

## UZASADNIENIE

(...) W. (w dalszej części także, jako „(...) W.”)

– reprezentowane w sprawie przez pełnomocnika z wyboru, będącego radcą prawnym (k.5, 76) – pozwem z dnia 4 sierpnia 1997 r. (data prezentaty) wniosło o nakazanie pozwanym M. K. i E. K. wydania (...) W. nieruchomości o powierzchni 1.000 m<sup>2</sup> położonej w W. przy ul. (...), zabudowanej budynkami mieszkalnymi i warsztatami, stanowiącej własność Gminy W.-T., zgodnie z wpisem w dziale księgi wieczystej VI (...)

w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w W., VI Wydziale Ksiąg Wieczystych. Nadto, powód wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz

(...) W. zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uzasadniając swe roszczenie (...) W. wyjaśniło, iż nieruchomość objęta pozwem stanowi działkę gruntu, wchodzącą w skład nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) Nr (...) a stanowiącej mienie pożydowskie.

Wg twierdzeń powoda, nieruchomość ta należała do M. Z., A. Z., S. Z., R.-R. B., H. R., H. W. (1), M. F. oraz S. Z.. Zdaniem inicjatora postępowania, osoby te, po wojnie, nie objęły przedmiotowej nieruchomości w posiadanie. Uczyniła to natomiast, w 1940 r. albo 1943 r., M. K.. (...) W. twierdziło, że M. K. wyremontowała istniejący na nieruchomości budynek, zamieszkała w nim wraz z córką E. K., co obie pozwane czynią do dnia wniesienia pozwu. Strona powodowa wskazała przy tym, że wszelkie próby pozwanych uzyskania tytułu prawnego do rzeczony nieruchomości były nieskuteczne, a osoby te, mimo wezwań do wydania nieruchomości, nie uczyniły tego (k.2, 3).

M. K. i E. K. – reprezentowane przez adwokata, pełnomocnika z wyboru (k.31, 32) – zajmując stanowisko wniosły o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

Argumentując swoje stanowisko pozwane M. K. i E. K. wyraziły pogląd, iż skoro M. K. posiada przedmiot sporu samoistnie od 56 lat, to ma to skutek materialnoprawny. Jednocześnie, w ocenie strony pozwanej, M. K. korzysta ze szczególnej ochrony co do zamieszkiwania w budynku przy ul. (...) w W.. Precyzując w dalszym toku postępowania swe stanowisko, pozwane wskazały, że z uzasadnienia wyroku Sądu Wojewódzkiego w Warszawie (sygn. akt V Ca 1439/96) wynika, iż M. K. nabyła z dniem 1 października 1990 r. własność nieruchomości objętej pozwem. Zdaniem pozwanych nie miało znaczenia to, że w prawomocnie zakończonej sprawie I Ns 179/91 Sąd Rejonowy oddalił wniosek M. K. o zasiedzenie (k.33, 39, 40, 50).

Postanowieniem z dnia 24 lutego 1998 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie (k.48), które to podjęto orzeczeniem z dnia 15 listopada 2000 r. (k.56). Następnie, w dniu 11 stycznia 2001 r., Sąd zawiesił postępowanie z uwagi na śmierć pozwanej M. K. (k.65), po czym, postanowieniem z dnia 21 listopada 2006 r., Sąd podjął zawieszony postępowanie z udziałem następców prawnych zmarłej pozwanej: E. C., K. B., M. O. oraz T. K. (k.84).

W dniu 26 lipca 2007 r., wobec toczącego się postępowania o stwierdzenie zasiedzenia w sprawie I Ns 3133/06 a dotyczącego nieruchomości objętej żądaniem pozwu w niniejszej sprawie, postępowanie zostało zawieszony w oparciu o art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. (k.97), zaś postanowieniem z dnia 14 marca 2017 r. podjęto zawieszony postępowanie (k.111).

E. K. – reprezentowana przez pełnomocnika, będącego adwokatem (k.181) – podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie, podniosła

w toku postępowania zarzut zatrzymania nieruchomości, do czasu zapłaty przez

(...) W. na rzecz tej pozwanej kwoty 228.833 zł. Zdaniem E. K., kwota ta odpowiadała wysokości nakładów poniesionych przez nią na nieruchomość należącą do powoda (k.179, 180).

(...) W., będące, mimo odmiennie redagowanych pism procesowych (k.225, 235), jedynym podmiotem po stronie powodowej (k.236, 360), modyfikując powództwo, wniosło ostatecznie o nakazanie pozwanym E. K., E. C., K. B., M. O. i T. K. wydania powodowi – (...) W. – nieruchomości położonej

w W. przy ul. (...) 22 o łącznej powierzchni 1.579 m<sup>2</sup> obejmującej część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu 4-08-10 o powierzchni 1.531 m<sup>2</sup> stanowiącej: projektowaną działkę nr (...) o powierzchni 917 m<sup>2</sup> i działkę nr (...)

o powierzchni 614 m<sup>2</sup>, dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa

w W., IX Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta

nr (...) oraz część działki nr (...) z obrębu 4-08-19 o powierzchni 48 m<sup>2</sup> oznaczonych na mapie nieruchomości z projektowanym podziałem do celów sądowych, zarejestrowanej w Ośrodku (...) W. za numerem 4.08.19-117/13 z dnia 23 kwietnia 2013 r. przedłożonej w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w W. pod sygnaturą I Ns 351/11 z jednoczesnym zobowiązaniem pozwanych do rozbiórki poczynionych przez nich nakładów (k.257, 258, 332-334).

