

Sygn. I C 928/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

17 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – SSR Izabela Gluza

Protokolant – st. sekr. sądowy Ewa Cieplak

po rozpoznaniu 16 maja 2017 r. w Nowym Dworze Mazowieckim

na rozprawie

sprawy z powództwa G. M. N.

przeciwko K. M.

o wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanemu K. M. wydanie na rzecz powoda G. M. N. części nieruchomości położonej w N. przy ul. (...). J. B., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...), w granicach oznaczonym kolorem niebieskim na załączonej do akt sprawy mapie (karta 74-76) oraz przywrócenia stanu poprzedniego poprzez nakazanie pozwanemu K. M. usunięcia wszelkich reprezentujących jego prawa ruchomości znajdujących się na wyżej opisanej nieruchomości oraz usytuowanym na przedmiotowej nieruchomości obiekcie pod nazwą „(...)” wpisanym do rejestru zabytków pod nr (...) w dniu 19.04.1957 r. w terminie do dnia 17 maja 2018 r.;

II. zasądza od pozwanego K. M. na rzecz powoda G. M. N. kwotę 410 zł (czteryście dziesięć) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 360 zł (trzysta sześćdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

I C 928/16

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa G. M. N. wnosila o nakazanie pozwanemu K. M. wydanie na rzecz powoda G. M. N. części nieruchomości położonej w N. przy ul. (...). J. B., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą nr (...), w granicach oznaczonym kolorem niebieskim na załączonej przy piśmie z dnia 20 lutego 2017 r. mapie oraz przywrócenia stanu poprzedniego poprzez nakazanie pozwanemu K. M. usunięcia wszelkich reprezentujących jego prawa ruchomości znajdujących się na wyżej opisanej nieruchomości oraz usytuowanym na przedmiotowej nieruchomości obiekcie pod nazwą „(...)” wpisanym do rejestru zabytków pod nr (...) w dniu 19.04.1957 r. W uzasadnieniu powód podał, że działka o nr ewid.(...) położona jest za murami T. M., a pozwany zajmuje zabytkowy bunkier bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. (pozew k. 1, pismo z 20 lutego 2017 r., k. 73)

W odpowiedzi na pozew K. M. ostatecznie wnosil o oddalenie powództwa, ewentualnie o odroczenie obowiązku wydania nieruchomości na okres roku. Ponadto zgłosił zarzut zatrzymania nieruchomości (art. 461 § 1 k.c.) do czasu zwrotu przez powoda na jego rzecz kwoty 9685 zł za nakłady poczynione przez niego na nieruchomość. W uzasadnieniu podał, że na zagospodarowanie nieruchomości objętej pozvem uzyskał zgodę dowódcy w latach 70 – tych ubiegłego stulecia. Postanowieniem w sprawie (...)z dnia 13 czerwca 2014 r. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne (...). Z uwagi na wprowadzenie go w błąd przez urzędników nie

zgłosił do zasiedzenia zajmowanej częściowo przez niego działki (...) i posadowionych na niej dwóch bunkrów. Przez 30 lat poczynił w tychże bunkrach inwestycje i ulepszenia, które pozwoliły mu na korzystanie z nich. W chwili obecnej prowadzi na swojej nieruchomości 25 pasiek pszczelich, a bunkry służą mu jako zaplecze sanitarne do produkcji miodu. (odpowiedź na pozew k. 40, pismo k. 61-63)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem wydanym w sprawie (...) z dnia 13 czerwca 2014 r. K. M. z dniem 2 stycznia 2006 r nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości obejmujących działki ewidencyjne o numerach (...). (okoliczność bezsporna)

Do nieruchomości tej przylega nieruchomość (...), w skład której wchodzi m. in. działka o numerze ewidencyjnym (...), na której posadowione są dwa zabytkowe bunkry wojskowe, wpisane do rejestru zabytków pod nr (...) w dniu 19.04.1957 r. pod nazwą „(...)”. Bunkry te przylegają do nieruchomości należącej do K. M.. (okoliczność bezsporna)

