

UZASADNIENIE

Pozwem, skutecznie wniesionym w dniu 3 marca 2015 r., skierowanym przeciwko Agencji (...) w W. powódka J. G. wniosła o nakazanie pozwanemu wydania nieruchomości pod nazwą „zespół pałacowo-parkowy” znajdującej się w L. gmina K.

w granicach obszaru wykazanego na mapie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i opisanego w Decyzji Wojewody (...) z dnia 16.11.2007r, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym Agencji (...) w Ł. oraz o zasądzenie kwoty 100.000 zł z tytułu odszkodowania za bezumownego korzystania z wody i przesyłu w okresie 2008-2012, a ponadto o obciążenie kosztami procesu w całości Agencję (...) Filia w Ł..

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że decyzją Wojewody (...) z dnia 16 listopada 2007r. została zwrócona spadkobiercom właściciela T. S. (1), nieruchomość pod nazwą „zespół (...)” w gminie K. woj. (...). Agencja (...), Filia w Ł. sporządziła protokół zdawczo-odbiorczy przekazując całą nieruchomość spadkobiercom. Został on zaakceptowany i podpisany przez wszystkich uczestników. W ocenie powódki podczas przekazywania wskazanej nieruchomości pozwana Agencja dopuściła się zaniedbań. Nie dokonała sprawdzenia stanu geodezyjnego granic nieruchomości, co doprowadziło do konfliktu między spadkobiercami (właścicielami działki nr (...)) a użytkownikami działki będącej w gestii Agencji (...), oznaczonej nr (...). Nie doprowadziła także do zawarcia przewidzianej protokołem umowy dotyczącej ustanowienia służebności, ani uregulowania należności z tego tytułu. Powódka podniosła ponadto, że powołując biegłego geodetę w 2011r. w celu ustalenia i ustanowienia nowych granic między działkami (...) pozwana naruszyła art. 152 k.c.

(pozew k. 2-4, pismo procesowe k. 25)

Zarządzeniem z dnia 4 marca 2015 roku pozew w całości, w zakresie wszystkich roszczeń, został zwrócony.

W dniu 14 kwietnia 2015 roku sprawę wpisano pod nowy numer i postanowieniem wydanym w tej samej dacie roszczenie o zapłatę kwoty 100.000 zł zostało przekazane do Sądu Okręgowego w Łodzi, zgodnie z właściwością rzeczową.

(zarządzenie k. 27, postanowienie k. 30)

Zarządzeniem z dnia 3 sierpnia 2015r. pozew w części obejmującej żądanie wydania nieruchomości został wyłączony do odrębnego rozpoznania.

(zarządzenie k. 42)

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 listopada 2015r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, jako pozbawionego podstaw faktycznych i prawnych oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. Podniosła zarzut braku legitymacji biernej do występowania w procesie w zakresie roszczenia o wydanie nieruchomości.

W zasadniczej części uzasadnienia swojego stanowiska strona pozwana odniosła się do żądania związanego z wydaniem części nieruchomości. Co do żądania zapłaty podniesiono, że zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym strona przejmująca zobowiązała się do umożliwienia dzierżawcy korzystania z wody oraz ustanowienia

w tym zakresie służebności w formie aktu notarialnego. Zarzucono, że nie została wykazana wina agencji, szkoda (jej wysokość) i związek przyczynowy między działaniem agencji a ewentualną szkodą, które uzasadniałyby roszczenie odszkodowawcze.

(odpowiedź na pozew k. 56-58)

Na rozprawie w dniu 3 lutego 2016r. powódka, precyzując swoje stanowisko wskazała, że roszczenie o zapłatę dotyczy korzystania przez dzierżawcę z wody, sieci energetycznej, wiaty oraz kuźni, na przekazanej jej przez pozwanego działce oznaczonej nr (...), za okres już po wydaniu przedmiotowej nieruchomości.

Pozwany wniósł o odrzucenie pozwu z uwagi na brak legitymacji procesowej biernej. W przypadku nie uwzględnienia tego wniosku – o oddalenie pozwu i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

(stanowiska stron, protokół rozprawy z dnia 03.02.2016r., 00:01:03, k. 84)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 listopada 2007r. Wojewoda (...) decyzją nr/(...), po rozpatrzeniu wniosku J. G. oraz M. P. z dnia 2 września 2005 r. stwierdził, że nieruchomość położona we wsi L. gmina K., stanowiąca działkę oznaczona numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 7,19 ha, uregulowana w księdze wieczystej KW Nr (...), obejmująca zespół pałacowo-parkowy nie podpada pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 lit. e dekretu (...) Komitetu (...) z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 z późn. zm.)