Pozwane K. B. (k.249-251), M. O. (k.253-255) i E. C. (k.283-285) przyłączyły się do stanowiska E. K..

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2017 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie, w charakterze pozwanego, P. C. (k.304).

P. C., zajmując stanowisko w sprawie, wniósł o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając powyższy wniosek pozwany oznajmił, iż przyłącza się do stanowiska jego ciotki, E. K., powielając przedstawioną przez argumentację (k.312, 313).

Pismem z dnia 2 marca 2018 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej W. P. w W. zgłosił swój udział w postępowaniu, w trybie art. 7 k.p.c. (k.363).

Do dnia zamknięcia rozprawy strony podtrzymały stanowiska, wyrażone dotychczas w toku postępowania (k.63, 265-267, 302, 303, 332, 404, 417, 418).

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

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 1.579 m<sup>2</sup> obejmującej część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu 4-08-10 o powierzchni 1.531 m<sup>2</sup> stanowiącej: projektowaną działkę nr (...) o powierzchni 917 m<sup>2</sup> i działkę nr (...) o powierzchni 614 m<sup>2</sup>, dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w W., IX Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz część działki nr (...) z obrębu 4-08-19 o powierzchni 48 m<sup>2</sup> oznaczonych na mapie nieruchomości z projektowanym podziałem do celów sądowych, zarejestrowanej w Ośrodku (...) W. za numerem 4.08.19-117/13 z dnia 23 kwietnia 2013 r. wchodzi w skład nieruchomości opisanej w księdze wieczystej

(...) Nr (...). Jej właścicielami byli: M. Z., A. Z., S. Z., R.-R. B., H. R., H. W. (2), M. F. oraz S. Z.. W pierwszej połowie lat 40-tych ubiegłego wieku, na nieruchomości tej osiedliła się rodzina K. – M. K. wraz z mężem i córką E. K.. Zamieszkali oni w posadowionym przy

ul. (...) w W. budynku mieszkalnym. Po wojnie, przedwojenni właściciele, nie objęli swej nieruchomości w posiadanie. Na mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy powyższa nieruchomość przeszła na własność Skarbu Państwa. Następnie, prawomocną decyzją z dnia 16 marca 1989 r. obszar o powierzchni 1.834 m<sup>2</sup>, w skład którego wchodzi ww. teren, został oddany w użytkowanie wieczyste, na okres 99 lat, (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w W., z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Nie przystąpiono jednak do zawarcia aktu notarialnego w tym przedmiocie. Spółdzielnia zabezpieczyła dla M. K. lokal mieszkalny o powierzchni 46,2 m<sup>2</sup> w nowo wybudowanym budynku przy ul. (...) w W.. M. i E. K. z propozycji tej nie skorzystały. Nie zdecydowały się również na inne, składane im oferty a dotyczące lokali mieszkalnych.

Obecnie, jedynym właścicielem powyższej nieruchomości jest (...) W. (dowód: k.6, 7 – kopia decyzji, k.9, 10 – kopia zaświadczenia, k.11, 12, 14 – kopie pism (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w W., k.22 – kopia decyzji nr (...), k.23 – kopia zaświadczenia, k.232, 233 – kopia decyzji z dnia 7 maja 1992 r., k.259, 261 – wypisy z rejestru gruntów, k.260, 262 – wyrisy z mapy ewidencyjnej, okoliczności niesporne).

M. K., a po niej – E. K., wniosły o stwierdzenie nabycia przez nie prawa własności ww. nieruchomości, w drodze zasiedzenia. Nieskutecznie. Ich wnioski, zarejestrowane pod sygnaturami: I2 Ns 179/91 i I Ns 1066/96, I Ns 351/11 zostały prawomocnie oddalone. Tożsamy los podzieliły środki odwoławcze, w tym apelacja E. K. oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie, wydanym w dniu 27 listopada 2014 r. w sprawie IV Ca 505/14. Sąd Odwoławczy uznał, że E. K. nie zasiedziała działki przy ul. (...) w W..

E. K. zamieszkuje w budynku posadowionym na działce przy ul. (...) w W., bez jakiegokolwiek tytułu prawnego, od urodzenia do chwili obecnej. Od 2000 r. w budynku tym, wraz z nią zamieszkuje jej pełnoletni siostrzeniec, P. C., który sprawuje nad nią opiekę. T. K. przechowuje w tym budynku swoje rzeczy oraz posiada do niego klucze, zaś E. C. znajduje się jedynie w posiadaniu kluczy. O. mają pełny dostęp do nieruchomości. Pomimo wezwań do wydania nieruchomości i nieskutecznych prób uregulowania tytułu prawnego do jej zajmowania, ww. osoby nie wydały zajmowanej działki i budynku ich właścicielowi (dowód: k.13, 15, 16 – kopie wezwań do wydania nieruchomości wraz z dowodem doręczenia, k.118-125 – kopia odpisu postanowienia w sprawie IV Ca 505/14 wraz z uzasadnieniem, k.18 – kopia protokołu z dnia 23 czerwca 1997 r., k.19 – kopia mapy sytuacyjnej dla celów prawnych, k.303, 304 – zeznania strony E. K., k.313 – niekwestionowane twierdzenia P. C.)

