

***Sygn. akt I C 428/17***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2019 roku

***Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny***

w następującym składzie :

Przewodniczący : Sędzia SR Emilia Racięcka

Protokolant : st. sekretarz sądowy Milena Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.

przeciwko M. L.

o wydanie nieruchomości:

1. nakazuje pozwanemu wydać powodowi nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...), w obrębie (...), o łącznej powierzchni 1369 m<sup>2</sup> stanowiącej część działki (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) zobowiązując pozwanego jednocześnie do usunięcia wszelkich naniesień budowlanych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 900 złotych (dziewięćset) tytułem zwrotu kosztów procesu w całości.

***Sygn. akt I C 428/17***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 czerwca 2017 roku powód Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o nakazanie pozwanemu M. L. wydania powodowi nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), w obrębie (...), o łącznej powierzchni 1.369 m<sup>2</sup>, stanowiącej część działki (...) uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...) oraz przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego poprzez usunięcie dokonanych przez pozwanego naniesień na tej nieruchomości w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia w niniejszej sprawie oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania z wyodrębnieniem wynagrodzenia z tytułu zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Pozwany natomiast korzysta z niej w celu prowadzenia myjni samochodowej. Nie ma on zawartej z powodem żadnej umowy uprawniającej go do korzystania z nieruchomości. Mimo wielokrotnych wezwań do jej wydania pozwany nadal nie opuścił nieruchomości. Od lat także nie płaci należnego powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

/pozew k. 2 – 4/

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut zatrzymania przedmiotowej nieruchomości do czasu zapłaty przez powoda na rzecz pozwanego kwoty 778.260,21 zł tytułem odszkodowania za poniesione nakłady. W uzasadnieniu wskazał, że dokonał nakładów na przedmiotowej nieruchomości jako posiadacz w dobrej wierze, stąd przysługuje mu prawo zatrzymania. Ponadto poczynione przez niego nakłady nie są możliwe do odłączenia od nieruchomości. Na dowód istnienia powyższej wierzytelności pozwany przedstawił prywatną opinię techniczną sporządzoną przez biegłego rzeczoznawcę.

/odpowiedź na pozew k. 36 - 37/

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2018 roku pełnomocnik pozwanego sprecyzował zarzut zatrzymania, wnosząc o zapłatę na rzecz pozwanego od powoda kwoty 239.783,36 zł. Podniósł także zarzut braku legitymacji procesowej czynnej powoda, jako że zdaniem pozwanego przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...), która nabyła ją przez zasiedzenie.

/protokół z rozprawy k. 104 – 105 znacznik czasowy 00:03:11/

Na rozprawie w dniu 7 lutego 2018 roku pozwany w swoich informacyjnych wyjaśnieniach wskazał, że jego zdaniem właścicielem nieruchomości jest spółdzielnia produkcyjna, z którą zawarł umowę najmu działki. Następnie spółdzielnia zrzekła się posiadania, a pozwany stał się posiadaczem zależnym. Sąd stwierdził, że zrzeczenie się własności przez spółdzielnię było nieważne, ale powód miał na ten temat inne zdanie. Przyznał też nie płacił czynszu, ani żadnych innych opłat od nieruchomości.

/protokół z rozprawy k. 108 – 110 znacznik czasowy 00:09:52 – 00:19:30/

W dniu 23 listopada 2018 roku powód wniósł o udzielenie zabezpieczenia roszczenia w postaci nakazania pozwanemu usunięcia ogrodzenia wokół nieruchomości, zakazanie montażu go w przyszłości, a także zakazanie pobierania opłat za korzystanie z nieruchomości. Postanowieniem z dnia 30 listopada 2018 roku Sąd uwzględnił wniosek w całości.

/wniosek k. 178 – 180, postanowienie k. 183 – 184/

Do zamknięcia rozprawy strony pozostały przy swoich stanowiskach

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w Ł., przy ul. (...), oznaczona w ewidencji jako działka nr (...) w obrębie W-35, stanowi własność Skarbu Państwa.

/odpis księgi wieczystej k. 6, wypis z rejestru gruntów k. 7/

Z części przedmiotowej działki korzysta pozwany, prowadząc na niej myjnię samochodową. Strony nie zawierały między sobą żadnej umowy w przedmiocie działki (...).

Pozwany postawił na działce następujące naniesienia:

1. wiatę o powierzchni 48m<sup>2</sup>,
2. pawilon blaszany o powierzchni 8,78 m<sup>2</sup>,
3. pawilon blaszany o powierzchni 7,70 m<sup>2</sup>,
4. pawilon blaszany o powierzchni 4,98 m<sup>2</sup>,
5. pawilon blaszany o powierzchni 8 m<sup>2</sup>.