K. M. wszedł w posiadanie powyższych bunkrów w latach 70 – tych ubiegłego wieku za nieformalną zgodą dowódcy jednostki wojskowej. Stopniowo przystosowywał je do swoich potrzeb poprzez przeprowadzanie na nich prac porządkowych oraz częściowo remontowych, w tym uzupełniał ubytki w ceglach w murach bunkru, wstawił futrynę i drzwi, uprzętnął gruz. Cegły które wstawiał w bunkier pochodziły z terenu T. M.. W dalszych latach przystosował bunkry do prowadzenia pasieki pszczelarskiej – wylał podłogę, wstawił ogrzewanie, położył płytki. W budynkach tych prowadzi prace związane z produkcją miodu. (dowód: zeznania świadka K. B. protokół skrócony k. 96)

Powyższy stan faktyczny był zasadniczo bezsporny między stronami. Kwestią, którą sąd ustalił był charakter prac wykonanych przez pozwanego w bunkrach będących przedmiotem postępowania. W tym zakresie sąd oparł się na zeznaniach świadka K. B., które są w ocenie sądu wiarygodne, a ponadto pośrednio okoliczności w nich wskazane potwierdzili pozostali świadkowie S. M. i C. P., którzy przyznali, że bunkier zajmowany przez K. M. wygląda na zadbany i uporządkowany i że pozwany prowadzi w nim pasiekę.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Podstawą prawną żądania powoda G. M. N. był 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.

Zatem dla skuteczności powództwa windykacyjnego powód musiał wykazać, że przysługuje mu prawo własności, a nadto, że osoba, która zajmuje jego własność czyni to bez tytułu prawnego.

W ocenie sądu obie przesłanki zostały przez powoda wykazane. Jeżeli chodzi o prawo własności, to okolicznością bezsporną jest, że obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr (...) w dniu 19.04.1957 r. pod nazwą „(...)” stanowi własność G. M. N.. Jest on bowiem położony na części działki o nr ewidencyjnym (...), która to działka wchodzi w skład nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą (...) należącej do powoda. Położenie obiektu wynika z map dołączonych do pozwu (k. 74-76)

Jeżeli chodzi o drugą przesłankę to bezsporne jest, że pozwany K. M. zajmuje powyższy obiekt od wielu lat jako posiadacz samoistny. Ma ją w fizycznym władaniu. Domniemanie wynikające treści art. 339 k.c. („domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym”) nie zostało przez powoda obalone.

Na pozwanym ciążył natomiast obowiązek wykazania, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela prawo do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Pozwany powinien zatem wykazać, że korzysta z tejże nieruchomości na podstawie umowy zawartej z właścicielem – na przykład użyczenia, dzierżawy czy najmu. Powyższa okoliczność nie została przez pozwanego wykazana, co więcej pozwany nieruchomość traktował jak swoją własność, a zatem nie może być mowy istnieniu prawa, które niweczyłoby prawo powoda do żądania wydania rzeczy. W szczególności nie można traktować jako istniejącej umowy, ustnej zgody wyrażonej przez dowódcę jednostki w latach 70-tych na zajęcie

przedmiotowej nieruchomości i zagospodarowanie jej, gdyż brak jakichkolwiek dowodów na to, że osoba wyrażająca taką zgodę była uprawniona do rozporządzania mieniem państwowym w takim zakresie.