Nadto, mimo podjętych przez E. K. prób uregulowania tytułu prawnego do nieruchomości, w tym złożenia wniosku o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego części działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 1.531 m<sup>2</sup> z obrębem 4-08-19 przy ul. (...) w W., do dnia zamknięcia rozprawy E. K. nie zyskała uprawnień do zajmowania przedmiotowej nieruchomości i zabudowań na niej posadowionych. Nie doszło także do zawarcia ugody (dowód: k.209, 210 – kopia wniosku o ustanowienie prawa wieczystego wraz z dowodem nadania, k.211, 212 – kopia ponaglenia, k.315 – pismo (...) W. z dnia 23 sierpnia 2017 r., okoliczności niesporne).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o wymienione wyżej środki dowodowe – dokumenty lub ich kopie, zeznania E. K., jak również niesporne twierdzenia obu stron. Strony postępowania nie podważały ostatecznie istnienia tych faktów, toteż Sąd, mając na uwadze wynik rozprawy uznał je za przyznane (art. 230 k.p.c.). Jednocześnie należy zauważyć, iż ww. dowody nie były kwestionowane przez strony, co do ich prawdziwości i wiarygodności, a zatem Sąd nie miał podstaw ich im odmówić. Nadto, w sferze tytułu do władania przez pozwanych przedmiotową nieruchomością, Sąd nie mógł, wbrew wersji nakreślonej przez pozwaną, uznać, iż strona pozwana legitymuje się tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości objętej żądaniem pozwu. Wszak za sprawą unormowania art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i Sąd, który je wydał, lecz również inne Sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Istotnie, w powoływanym unormowaniu ustawodawca ograniczył związanie wymienionych w nim podmiotów jedynie orzeczeniem, jak wynika z literalnego brzmienia tego przepisu, jednakże nie powinno budzić kontrowersji, iż orzeczenie, jakim jest postanowienie wydane przez Sąd Rejonowy wskutek wniosku pozwanego o zasiedzenie, jak również Sąd Odwoławczy, oddalający jego apelację, oparte są zawsze na ustaleniach faktycznych dokonanych przez te Sądy, ocenianych przez pryzmat żądań wyrażonych w pismach procesowych (vide wniosek o zasiedzenie nieruchomości), na płaszczyźnie obowiązującego porządku prawnego. Innymi słowy, „inne Sądy” w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c., a zatem niniejszy Sąd, rozpoznający przedmiotową sprawę, związane będą nie tylko samą sentencją postanowień lub wyroków, ale również stanem faktycznym, który legł u podstawy ich wydania. Wszak niedopuszczalnym byłoby istnienie systemu prawnego, w którym aprobowanoby wydawanie rozstrzygnięć, opartych na ustaleniach odmiennych od tych stanowiących już podstawę prawomocnego orzeczenia kończącego dane postępowanie, a dotyczących dokładnie tej samej okoliczności. Prowadziłoby to akceptacji istnienia dwóch wykluczających się wzajemnie stanów faktycznych, co z oczywistych względów, nie może mieć miejsca.

Konkludując, tutejszy Sąd, oceniając zasadność tak powództwa jak i obrony pozwanych, w żadnym wypadku nie mógł przejść do porządku dziennego nad okolicznościami, stanowiącymi podstawę rozstrzygnięcia w prawomocnie zakończonych postępowaniach – w szczególności: I Ns 351/11 i IV Ca 505/14. Powyższe pozwoliło na kategorię odmowę istnienia po stronie pozwanej jakichkolwiek uprawnień względem powoda w sprawie, do zajmowania spornej nieruchomości.

Sąd, postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2018 r. (k.418), oddalił wniosek dowodowy E. K. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów dokonanych przez pozwaną na nieruchomości przy ul. (...) w W. (k.181).

Wobec braku zgłoszenia przez pozwaną, reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika, zarzutu w trybie art. 162 k.p.c., jedynie dla porządku należy wyjaśnić, że ani E. K., ani wcześniej – M. K., nie tylko nie udowodniły, aby w ogóle, kiedykolwiek sfinansowały jakiegokolwiek prace na nieruchomości należącej do powoda, ale również nie udowodniły charakteru tych nakładów. Mianowicie, nie wykazały, które z nich należałoby uznać za nakłady konieczne. Sformułowana przez E. K. (k.181, 266), a później przez K. B. (k.250), M. O. (k.254) i E. C. (k.284), teza dowodowa była nieistotna dla okoliczności najważniejszych z punktu widzenia rozstrzygnięcia. Pozwane bowiem, abstrahując od braku udowodnienia samej okoliczności sfinansowania poszczególnych prac remontowych lub modernizacyjnych, winny skoncentrować się na wykazaniu, iż wykonane lub sfinansowane przez M. lub E. K. prace były nakładami koniecznymi, a nie na globalnej wartości nakładów, mających wpływ na wartość całej nieruchomości. Zamiast tego, pozwana wniosła jedynie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny majątkowej na okoliczność ustalenia wysokości nakładów poczynionych przez pozwaną na przedmiotowej nieruchomości (k.181, 182). Sfera wykazania charakteru nakładów była kluczowa również z tego względu, iż strona powodowa kwestionowała, aby wszystkie wykonane prace remontowe były nakładami koniecznymi w rozumieniu przepisów prawa cywilnego (k.301). Jednocześnie, nie można tracić z pola widzenia tego, iż pozwana nie zgłosiła jakiegokolwiek dowodów na okoliczność dokonania poszczególnych nakładów, czy to w formie faktur, paragonów, czy choćby zeznań stron lub świadków. Samo przedłożenie dokumentu prywatnego, w postaci operatu szacunkowego, bazującego na niepoddającym się weryfikacji twierdzeniom zainteresowanej a przekazanym biegłemu oraz zastanym przezeń stanie faktycznym, nie czyni zadość obowiązkowi dowodowemu w tym zakresie (art. 6 k.c.). Także i ten element stanu faktycznego był kwestionowany przez powoda, który zwrócił uwagę, że E. K. nie przedłożyła żadnej dokumentacji potwierdzającej, iż którekolwiek z naniesień zrealizowanych na gruncie objętym pozwem zostało wybudowane z jej środków (k.226).