Ich wartość została oszacowana na kwotę 239.783,36 zł.

/dokumentacja fotograficzna k. 11 – 14, 16 – 19, protokół k. 15, obliczenie powierzchni k. 20 – 30, operat szacunkowy k. 1093 – w zał. aktach sprawy I Ns 1238/10/

Spór o działkę (...) jest jedną z wielu spraw toczących się między stronami przed sądami powszechnymi. Sprawy te mają charakter systemowy, a na dzień 26 stycznia 2018 roku przeciwko pozwanemu bądź jego rodzinie toczyło się 35 postępowań egzekucyjnych z wniosku powoda, wszystkie bezskuteczne. Pozwany uparczywie nie uiszcza żadnej należności czynszowej za dzierżawę nieruchomości przy ul. (...), odmawia także wydania działek znajdujących się przy ul. (...) i ul. (...), z których bezumownie korzysta.

/informacja k. 115 – 117/

Strony zawarły m.in. dwie ugody sądowe, jedną przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie o sygn. akt X GC 418/08, na mocy której pozwany obowiązał się zapłacić powodowi kwotę 123.600 zł, rozłożoną na 12 rat miesięcznych po 10.300 zł, drugą przed Sądem Rejonowym na Ł. w Ł., na mocy której pozwany zobowiązał się zapłacić kwotę 68.866,19 zł.

/protokoły ugód k. 96 – 99/

Pismem z dnia 24 marca 2010 roku powód wezwał pozwanego do wpłat należności wynikających z zawartych między stronami ugód sądowych oraz usunięcia naniesień m.in. na działce (...) do 15 września 2010 roku. Termin protokolarnego przejęcia terenu został wyznaczony na 16 kwietnia 2010 roku.

/wezwanie k. 8/

W dniu 16 kwietnia 2010 roku reprezentanci powoda spisali z pozwanym protokół przejęcia przedmiotowej działki. Pozwany odmówił podpisania protokołu, umieszczając na nim notatkę o treści „zapoznałem się z treścią protokołu odmawiam podpisania protokołu bez obecności mojego pełnomocnika”.

/protokół k. 9 – 10/

Na dzień 29 sierpnia 2017 roku zadłużenie pozwanego względem powoda wynosiło łącznie 74.426,03 zł.

/informacja k. 92-93/

Pod koniec 2018 roku pozwany ogrodził przedmiotową część nieruchomości i urządził na niej parking, za korzystanie z którego pobiera opłaty.

/informacja k. 182/

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie całokształtu materiału dowodowego złożonego do akt sprawy. W szczególności Sąd oparł się na złożonych przez stronę powodową dokumentach poświadczających brak podstawy prawnej do korzystania przez pozwanego z nieruchomości. Sąd pominął dowód ze wskazanych przez pozwanego kart sprawy I Ns 1238/10 ze względu na brak związku z przedmiotową sprawą.

Dalsza ocena materiału dowodowego znajduje się w poniższych rozważaniach.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

W niniejszym postępowaniu strona powodowa żądała nakazania pozwanemu wydania działki nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...), w obrębie (...), oraz przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego poprzez usunięcie dokonanych przez pozwanego naniesień na tej nieruchomości w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia w niniejszej sprawie.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa oparła swoje roszczenia o art. 222 k.c.

Stosownie do treści art. 222 § 1 kc 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. Przeciwno osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (§ 2).

Wskazany wyżej przepis statuuje dwa roszczenia, z których pierwsze, znane jako windykacyjne, powstaje w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy. Drugie, zwane negatoryjnym, powstaje w razie innego bezprawnego wkroczenia w sferę uprawnień właściciela. Oba roszczenia, wynikające z prawa o charakterze bezwzględny, mają także charakter prawnorzeczowy, a zatem chodzi o *actiones in rem* przed naruszeniami pochodzącymi od jakichkolwiek osób, bez względu na to, czy są związane jakimkolwiek stosunkiem prawnym z właścicielem. Roszczenia te mają charakter obiektywny, bowiem są niezależne od stanu świadomości naruszydciela. Są przy tym zawsze związane z samą rzeczą, tzn. są skierowane przeciwko temu, kto w danej chwili narusza własność. Koniecznymi przesłankami roszczeń jest status właściciela i fakt naruszenia prawa własności. Legitymowanym czynnie jest zatem przede wszystkim właściciel, który występując z którymkolwiek z roszczeń określonych w art. 222 k.c., musi udowodnić, że przysługuje mu prawo własności. Legitymowanym biernie jest osoba naruszająca prawo własności, która nie ma do tego uprawnień.