(decyzja z dnia 16.11.2007r. k. 59-62)

W wyniku tej decyzji do szło do przekazania nieruchomości. W dniu 20 grudnia 2007r. pomiędzy stroną przekazującą, tj. Agencją (...) Oddział Terenowy w W. Filia w Ł. oraz dzierżawcą gospodarstwa rolnego w L. – J. D. a stroną przejmującą, tj. przedstawicielami spadkobierców byłego właściciela – J. G. działającą w imieniu własnym oraz M. P., T. S. (2) działającej w imieniu własnym oraz w imieniu J. S., a także R. S. działającego w imieniu własnym oraz E. S. – został podpisany protokół zdawczo – odbiorczy w sprawie wydania i przekazania nieruchomości wchodzącej w skład zasobu własności rolnej Skarbu Państwa.

Przedmiot przekazania stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana położona w obrębie L. gmina K. woj. (...), oznaczona numerem działki (...), stanowiąca zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków byłego województwa (...) pod numerem rej. (...) (w tym grunty o łącznej powierzchni 7,19 ha oraz budynki i budowle w postaci budynku mieszkalnego - pałacu, komórek pracowniczych, kuźni – stolarni, wiaty stalowej, ogrodzenia murowanego, ogrodzenia z cegły, ogrodzenia ażurowego, ogrodzenia z siatki, ogrodzenia z żelaza, studni kopanej oraz masztu radiotelefonicznego).

Strona przejmująca oświadczyła, że przedmiotową nieruchomość przejmuje oraz, że z dniem wydania i przejęcia przedmiotowej nieruchomości wygasają wszelkie wzajemne roszczenia stron.

W protokole przewidziano, iż wyłączenie przedmiotowej nieruchomości z przedmiotu dzierżawy następuje z dniem podpisania protokołu. Strona przejmująca zobowiązała się ponadto do umożliwienia korzystania przez dzierżawcę z wody ze stawu znajdującego się w parku do czasu trwania umowy dzierżawy gospodarstwa rolnego, tj. do dnia 19 kwietnia 2013 roku. Oświadczenie o ustaleniu służebności z korzystania z wody miało zostać złożone w formie notarialnej. Strony postanowiły także, że dzierżawca gospodarstwa rolnego w L.

uzgodni z nowym właścicielem dalsze korzystanie z kuźni i wiaty, na warunkach odrębnej umowy. Korzystanie z wody doprowadzonej z gospodarstwa miało odbywać się do czasu wykonania przyłącza wodociągowego z sieci gminnej.

(protokół k. 63-64)

Pismem z dnia 2 stycznia 2013r. Agencja poinformowała, iż w wyniku geodezyjnego wznowienia granicy pomiędzy działką oznaczoną numerem (...)

a działką oznaczoną numerem (...), położoną w miejscowości L., okazało się, że budynek wiaty i budynek warsztatu-kuźni, które zostały wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym, usytuowane są na działce oznaczonej numerem (...) wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa, dzierżawionej przez J. D..

(pismo z dnia 02.01.2013r. k. 65)

Wobec ustalenia w wyniku geodezyjnego wznowienia granic, iż kuźnia-stolarnia i wiata stalowa znajdują się na działce oznaczonej numerem (...) a nie na działce (...) będącej przedmiotem wydania, w dniu 28 sierpnia 2013 roku pomiędzy Agencją (...) Oddział Terenowy w W. Filia

w L. a właścicielką nieruchomości - J. G. został podpisany aneks do protokołu wydania nieruchomości z dnia 20 grudnia 2007r.. Zgodnie z jego brzmieniem, przedmiotem przekazania była nieruchomość gruntowa zabudowana położona w obrębie L. gmina K. woj. (...), oznaczona numerem działki (...), w tym grunty o łącznej powierzchni 7,19 ha oraz budynki występujące na działce w postaci budynku mieszkalnego - pałacu, komórek pracowniczych, ogrodzenia murowanego, ogrodzenia z cegły, ogrodzenia ażurowego, ogrodzenia z siatki oraz ogrodzenia z żelaza. Pozostałe ustalenia określone

w protokole z dnia 20 grudnia 2007 roku pozostały bez zmian.

(aneks k. 67)

J. G. jest obecnie jedyną właścicielką zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr (...) działki, położonej w L..

(okoliczność bezsporna)

Działka nr (...), należąca do Agencji (...), pozostaje

w dzierżawie J. D., który prowadzi własną działalność gospodarczą. Uiszcza agencji czynsz z tytułu zawartej umowy dzierżawy. Korzysta z wiaty i kuźni, które są położone na tej nieruchomości. Korzysta ponadto z wody czerpanej ze stawu, który w zasadniczej części znajduje się na terenie należącej do powódki działki, oznaczonej nr(...). J. D. korzystał także z energii elektrycznej. Sieć energetyczna została zlikwidowana w 2014r. Słupy energetyczne znajdowały się na działce powódki, wzdłuż linii brzegowej stawu. Umożliwiały dokonywanie poboru wody ze stawu. J. D. regulował należności z tytułu pobranej energii elektrycznej z Zakładem (...).