Z tego też względu, Sąd pominął prywatny dokument – operat szacunkowy (k.183-207), który złożono celem wykazania wartości naniesień na gruncie należącym do (...) W. oraz wezwanie z dnia 30 marca 2017 r. do zapłaty kwoty 228.833 zł wraz z dowodem nadania (k.214, 215) – art. 227 k.p.c. Równie nieistotny dla oceny zasadności powództwa lub jej odmowy była kopia odpisu postanowienia z dnia 10 lipca 1991 r., wydanego w sprawie I Ns 179/91/II w przedmiocie zabezpieczenia wniosku o zasiedzenie (k.280, 281), gdyż ów wniosek M. K. został prawomocnie oddalony, co zostało przyznane przez E. K. i było okolicznością niesporną, wynikającą z dołączonych do sprawy dokumentów.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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. Koniecznymi przesłankami skutecznego dochodzenia roszczenia z powyższego unormowania jest wykazanie przez stronę powodową statusu właściciela danej rzeczy, faktu niewładania przezeń tą rzeczą oraz udowodnienie, że rzeczą włada osoba nieuprawniona. Z kolei strona pozwana, dla osiągnięcia korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia (oddalenia powództwa), powinna wykazać swe skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą objętą żądaniem pozwu (art. 6 k.c.).

W toku niniejszego postępowania niespornym było, a w każdym razie, zostało to należyście wykazane przez inicjatora postępowania, czemu z kolei pozwani nie byli w stanie skutecznie zaprzeczyć, iż żadna z osób znajdujących się po stronie pozwanej,

a w szczególności, mieszkający na działce powoda E. K. i P. C., nie posiadała jakiegokolwiek tytułu prawnego (np. umowy najmu, użytkowania wieczystego, dzierżawy) do korzystania z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 1.579 m<sup>2</sup> obejmującej część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębem 4-08-10 o powierzchni 1.531 m<sup>2</sup> stanowiącej: projektowaną działkę nr (...) o powierzchni 917 m<sup>2</sup> i działkę nr (...) o powierzchni 614 m<sup>2</sup>, dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w W., IX Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz część działki nr (...) z obrębem 4-08-19 o powierzchni 48 m<sup>2</sup> oznaczonych na mapie nieruchomości z projektowanym podziałem do celów sądowych, zarejestrowanej w Ośrodku (...) W. za numerem 4.08.19-117/13 z dnia 23 kwietnia 2013 r. Przesądzone było też to, iż (...) W. jest jedynym właścicielem tego terenu (a contrario, prawa tego nie nabyła ani M. K., ani jej córka – E.) oraz że w ww. zakresie z nieruchomości tej korzystają w sposób nieprzerwany E. K. i P. C.. Ponadto, z niepodważonych zeznań E. K. wynikało, iż część nieruchomości zajmowana jest przez T. K. (przechowuje on tam swoje rzeczy) oraz że dostęp do budynku posiada także E. C..

Podkreślenia jeszcze raz wymaga, iż sfera braku tytułu prawnego po stronie pozwanej do zajmowania przedmiotowej nieruchomości została już prawomocnie przesądzona postanowieniami sądów powszechnych, które wiązały tutejszy Sąd. Nie mógł spotkać się więc z aprobatą Sądu pierwotny zarzut pozwanej – zarzut zasiedzenia. Co więcej, nie powinno budzić wątpliwości, iż pozwana E. K. doskonale zdawała sobie sprawę z takiego stanu rzeczy, skoro występowała do (...) W. z wnioskami o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego oraz była zainteresowana zawarciem ugody, prowadzącej do zawiązania umowy dzierżawy. Niewątpliwie, takie postępowanie nie wpisuje się w „właścicielską świadomość”, prowadzącą do zasiedzenia nieruchomości, a na które błędnie acz konsekwentnie, powoływała się E. K. – główna zainteresowana utrzymaniem dotychczasowego, bezprawnego status quo.

Tak ustalony stan faktyczny, w świetle dyspozycji art. 222 § 1 k.c., pozwalał, co do zasady, na uwzględnienie żądania objętego pozwem, choć nie w całości – podlegało ono częściowemu oddaleniu, tak w zakresie przedmiotowym, jak i podmiotowym, co zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia. Pozwana E. K., równoległe do bezzasadnego zarzutu zasiedzenia spornej nieruchomości, broniła się tym, iż wytaczanie powództwa windykacyjnego, a w toku procesu, brak woli do ustępstw (...) W. względem tej pozwanej, stanowi naruszenie zasad współzycia społecznego i z tego względu właścicielskie prawo przysługujące (...) W. nie zasługuje na ochronę (k.413, 414). Co więcej, E. K. wywiodła z art. 461 k.c. prawo zatrzymania, co w jej ocenie, z uwagi na dokonane przez nią nakłady na nieruchomość w kwocie 228.833 zł, winno gwarantować jej możliwość korzystania z nieruchomości wskazanej w pozwie, do czasu zapłaty przez (...) W. na jej rzecz ww. kwoty.