Z uwagi na spełnienie się przesłanek z art. 222 § 1 k.c. sąd uwzględnił żądanie pozwu i orzekł jak w punkcie 1. wyroku. Jednocześnie w ocenie sądu w sprawie niniejszej zaistniały przesłanki do zastosowania art. 320 k.p.c., który zezwala w szczególnych przypadkach w sprawach o wydanie nieruchomości wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia tego świadczenia. W judykaturze podkreślono, że chodzi tu przede wszystkim o wypadki, w których natychmiastowe wykonanie wyroku (oczywiście po jego uprawomocnieniu się) kolidowałoby z zasadami współżycia społecznego (por. wyrok SN z dnia 17 września 1969 r., III CRN 310/69, tak Ereciński, Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, LexisNexis 2017)

W sprawie niniejszej sąd wziął pod uwagę to, że w nieruchomości objętej żądaniem pozwu pozwany posiada oprzyrządowanie związane z hodowlą pszczoł i produkcją miodu. W ocenie sądu wykonanie wyroku przez pozwanego po jego uprawomocnieniu, a więc usunięcie z bunkrów urządzeń związanych z pszczołami naraziłoby nie tylko jego na straty, ale także znacznej mierze okoliczną roślinność, która przestałaby być zapyłana przez pszczoły. Wiedzą powszechnie znaną jest fakt, że aż 80 – 90 % roślin jest zapylanych przez pszczoły co jest ich znaczącą cechą użytkową tych owadów. Biorąc tym samym pod uwagę, że nieruchomość pozwanego, jest położona na terenie objętym nadzorem konserwatora zabytków na wzniesienie innej budowli, w której będzie mógł kontynuować hodowlę pszczoł i produkcję miodu potrzeba co najmniej kilku miesięcy. Z powodu ograniczeń finansowych pozwany nie będzie też mógł zlecić takiej budowli firmie budowlanej co mogłoby przyspieszyć prace. Tym samym zdaniem sądu okres roku od dnia ogłoszenia wyroku jest wystarczający na wykonanie takich prac i przeniesienie całego oprzyrządowania przez pozwanego do innego budynku. Jednocześnie w ocenie sądu odroczenie obowiązku pozwanego na rok nie przyniesie straty powodowi, który jest właścicielem wielu nieruchomości położonych w T. M. wpisanych do gminnego rejestru zabytków. Niektóre z nich są wykorzystywane dla celów turystycznych, a wiele z nich wymaga prac konserwatorskich, które powód podejmuje bardzo powoli. Pozostawienie przedmiotowych bunkrów w posiadaniu pozwanego przez okres kilkunastu miesięcy nie wpłynie w żaden sposób na prawa majątkowe powoda.

Pozwany w odpowiedzi na pozew podniósł zarzut zatrzymania wynikający z art. 461 § 1 k.c. Zgodnie z jego treścią 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 wyrządzoną (prawo zatrzymania).

Przepis ten właśnie aktualizuje się po wytoczeniu powództwa windykacyjnego, bowiem względy słuszności wymagają, aby żadna ze stron nie została zmuszona do wykonania swojego zobowiązania bez jednoczesnego otrzymania lub co najmniej zabezpieczenia spełnienia świadczenia, które jej się należy od drugiej strony, zwłaszcza gdy pomiędzy rzeczą, która się zatrzymuje a wierzytelnością istnieje związek (wyr. SN z 7.5.2009 r., IV CSK 27/09, Legalis). Jednakże prawo zatrzymania ustanowione w art. 461 § 1 k.c. jest skuteczne tylko wtedy, gdy posiadacz ma roszczenie o zwrot nakładów uzasadnione w świetle art. 226 k.c. (zob. wyr. SN z 15.5.2001 r., I CKN 354/00, Legalis).

Stosownie natomiast do art. 226 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Natomiast § 2 stanowi, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

W ocenie sądu nie budzi wątpliwości, że pozwany K. M. jest posiadaczem samoistnym w złej wierze. Wynika to z jego świadomości posiadania tej nieruchomości bez tytułu prawnego, a z ustalonego stanu faktycznego wynika, że od samego początku pozwany wiedział, że prawo własności do przedmiotowej nieruchomości mu nie przysługuje.