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody z dokumentów. W trakcie rozprawy okazało się, że zasadnicze ustalenia pozostają między stronami bezsporne.

Na rozprawie w dniu 3 lutego 2016r. Sąd oddalił wniosek strony powodowej o przesłuchanie w charakterze świadka J. D., jako powołany na okoliczności bezsporne.

W powyższym stanie faktycznym, Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na brak legitymacji biernej, w części – nie wykazania także legitymacji czynnej.

Odnosząc się do wniosku strony pozwanej o odrzucenie pozwu z uwagi na brak po jej stronie legitymacji procesowej, zauważyć należy, iż legitymacja procesowa to określone normami prawa materialnego uprawnienie konkretnego

powoda do dochodzenia sądowej ochrony określonego roszczenia materialnoprawnego przeciwko konkretnemu pozwanemu. Stwierdzenie braku legitymacji procesowej po którejkolwiek ze stron, wbrew twierdzeniu pozwanego, nie jest podstawą do odrzucenia powództwa. Mieści się bowiem w zakresie merytorycznej analizy żądań pozwu i jej brak powoduje oddalenie powództwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.04.2010 r., sygn. akt I PK 204/09). Nie wypełnia natomiast żadnej z przesłanek art. 199 k.p.c.

W niniejszej sprawie powódka ostatecznie sprecyzowała, że żądanie zasądzenia od pozwanego kwoty 100.000 zł wiąże się z korzystaniem przez dzierżawcę – J. D. – z wody, sieci energetycznej, wiaty oraz kuźni na przekazanej jej przez pozwanego działce oznaczonej nr (...).

Jej roszczenie należy zatem ocenić jako żądanie zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z urządzeń lub mediów. Znajduje ono oparcie w art. art. 224 § 2 kc oraz art. 225 kc w zw. z art. 230 k.c. i art. 352 § 2 k.c. To roszczenie właściciela kierowane przeciwko posiadaczowi. Roszczenie uzupełniające wskazane w powołanych w przepisach zasadniczo przysługują tylko przeciwko władającemu rzeczą posiadaczowi (samoistnemu, zależnemu), a więc – przeciwko osobie, która sprawuje faktyczne władztwo nad rzeczą.

Tymczasem, zgodnie z dokonanymi przez Sąd ustaleniami stanu faktycznego, pozwana agencja w dniu 20 grudnia 2007r. wydała i przekazała spadkobiercom byłego właściciela, w tym powódce, nieruchomości położoną na terenie gminy K.

w obrębie L., woj. (...), oznaczoną nr (...), wyzbywając się swojego władztwa; obecnie agencja nie korzysta z tej nieruchomości w żadnym zakresie. Bezspornym było także, że podmiotem korzystającym z prądu oraz wody ze stawu, który znajduje się na nieruchomości stanowiącej własność powódki jest J. D., który dzierżawi sąsiednie grunty. Nadto, budynki w postaci stolarni

i wiaty są posadowione na działce oznaczonej nr (...), pozostającej nadal

w Zasobach Własności Rolnej Skarbu Państwa. Powódka – mimo podniesionego zarzutu – nie wykazała, że jest ich właścicielką.

J. G. wskazywała, że żądanie zapłaty jest jednak skierowane nie przeciwko korzystającemu z urządzeń i mediów, a agencji, gdyż to ona jest właścicielem nieruchomości dzierżawionej. Wywodziła, że w związku z tym agencja czerpie profity z działalności prowadzonej przez dzierżawcę. W odniesieniu do zabudowań pozostających na sąsiedniej nieruchomości, jej żądanie prawdopodobnie ściśle związane było z pierwotnie wniesionym pozwem o wydanie części nieruchomości. Spór o granice sąsiadujących nieruchomości wygenerował dalej idące żądania, związane z korzystaniem z gruntu. Zarzuty dotyczyły nie zrealizowania postanowień protokołu zdawczo-odbiorczego.

W świetle powołanych przepisów jednak roszczenia w niniejszej sprawie nie mogą znaleźć uzasadnienia. W odniesieniu do stolarni i wiaty – powódka nie wykazała, aby przysługiwało jej prawo własności. Co do pozostałych żądań – skierowała je do podmiotu, który nie korzystał z tych urządzeń, a okoliczność czerpania z tego tytułu jakiegokolwiek zysku nie została udowodniona.

Z przedstawionego stanowiska wynika raczej, że problemem były granice wydanej nieruchomości; brak jest wykazania, aby w zakresie korzystania z nieruchomości powódki doszło do naruszeń protokołu. Dostrzec bowiem należy, iż podczas negocjacji obecny był J. D.. Wobec niego zapisano zobowiązania dotyczące zawarcia w przyszłości umowy dotyczącej korzystania i dzierżawy. Zapis ten jest wyrazem stosunku właściciela nieruchomości – obecnie powódki – i J. D.. Nie są to relacje dotyczące samej agencji.