Sąd nie podzielił tego stanowiska.

Odpowiadając na zarzut naruszenia zasad współzycia społecznego, oparty na art. 5 k.c. (k.413, 414) należy zauważyć, że tutejszy Sąd w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 27 maja 1999 r., w sprawie o sygn.. II CKN 337/98, zgodnie z którym to zasady współzycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomość, nie mogą uzasadniać trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z tej nieruchomości. Należy pamiętać, iż prawo własności jest w tym przypadku prawem nadrzędnym i jego ochronie, w tym konstytucyjnej, w żadnym wypadku nie uchybia wola podmiotu pozbawionego tytułu prawnego do zajmowania nieruchomości gruntowej, zwłaszcza w sytuacji, gdy miał on wiele lat na uregulowanie tytułu prawnego, czego jednak nie uczynił do dnia zamknięcia rozprawy (niesporne). Praw przysługujących właścicielowi nie zawiesza, ani nie ogranicza, wola pozwanego do zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych w ramach wieloletniego już korzystania z nieruchomości gruntowej i budynkowej. Nie bez znaczenia jest tu to, że powód dąży do odzyskania swego terenu przynajmniej od 1996 r., a E. K. (przed nią jej matka) już pierwotnie nie legitymowała się tytułem prawnym do korzystania z działki (...) W. i posadowionych na niej zabudowań. To samo tyczy się pozostałych pozwanych, którzy, we właściwy sobie sposób, korzystali z tożsamej nieruchomości. Z tego powodu należy przychylić się do poglądu dominującego w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który, pomijając przypadki zupełnie wyjątkowe, w zasadzie odrzuca możliwość zastosowania art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa windykacyjnego (por. m.in. wyroki: z dnia 27 maja 1999 r., sygn. akt II CKN 337/98, z dnia 14 grudnia 2004 r., sygn. akt II CK 255/04 oraz z dnia 29 stycznia

2008 r., sygn. akt IV CSK 417/07). Ostatecznie, trudno w tym kontekście nie odmówić racji stronie pozwanej, również z tego względu, że to ona postępowala wbrew obowiązującym przepisom prawa, korzystając przez kilkadziesiąt lat z nieruchomości powoda bez tytułu prawnego i dopiero po skierowaniu przeciwko niej powództwa o wydanie, podjęła realne kroki celem uregulowania jej prawa do nieruchomości. To, że były one bezskuteczne nie ma tutaj znaczenia. Co więcej, ze złożonych dokumentów wynikało także, iż M. K. i E. K. wielokrotnie proponowano alternatywne lokale mieszkalne, jednak propozycje te były przez nie każdorazowo ignorowane (k.232, 233). Nie jest więc tak, że, obecnie E. K. została niejako zaskoczona zupełnie nową sytuacją życiową i zmuszona do obrony jej praw. Nie można tracić z pola widzenia, iż to pozwani są w istocie naruszcicielami prawa przysługującego (...) W.. Również i społeczno-polityczny aspekt genezy omawianego prawa własności nie może dojść w tym miejscu do głosu, tj. prowadzić do podważenia właścicielskiej legitymacji (...) W..

Co zaś tyczy się zarzutu zatrzymania, podniesionego w toku postępowania, to wymaga wyjaśnienia, iż stosownie do treści 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 wyrządzoną (prawo zatrzymania). Nadto, przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych (§ 2).

Prawo to może być skutecznie realizowane dopiero wtedy, gdy strona pozwana posiada, z punktu widzenia przepisów prawa materialnego uzasadnione roszczenie względem wierzyciela (powoda) o zwrot nakładów. Dyspozycja art. 461 k.c., sama

w sobie nie stanowi źródła takiego roszczenia toteż jego genezy należy poszukiwać np.