W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Wskazuje na to treść księgi wieczystej nieruchomości, a także wypis z rejestru gruntów. W księdze wieczystej nie została ponadto umieszczona żadna wzmianka o niezgodności jej treści z rzeczywistym stanem faktycznym. Wskazać w tym miejscu należy, iż Sąd ocenił moc dowodową odpisów z ksiąg wieczystych jako dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., a zatem jako stanowiących dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone – tj. dowód stanu właścicielskiego strony powodowej względem nieruchomości objętych pozwem. Sąd nie kwestionuje faktu, że obecnie toczy się sprawa o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości, jednakże nie została ona jeszcze prawomocnie zakończona. Fakt ewentualnego zasiedzenia nieruchomości przez podmiot trzeci pozostaje poza przedmiotem niniejszej sprawy, a Sąd nie może przy jej rozpatrywaniu dokonać merytorycznego rozstrzygnięcia innego postępowania. Z tego powodu sąd pominął też dowód z wniosku o zasiedzenie zgłoszonego przez pozwanego w toku sprawy I Ns 1238/10.

Pozwanemu nie udało się wykazać, że przysługuje mu prawo własności, bądź inne prawo rzeczowe, do przedmiotowej działki.

Zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej (art. 217 § 2).

Sąd rozstrzyga sprawę na podstawie całokształtu materiału dowodowego przedstawionego w sprawie. Ciężar dowodowy w toku postępowania spoczywa co do zasady wyłącznie na uczestnikach. Sąd może dopuścić dowód z urzędu, jednakże uprawnienie to ma charakter wyjątkowy. Dopuszczenie przez Sąd dowodu z urzędu może nastąpić jedynie wtedy, gdy nie ma innej możliwości doprowadzenia do właściwego rozstrzygnięcia sprawy. Jest to prawo Sądu, a nie obowiązek, stąd skorzystanie z tego uprawnienia uzależnione jest od oceny sytuacji procesowej danej sprawy (por. wyrok SN z 7 lipca 2017 roku, V CSK 629/16, Legalis nr 1675533). W szczególności Sąd nie jest zobowiązany do zarządzenia dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń i wykrycia środków dowodowych, pozwalających na ich udowodnienie. Nie ma też obowiązku przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Należy, bowiem wskazać, iż dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony czy uczestnika, a „jedynie” spoczywającym na nim ciężarem procesowym. Nie istnieje zatem żadna możliwość egzekwowania od strony

aktywności w sferze dowodowej; w szczególności sąd nie może nakazać mu czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu. Tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Przeciwnie stronie natomiast - co wynika z art. 6 k.c. - skierują się ujemne następstwa jej pasywnej postawy; fakty nieudowodnione zostaną pominięte i nie wywołają skutków prawnych z nimi związanych, co ostatecznie może oznaczać oddalenie żądania (por. wyroki SN: z dnia 11 lipca 2001 r., V CKN 406/00, Lex nr 52321; z dnia 12 kwietnia 2000 r., IV CKN 22/00, Lex nr 52438).

W toku procesu pozwany powołał się na szereg okoliczności mających przekonać Sąd, że przysługuje mu prawo do nieruchomości – zawarcie umowy najmu z rzekomym właścicielem (rolniczą spółdzielnią produkcyjną), brak legitymacji procesowej czynnej powoda, prawo zatrzymania. Żadna jednak z tych okoliczności nie została udowodniona. Pozwany swoje prawo do nieruchomości motywował jedynie tym, że „jego zdaniem mu się należy”, nie przedstawiając żadnych dowodów na poparcie swojej tezy. W szczególności na krytykę zasługuje postawa pozwanego w odniesieniu do wskazanej umowy najmu. Nie tylko nie przedstawił on żadnego dokumentu stwierdzającego jej istnienie, ale i sam, w informacyjnych wyjaśnieniach, podważył swoje stanowisko wskazując, że stwierdzono nieważność przedmiotowej umowy, ale „nie było to dla niego istotne, bo uważał, że spółdzielnia zasiedziała tę działkę”.

Szerszej analizy wymaga jednak główny zarzut podnoszony przez pozwanego, tj. zarzut zatrzymania, regulowany przez art. 461 k.c.

Powszechnie uznaje się, iż obrona pozwanego w procesie windykacyjnym może polegać na podniesieniu zarzutów tamujących powództwo, a przejawiających się w wykazaniu istnienia uprawnienia względem właściciela do władania rzeczą, przedawnienia roszczenia o wydanie rzeczy, jak również zarzutu określonego w art. 461 § 1 k.c.

Zgodnie z treścią art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej. Zgodnie z § 2 przepisu powyższej regulacji nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych.