Tym samym jako samoistnemu posiadaczowi w złej wierze przysługiwałoby mu względem powoda roszczenie o zwrot nakładów koniecznych i to tylko o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Podstawowym celem nakładów koniecznych jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne z niej korzystanie zgodnie z przeznaczeniem tej rzeczy. Funkcją nakładów koniecznych może być także zapobieżenie zniszczeniu lub uszkodzeniu rzeczy (wyr. SN z 4.6.1998 r., II CKN 886/97, Legalis). Są to np. wydatki na remonty i konserwację rzeczy, zasiewy, płacenie podatków oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenie rzeczy (zob. wyr. SA w Łodzi z 26.4.2013 r., I ACA 1449/12, Legalis). Przy klasyfikowaniu nakładów na poszczególne kategorie niezbędna jest elastyczność i ustalony stan faktyczny – w szczególności potrzebne jest uwzględnienie rodzaju rzeczy, sposobu jej wykorzystywania i funkcji gospodarczej. W wyroku z 26 czerwca 1998 r. (III CKN 430/98) Sąd Najwyższy stwierdził, że nakładami koniecznymi są tylko takie nakłady, które poczynione być muszą po to, aby nieruchomości w ogóle mogła funkcjonować ze swoim przeznaczeniem. Ocena nakładów poczynionych przez stronę wymaga rozważenia, czy z uwagi na cel jakiemu nieruchomości miała służyć było niezbędne dokonanie nakładów wskazanych przez stronę czy też również bez tych nakładów nieruchomości mogłaby funkcjonować.

Przenosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy należy zauważyć, że pozwany dokonywał robót przy bunkrach – obiektach wojskowych, które już w latach 70 –tych stanowiły zabytek. Jest to bardzo specyficzna nieruchomość, której nie można przyrównać do zwykłej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym. Budowa twierdzy w M. została zapoczątkowana jeszcze za czasów K. W. mocą decyzji N. jako baza wojskowa. Jest to fakt historyczny znany mieszkańcom okolicznych miejscowości i samego M. będącego częścią N.. Bunkry zajęte przez pozwanego w założeniu nigdy nie były budowane z przeznaczeniem ich na jakiegokolwiek użytkowanie codzienne przez ludzi, ani na potrzeby prowadzenia tam działalności innej niż wojskowa. Prawdą jest przy tym, że dzięki pracom pozwanego mury bunkrów zostały nieco wzmocnione, gdyż uzupełniał on ubytki w ceglach. Nie można jednak pomijać faktu, że w pozostałych bunkrach położonych w twierdzy M. ich właściciel – najpierw Skarbu Państwa, a później G. M. N. nie dokonywała żadnych prac remontowych i konserwatorskich. Pomimo tego bunkry te nadal stoją i choć ich stan jest nieco gorszy niż bunkrów zajętych przez pozwanego, to również bez jakiegokolwiek nakładów ze strony powoda bunkry te istnieją jako zabytki polskiej wojskowości. Tym samym nie można uznać, że dokonane przez pozwanego nakłady były koniecznymi, bez których nieruchomość ta mogłaby funkcjonować, gdyż i bez tych nakładów nieruchomość ta – tak jak inne w najbliższej okolicy – nadal by funkcjonowała. Należy również podkreślić, że większość wskazanych przez pozwanego nakładów dotyczyła jednakże nakładów użytecznych, dzięki którym przystosował on nieruchomość do własnych celów. Zwrotu takich nakładów posiadacz w złej wierze nie może żądać, a posiadacz samoistny w dobrej wierze tylko o tyle, o ile nie znalazł w nich korzyści. Zwrotu natomiast nakładów koniecznych posiadacz w złej wierze mógłby żądać tylko o ile właściciel bezpodstawnie nie wzbogaciłby się jego kosztem. Taka sytuacja w sprawie niniejszej nie nastąpiła, tym samym sąd nie uwzględnił zarzutu zatrzymania zgłoszonego przez powoda.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., na co złożył się zwrot opłaty od pozwu 50 zł i 360 zł kosztów zastępstwa procesowego obliczonych na podstawie § § 2 pkt 2 w zw. z § 7 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Z:

(...)