w art. 226 k.c. Otóż zgodnie z jego treścią 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 (§ 1). Z kolei zgodnie z § 2 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 okolicznościach niniejszej sprawy o braku takiego roszczenia po stronie pozwanej stanowią następujące kwestie. Po pierwsze, nie budziło wątpliwości Sądu, iż pozwana E. K., a przed nią jej matka, były samoistnymi posiadaczami nieruchomości powoda, a ich posiadanie cechowała zła wiara. Pozostali pozwani, tj. E. C., T. K. i P. C. korzystali z rzeczony nieruchomości dzięki E. K.. Jak zwrócono uwagę, a na co wskazują liczne postępowania administracyjne i sądowe, pozwani zdawali sobie sprawę, iż żadne z nich nie jest właścicielem gruntu oraz że nie posiadają żadnego tytułu do nieruchomości objętej pozwem. Po drugie, żadne z pozwanych nie udowodniło w toku procesu, aby którekolwiek z nich sfinansowało lub wykonało samemu którekolwiek prace remontowe lub modernizacyjne. Po trzecie, strona pozwana nie wykazała, jakie nakłady, z których poczynieniem wiązano istnienie po stronie E. K. prawa retencji, były nakładami koniecznymi i aby w ogóle nakłady te miały taki charakter. Za „nakłady konieczne” należy rozumieć wszelkie wydatki, które są niezbędne do utrzymania dotychczasowej substancji rzeczy w należytej kondycji, tj. takiej, która pozwala na normalne korzystanie z niej. Do nakładów koniecznych należy w szczególności zaklasyfikować koszty remontów, serwisowania, napraw, opłat publiczno-skarbowych itp. Z kolei „nakładami koniecznymi” nie są wydatki prowadzące do stworzenia rzeczy, jak koszty poniesione w związku z budową infrastruktury od kolokwialnego zera i późniejsze ich wykończenie oraz wyposażenie (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2005 r., sygn. akt I CK 476/04). Nie są nimi również koszty poniesione w związku z chęcią poprawy warunków bytowych, czy wydatki podyktowane względami estetyki lub funkcjonalności. Po czwarte, w niniejszym przypadku, a co wynika wprost z braku wykazania samego faktu dokonania nakładów, Sąd nie miał możliwości ustalenia ram czasowych poszczególnych prac, co jest kluczowe z punktu widzenia przytoczonego unormowania. Wszak do dnia zamknięcia rozprawy nie było wiadomym, kiedy dokonywano nakładów. Brak było więc możliwości dokonania oceny, czy i na ile (...) W. zostałoby wzbogacone (np. koszty koniecznego remontu przeprowadzonego przed laty nie mogą, obecnie, stanowić o przysporzeniu majątkowym). Uzasadnione a przy tym nieusunięte wątpliwości budziło także to, które z

prac (nakładów) zostały dokonane legalnie, a które z naruszeniem przepisów prawa (np. budowlanego). Ma to takie znaczenie, że nawet gdyby istniały podstawy do uznania omawianych nakładów za nakłady konieczne w rozumieniu art. 226 k.c., to wobec już wydanych nakazów rozbiórki i być może, wobec kolejnych, które winny zostać wydane, nie mogłoby być mowy o bezpodstawnym wzbogaceniu (...) W., czy o wzbogaceniu w ogóle. Ostatecznie, pozwani, korzystając z nieruchomości objętej pozwem, blokowali budowę osiedla spółdzielni mieszkaniowej, co pozwala przyjąć, iż gdy (...) W. odzyska nieruchomość, wykorzysta ów teren zgodnie z jego przeznaczeniem, co wiązać się będzie, z dużym prawdopodobieństwem, z wyburzeniem wszystkich zabudowań. Również i to wykluczy ewentualne wzbogacenie po stronie powoda.

Mając na uwadze powyższe, Sąd doszedł do przekonania, iż po stronie pozwanych ius retentionis nie istnieje.

Z tego też względu, co wskazano w ocenie materiału dowodowego, Sąd nie badał wysokości nakładów poniesionych przez pozwaną na zajmowanej bezprawnie nieruchomości (vide: kopia prywatnego operatu szacunkowego, oddalenie wniosku dowodowego z k.181). Brak tytułu prawnego po stronie pozwanej był pierwotny i pozwana, jeśli nie знаła prawa materialnego w tym zakresie, winna zapoznać się z obowiązującym unormowaniem, a w szczególności z dyspozycją art. 226 k.c. i albo odstąpić od podejmowania jakichkolwiek działań związanych z inwestycjami, albo uregulować swój tytuł prawny do nieruchomości. Fakt iż pozwana, mimo wiedzy, wynikającej choćby z szeregu prawomocnych orzeczeń sądów powszechnych, co do braku po jej stronie tytułu prawnego oraz dążeń właściciela do odzyskania jego nieruchomości, lekkomyślnie ignorowała stan faktyczny i prawny i w dalszym ciągu, jeśli dać wiarę jej twierdzeniom, inwestowała w nieruchomość. Przykładem tego jest, przyznana przez (...) W. wymiana instalacji CO i instalacji wodociągowej, co miało miejsce w 2015 r., a więc już po wydaniu prawomocnego postanowienia w sprawie IV Ca 505/14.

Konkludując, wobec braku po stronie pozwanej tytułu prawnego do zajmowania części przedmiotowej nieruchomości, żądanie powoda wydania nieruchomości objętej pozwem Sąd uznał za w pełni uzasadnione co do pozwanych: E. K., P. C., E. C. i T. K.. Powództwo nie mogło natomiast zostać uwzględnione co do M. O. i K. B.. Z ustaleń Sądu wynikało bowiem, że w dacie zamknięcia rozprawy nieruchomość objętą żądaniem pozwu zajmowała jedynie E. K. wraz z opiekującym się nią P. C. (osoby te stale zamieszkiwały na nieruchomości), a pozwani T. K. i E. C. posiadali klucze do lokalu. Nadto, T. K. przechowywał w budynku swoje rzeczy. Brak było zaś podstaw do przyjęcia, iż nieruchomością tą władają pozostałe pozwane: M. O. i K. B.. Biorąc pod uwagę dyspozycję art. 222 k.c. oraz art. 316 k.p.c., w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, Sąd nie mógł orzec o eksmisji tych osób. Żadna ze stron nie wykazała, a – co kluczowe – (...) W. nie udowodniło, aby osoby te w jakikolwiek sposób korzystały z nieruchomości. Należało więc uznać, że ich udział w sprawie miał jedynie procesowy i formalny charakter. Albowiem, osoby te są spadkobiercami pierwotnie pozwanej M. K., pozwanymi przy tym przez (...) W., bez wyraźnym ku temu przesłankom. Nie są natomiast osobami legitymowanymi procesowo biernie w rozumieniu art. 222 k.c.

