach wieczystych, były pomiędzy stronami niesporne.

Sąd zważył, co następuje.

Jak stanowi art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, by rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W pozwie powód, powołując się na wydane na jego korzyść decyzje komunalizacyjne podniósł, że jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. W toku postępowania okazało się, że pozwana nabyła w drodze zasiedzenia – z dniem 27 maja 2005 roku – własność działki oznaczonej nr (...). Była też właścicielką stanowiącego przedmiot

odrębnej własności budynku posadowionego na działce nr (...). W tym zakresie powództwo nie nadawało się do uwzględnienia z uwagi na brak legitymacji czynnej powoda.

Jeśli chodzi o samą nieruchomością gruntową oznaczoną jako działka nr (...), to powód w toku postępowania zdecydował się oddać ją pozwanej w użytkowanie wieczyste. 14 listopada 2013 roku została zawarta stosowna umowa, a pozwana została wpisana do księgi wieczystej jako użytkownik wieczysty działki nr (...) i właścicielka posadowionego na niej budynku. Tym samym pozwana uzyskała tytuł prawny do władania wymienionym gruntem, co przesądzało o bezzasadności powództwa i w tej części.

Mając powyższe na uwadze i uwzględniając, że pozwana jest właścicielką części nieruchomości, której wydania domagał się powód (co do działki nr (...) i budynku na działce (...)), a w pozostałej części posiada tytuł prawny do nieruchomości objętej żądaniem, gdyż jest jej użytkownikiem wieczystym, Sąd uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wobec tego orzeczono jak w punkcie 1. wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanej poniesionych kosztów procesu.

Sąd ocenił, że nie zaszyły szczególne okoliczności umożliwiające uwzględnienie wniosku powoda o nie obciążanie go kosztami procesu (art. 102 k.p.c.). Odnośnie działki nr (...), to w dacie wniesienia pozwu pozwana nie była jej użytkownikiem wieczystym, ale organ powoda prowadził wówczas postępowanie administracyjne o ustanowienie tego prawa, które zmierzało do uwzględnienia wniosku. Pozwana była zresztą właścicielką zbudowanego na działce budynku, co już samo w sobie – przynajmniej do czasu rozpoznania wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego – uniemożliwiało powodowi realizację prawa do władania nieruchomością. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 11 marca 1971 r., III CZP 99/70, byłemu właścicielowi gruntu, stanowiącego własność Państwa z mocy dekretu z 26 X 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., którego wniosek o przyznanie mu na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego), złożony we właściwym terminie, nie został załatwiony, przysługuje prawo korzystania z tego gruntu, jeżeli pozostaje on w tym gruncie w faktycznym związku gospodarczym, a grunt ten nie został przekazany przez organ administracji państwowej osobie trzeciej (OSNC 1972/2/22). Odnośnie działki nr (...), to została ona zasiedziana przez pozwaną z dniem przypadającym przed datą wytoczenia powództwa, a powód znając okoliczności faktyczne dotyczące korzystania z tej działki powinien był liczyć się z taką sytuacją.

Na zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu sumę złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł i zwrot kosztów opłaty skarbowej na pełnomocnictwie wynoszącej 17 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej Sąd policzył w oparciu o znajdujące zastosowanie w sprawie § 9 pkt 3 i § 6 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Z tych względów Sąd orzekł jak w punkcie 2. wyroku.