W odniesieniu do kwoty żądania – jej wysokość także nie została wykazana. Pomimo pouczenia o ciężarze dowodu, środkach dowodowych w postępowaniu cywilnym oraz możliwości ustanowienia pełnomocnika bądź zasięgnięcia porady prawnej, powódka nie skorzystała ze swoich uprawnień. Na wyraźne wezwanie Przewodniczącej nie wniosła także o odroczenie rozprawy, żądając jej zamknięcia

i wyrokowania w zaistniałym stanie sprawy. Należało zatem uznać, że powódka – należycie pouczona o swych prawach – nie sprostała ciężarowi udowodnienia swoich roszczeń.

Mając na uwadze powyższe, powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Zgodnie z brzmieniem powołanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

W odniesieniu do zasady słuszności zawartej w art. 102 k.p.c. określone zostały przesłanki, których zaistnienie warunkuje możliwość obciążenia strony przegrywającej jedynie częścią kosztów albo nieobciążania jej w ogóle tymi kosztami. Obejmują one wystąpienie w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, które powodują, że zasądzenie kosztów na rzecz wygrywającego przeciwnika w całości,

a nawet w części, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego

z dnia 19 września 2013 r., I CZ 183/12, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 131/12, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia

16 stycznia 2013 r., II CZ 154/12).

Podkreślić przy tym należy, że wskazany przepis nie precyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając w tym zakresie, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi orzekającemu swobodę oceny (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2013 r., IV CZ 61/13). Zgodnie z poglądami doktryny i orzecznictwa jako okoliczności brane pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji omawianego przepisu wskazuje się na te związane z samym przebiegiem postępowania, jak przedawnienie roszczenia, charakter dochodzonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, okoliczność, iż strona przegrywająca znajduje się w wyjątkowo trudnej sytuacji majątkowej, a wytaczając powództwo była subiektywnie przeświadczona o słuszności dochodzonego roszczenia, natomiast strona wygrywająca korzystała ze stałej obsługi prawnej i nie poniosła dodatkowych nakładów na prowadzenie procesu, ale także leżące poza procesem, dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011 r., I CZ 13/11, wyrok Sądu Najwyższego z 17 listopada 1972 roku, I PR 423/72, uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 r., I CZ 183/12). Zakwalifikowanie konkretnego przypadku jako "szczególnie uzasadnionego" wymaga rozważenia całokształtu okoliczności sprawy łączących się z charakterem żądania poddanego pod osąd, przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego.

Zważywszy na okoliczności niniejszej sprawy, Sąd uznał, że niniejsze postępowanie jest wyrazem nieporadności procesowej strony powodowej, problemów z wyrażeniem prawnym swoich roszczeń i wątpliwości. Z prezentowanego stanowiska jasno wynikało, że roszczenie zostało oparte o spór dotyczący granic wydanej nieruchomości. W toku korzystania z odzyskanych gruntów doszło do zmiany ustaleń przebiegu granic. Powódka, w związku z tym, wszczęła postępowanie celem pozyskania całego należnego jej – w jej przekonaniu – gruntu. Przekonanie to zostało wzmocnione przez stronę przeciwną – zinstytucjonalizowany podmiot, który sam pierwotnie zwrócił nieruchomość w szerszych granicach. Powódka, dążąc do pozyskania tego gruntu wytoczyła powództwo. Objęło ono również roszczenia związane z korzystaniem z tego terenu. Fakt, że zostały one wyłączone do odrębnego rozstrzygnięcia i rozpoznania oraz przekazane według właściwości rzeczowej innemu Sądowi, skomplikowało proces ich dowodzenia. Oczywistym jest bowiem, że podstawą rozstrzygnięcia będzie w pierwszej kolejności ustalenie granic obu działek. Dopiero potem możliwe będzie rozważenie, czy ewentualne roszczenia mogą być zasadne. Wprawdzie wobec agencji nie będą one mogły mieć charakteru określonego tak, jak w niniejszej sprawie, ale powódka wyraźnie wskazywała na pokrzywdzenie zmianą granic działek. Wszystko to,

w świetle zaistniałych okoliczności procesowych, świadczy o tym, że niniejsze postępowanie było wynikiem braku znajomości prawa po stronie powodowej

i subiektywnego przekonania o zasadności roszczeń związanych z poczuciem szkody. Jednocześnie, nie ulega wątpliwości, że zasadnicza oś sporu wiąże się

z postępowaniem prowadzonym nadal przez Sąd Rejonowy, a reprezentacja agencji ma charakter stałej obsługi prawnej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w oparciu o art. 102 k.p.c. nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.