Sąd oddalił także powództwo w zakresie żądania nakazania rozbiórki, gdyż należy ono do sfery prawa administracyjnego (art. 48 prawa budowlanego). Skoro, jak twierdzi powód, pozwana dopuszczała się samowoli budowlanej, to nie rolą Sądu jest doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem, zwłaszcza, że kognicją Sądu wytycza norma art. 222 k.c. oraz art. 1 i 2 k.p.c. Jedynie na marginesie zauważyć należy, iż całkowitym nieporozumieniem jest żądanie przez (...) W., reprezentowane przez zawodowego pełnomocnika, dokonania rozbiórki nakładów poczynionych przez pozwanych w całości, skoro po pierwsze, sam powód nie jest w stanie wykazać, który z pozwanych dokonał poszczególnych nakładów (a wręcz kwestionował, iż to pozwani te nakłady poczynili) oraz po drugie, część nakładów, jak np. malowanie ścian, nie podlega rozbiórce (k.226). Ostatecznie, powód nie usunął do dnia zamknięcia rozprawy wątpliwości, co do tego, które z elementów zostały już rozebrane, a które nie.

Dlatego też Sąd, na podstawie art. 222 § 1 k.c., nakazał E. K., P. C., E. C. i T. K. opróżnić i opuścić nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 1.579 m<sup>2</sup>, obejmującą część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębem 4-08-10 o powierzchni 1.531 m<sup>2</sup> stanowiącą projektowaną działkę nr (...) o powierzchni 917 m<sup>2</sup> i działkę nr (...) o

powierzchni 614 m<sup>2</sup>, dla których w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w W., IX Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz część działki nr (...) z obrębu 4-08-19

o powierzchni 48 m<sup>2</sup>, oznaczonych na mapie nieruchomości z projektowanym podziałem do celów sądowych, zarejestrowanej w Ośrodku (...) W. za numerem 4.08.19-117/13 z dnia 23 kwietnia 2013 r. oraz wydać tę nieruchomość (...) W. (pkt I) i na tożsamej podstawie oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II).

Wobec braku podstaw do wydania rozstrzygnięcia w przedmiocie prawa do lokalu socjalnego wyjaśnić należy, iż Sąd orzekając w niniejszej sprawie wziął pod rozwagę, że pozwani, a w tym E. K., nigdy nie byli lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (u.o.p.l.). Zatem, w niniejszej sprawie, nie znajdowały zastosowania art. 14 i 15 u.o.p.l. (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2015 r., sygn. akt III CZP 6/05). Należy bowiem pamiętać, iż pozwani nie byli właścicielami nieruchomości gruntowej i budynkowej przy ul. (...) w W. oraz że nigdy nie posiadali do niego tytułu prawnego w jakiegokolwiek postaci – M. i E. K. zajęły go samowolnie.

W ocenie Sądu, do ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego nie sposób znaleźć podstawy prawnej także w art. 24 ww. ustawy. Otóż konsekwentnie należy przyjąć, iż także ta norma dotyczy w każdym przypadku opróżnienia lokalu, a nie wydania nieruchomości gruntowych. Z pewnością aby znaleźć oparcie w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów należy mieć do czynienia z lokatorami w rozumieniu tych przepisów. Sąd podziela przy tym stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, że w stosunku do osób, które były lokatorami, podstawą do orzekania o lokalu socjalnym stanowi - art. 14 ust. 3 u.o.p.l. Zgodnie z tym przepisem, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokali oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną, przy czym obligatoryjnie w stosunku do osób wymienionych w ustępie 4 tego artykułu. W stosunku do osób samowolnie zajmujących lokal, podstawą tą byłyby natomiast art. 24 u.o.p.l., z którego wynika, że przyznanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego jest możliwe, jeżeli w świetle zasad współżycia społecznego byłoby to szczególnie usprawiedliwione. Rzecz jednak w tym, że z dyspozycji art. 24 u.o.p.l. mogą skorzystać osoby zajmujące samowolnie lokal mieszkalny, a nie nieruchomość gruntową.

Wobec tego nieistotnym w zakresie uprawnienia do lokalu socjalnego było również złożone przez pozwaną E. K. zaświadczenie lekarskie z k.415. Warto w tym miejscu zaznaczyć, iż w związku z brakiem podstaw do orzekania w niniejszej sprawie o prawie do lokalu socjalnego względem pozwanych Sąd nie badał również sytuacji życiowej osób znajdujących się po stronie pozwanej a wynikającej z dokumentów z k.152, 154, 156, 159, 160, 162, 164, 166, 168, 170, 174, 175, 177. Nadto, część tej dokumentacji dotyczyła osób, co do których powództwo zostało oddalone.

W pkt III wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 320 k.p.c., uznając że spełnienie świadczenia wymienionego w pkt I (wydanie nieruchomości) należy odroczyć na okres 10 lat od dnia uprawomocnienia się wyroku. O powyższym Sąd rozstrzygnął z urzędu bez oczekiwania na wniosek stron (por. wyrok SN z dnia 30 kwietnia 2015 r II CSK 383/14, Lex nr 1745792).