Podniesiony przez pozwanego zarzut zatrzymania rzeczy do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów nie podlegał uwzględnieniu. Pozwany wskazał, iż względem strony powodowej przysługuje mu roszczenie o zwrot nakładów na nieruchomości o wartości 239.783,36 zł, co zostało potwierdzone operatem szacunkowym sporządzonym w sprawie I Ns 1238/10. Nie przesądziło to jednak o skuteczności podniesionego przez pozwanego zarzutu.

Podniesiony przez pozwanego zarzut zatrzymania- wbrew przekonaniu pozwanego- nie mógł doprowadzić, nawet przy jego wykazaniu, do oddalenia powództwa, gdyż jako zarzut odraczający nie może on takiego skutku wywołać. Uwzględnienie przez sąd zarzutu zatrzymania ma jedynie taki skutek, że zasądzenie wydania rzeczy następuje z zastrzeżeniem równoczesnego zaspokojenia przez powoda roszczeń pozwanego związanych z wydawaną rzeczą (art. 461 k.c. [w:] Kodeks Cywilny. Komentarz 2017 red. Gniewek 2017). Czym innym jest też zarzut zatrzymania, a czym innym skorzystanie z prawa zatrzymania. Prawo zatrzymania jest instytucją prawa materialnego, wymagającą dla swej skuteczności złożenia oświadczenia woli na gruncie tego prawa. Zarzut zatrzymania oznacza natomiast podniesienie przez pozwanego twierdzenia, że skoro skorzystał on z prawa zatrzymania (tj. skutecznie na gruncie prawa cywilnego złożył oświadczenie o prawie zatrzymania), to wydanie nieruchomości zostanie uzależnione w wyroku od zapłacenia wartości nakładów (por. wyroki SN: z dnia 3 października 2012 r. II CSK 312/12, z dnia 26 czerwca 2003 r. V CKN 417/01). Tymczasem pozwany ograniczył się do podniesienia zarzutu zatrzymania, bez zrealizowania prawa zatrzymania, gdyż nie złożył Skarbowi Państwa stosownego oświadczenia o skorzystaniu z tego prawa. Nie wykazał więc skorzystania przez niego z prawa zatrzymania, podniósł jedynie zarzut zatrzymania, który nie zawiera w sobie substratu w postaci zrealizowania prawa zatrzymania. Skoro tak, to wyrok nie mógł ulec modyfikacji poprzez dokonanie zastrzeżenia, o jakim była mowa powyżej. Z uwagi na brak skuteczności zarzutu zatrzymania rozważania na temat wartości nakładów poczynionych na nieruchomość nie miało wpływu na rozstrzygnięcie, Sąd pominął zatem przytoczone w tym zakresie przez pozwanego dowody.

Na podstawie art. 222 § 2 k.c., stanowiącego, o tym, iż przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń, Sąd zobowiązał pozwanego jednocześnie z obowiązkiem wydania nieruchomości, aby usunął wszelkie naniesienia budowlane znajdujące się na przedmiotowym terenie w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia. W doktrynie uznaje się, iż roszczenie wskazane w art. 222 § 2 k.c. obejmuje następujące żądania: zaniechania naruszeń na przyszłość, znoszenia działań właściciela usuwających naruszenia, a także aby adresat roszczenia podjął działania mające na celu usunięcie naruszeń (por. Komentarz do art. 222 KC, Skowrońska – Bocian, Warciński [w:] K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1–44910, Wyd. 8, Warszawa 2015).

W niniejszym postępowaniu bezspornym między stronami jest, iż pozwany na terenie nieruchomości objętych żądaniem wydania prowadzi myjnię samochodową, a od końca 2018 roku także parking, w związku z czym posadził na tym terenie bliżej niesprecyzowane naniesienia budowlane. Niezaprzeczonym jest także, iż strona powodowa nie wyraziła zgody na dokonanie przedmiotowych naniesień, a zatem noszą one znamię bezprawności. Sąd w konsekwencji uznał zatem za konieczne, na podstawie art. 222 § 2 k.c. zobowiązanie pozwanego do usunięcia wszelkich naniesień budowlanych przez niego posadowionych na bezpodstawnie zajmowanej przez niego części działki nr (...).

Reasumując, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości, o czym Sąd orzekł w pkt. 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik postępowania. Pozwany przegrał postępowanie w całości, a zatem powinien zwrócić powodowi wszystkie poniesione przez niego koszty postępowania w łącznej kwocie 900 zł. Jako, że Skarb Państwa jest z mocy prawa zwolniony z obowiązku ponoszenia kosztów sądowych, jego jedyny wydatek stanowiła kwota 900 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika (zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).