Jak podkreśla się w literaturze przedmiotu (Ereciński Tadeusz (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Postępowanie rozpoznawcze, wyd. V) w sprawach o wydanie nieruchomości (...) sąd – uznawszy, że żądanie jest uzasadnione – może wyznaczyć odpowiedni termin 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, OSNCP 1970, nr 6, poz. 115 z glosą Z. Radwańskiego, OSPiKA 1970, z. 9, poz. 192 oraz z omówieniem A. Szpunara i W. Wanatowskiej, Przegląd orzecznictwa, NP 1971, nr 6, s. 895, W. Siedleckiego, Przegląd orzecznictwa, PiP 1971, z. 2, s. 344, a także E. Wengerka i J. Sobkowskiego, Przegląd orzecznictwa, NP 1971, nr 5, s. 750).

Sąd, wyznaczając termin i uznając go za odpowiedni, powinien kierować się interesami obu stron, a więc uwzględniać słuszne, głównie materialne interesy powoda oraz stopień dolegliwości wykonania wyroku dla pozwanego, w szczególności gdy chodzi o opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego, stanowiącego dla niego centrum życiowe.



Wyznaczenie odpowiedniego terminu do opróżnienia (opuszczenia) mieszkania nie może być jednak uzależnione od innego zdarzenia, a więc np. znalezienia przez niego innego mieszkania. Sąd nie może także obciążać w tym zakresie wierzyciela, zobowiązując go np. do dostarczenia dłużnikowi mieszkania zamiennego (por. wyrok SN z dnia 3 czerwca 1982 r., III CRN 110/82, OSNCP 1983, nr 1, poz. 15 z omówieniem W. S., Przegląd orzecznictwa, PiP 1984, z. 10, s. 84).

W wyroku z dnia 17 września 1969 r. III CRN 310/69 (OSNC 1970/6/115) Sąd Najwyższy stwierdził, że „w sprawach o opróżnienie pomieszczenia sąd z mocy art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a zwłaszcza gdy wykonanie natychmiastowe wyroku kolidowałoby z zasadami współżycia społecznego - władny jest wyznaczyć termin do spełnienia tego świadczenia. Przepis ten zatem ogranicza prawo podmiotowe żądającego opróżnienia mieszkania czy innego lokalu, a tym samym wyłącza stosowanie art. 5 k.c.”

W niniejszej sprawie, okoliczności w jakich doszło do wszczęcia tego postępowania oraz wszelkie poboczne związane choćby z walką pozwaną o „ojcowiznę” o dom i nieruchomości, na której od lat zamieszkiwała ona sama od urodzenia oraz jej rodzice, potwierdzają, że mamy do czynienia z sytuacją wyjątkową. Pomijając kwestię złej wiary w posiadaniu pozwanych, należy w tym względzie zauważyć, że E. K. jest osobą w zaawansowanym wieku i schorowaną. W trakcie wieloletniego zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości pozwana dbała o nią, traktowała ją jak swoją. Postawa strony powodowej w zakresie propozycji zawarcia umowy dzierżawy po zrzeczeniu się wszelkich roszczeń, o ile jest zrozumiała z ekonomicznego punktu widzenia, to jednak wywołuje skrajne odczucia. Odroczenie na 10 lat możliwości spełnienia świadczenia (wykonania wyroku) pozwoli z pewnością na całkowite uregulowanie spraw mieszkaniowych, szczególnie pozwanej E. K.. Propozycje i deklaracje (...) W. w tych realiach zyskują nowe oblicze. Strony mogą przecież w dalszym ciągu uregulować stosunki ugodowo, w ramach swobody umów, bez konieczności egzekwowania tego orzeczenia. Tak długi czas z pewnością pozwoli na uregulowanie sytuacji zarówno pozwanych jak też spowoduje, że strona powodowa otrzyma realne ustalone w czasie ostateczne rozstrzygnięcie.

Rozstrzygając o obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd zważył, iż stosownie do regulacji art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw

i celowej obrony (koszty procesu), natomiast zgodnie z art. 98 § 3 k.p.c. oraz

art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata albo radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata albo radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez Sąd osobistego stawiennictwa strony.

Tym samym, skoro pozwani E. K., P. C., E. C. i T. K. przegrali spór w rozumieniu art. 98 k.p.c. w całości, spoczywa na nich obowiązek zwrócenia poniesionych kosztów procesu stronie wygrywającej spór – powodowi. Sąd, orzekając o zwrocie kosztów, miał na względzie,

iż strona powodowa poniosła koszty w postaci: wpisu sądowego od pozwu w kwocie 80 zł oraz wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 120 zł, tj. stawce odpowiadającej przedmiotowi sporu, w wysokości obowiązującej w dacie wniesienia pozwu. Sąd nie miał przy tym podstaw do zasądzenia od powoda (jako przegranego w części) na rzecz M. O. i K. B. zwrotu kosztów procesu, gdyż osoby te nie poniosły w sprawie jakichkolwiek kosztów w rozumieniu art. 98 k.p.c.

Mając to na uwadze, Sąd w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

w zw. z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 t.j.) zasądził solidarnie od E. K., P. C., E. C. i T. K. na rzecz (...) W. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt III).

Wobec powyższego, Sąd orzekł, jak w sentencji.

**ZARZĄDZENIE**

1. Doręczyć odpis wyroku wraz z uzasadnieniem pełnomocnikowi E. K., pełnomocnikowi powoda oraz Prokuratorowi

SSR Grzegorz Zawadzki

18/09/2018 r.