

. Sygn. akt II C 1042/11

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 roku

**Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie II Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący: SSO Hanna Wawrzyniak**

Protokolant: Justyna Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta (...)W.

przeciwko Klubowi Sportowemu (...) z siedzibą w W.

o wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanemu Klubowi Sportowemu (...) z siedzibą w W. wydanie powodowi Miastu (...)W. nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne o nr:

- nr (...)z obrębu (...) o pow. 4,1792 ha, objętej księgą wieczystą KW Nr (...),

- nr (...)z obrębu(...) o pow. 0,3965 ha, objętej księgą wieczystą KW Nr (...),

- nr (...) z obrębu (...) o pow. 2,5803 ha, objętej księgą wieczystą KW Nr (...),

II. zasądza od pozwanego Klubu Sportowego (...) z siedzibą w W. na rzecz powoda Miasta (...) W. kwotę 22.121 (dwadzieścia dwa tysiące sto dwadzieścia jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt II C 1042/11

## UZASADNIENIE

Powód (...) W. wnosił o nakazanie pozwanemu Klubowi Sportowemu (...) z siedzibą w W., aby wydał powodowi nieruchomość gruntową położoną w W. przy ulicach (...), składającą się z działek ewidencyjnych :

- nr (...)z obrębu (...)o powierzchni 4,1792 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...),

- nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,3965 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...),

- nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2,5803 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...),

a nadto o zasądzenie od pozwanego Klubu Sportowego (...) z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany Klub Sportowy (...) z siedzibą w W. wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda (...) W. na rzecz pozwanego Klubu Sportowego(...) z siedzibą w W. zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem procesowym z dnia 5 grudnia 2014 roku pozwany podniósł zarzut zatrzymania spornej nieruchomości, w związku z nakładami pozwanego, poczynionymi na nieruchomość, w kwocie 38.804.080 złotych.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.**

Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicach (...) składającej się z działek ewidencyjnych :

- nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 4,1792 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...),

- nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,3965 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...),

- nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2,5803 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...)

/dowód : odpis zwykły księgi wieczystej (...), k. 10, odpis zwykły księgi wieczystej (...), k. 13, wypisy z rejestru gruntów i budynków, k. 16-18.

Pozwany Klub Sportowy (...) z siedzibą w W. figuruje w Rejestrze przedsiębiorców i Rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS pod numerem (...), jako stowarzyszenie kultury fizycznej.

/dowód : wydruk z wyszukiwarki podmiotów w KRS, k. 27, odpis aktualny z KRS, k. 29.

Postanowieniem z dnia 15 maja 2013 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie II Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt II Ns 1214/08 oddalił wniosek pozwanego o nabycie własności spornej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Apelacja pozwanego od postanowienia z dnia 15 maja 2013 roku została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 5 czerwca 2014 roku w sprawie o sygn. akt IV Ca 1340/13. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2015 roku odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej pozwanego od postanowienia z dnia 5 czerwca 2014 roku (sygn. akt I CSK 1011/14).

/dowód : postanowienia z uzasadnieniami, k. 85-116, 867-870.

Przed tutejszym Sądem toczy się sprawa z powództwa pozwanego przeciwko powodowi o zobowiązanie powoda do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz Klubu Sportowego (...) prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości (sygn. akt II C 1092/14). Sprawa znajduje się na etapie postępowania rozpoznawczego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Powództwo podlegało uwzględnieniu, albowiem było zasadne.

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. Wskazane roszczenie windykacyjne znajduje zastosowanie w razie trwałego wkroczenia przez osobę nieuprawnioną w sferę cudzej własności. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest posiadanie przez osobę

uprawnioną statusu właściciela, fakt, że nie włada on swoją rzeczą oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 23 stycznia 2013 roku, I CSK 295/2012 (LexisNexis nr 5165365) w sposób jednoznaczny wyjaśnił, że przesłanką roszczenia windykacyjnego jest powstanie stanu obiektywnie sprzecznego z prawem własności, to jest obiektywnego faktu wkroczenia w sferę cudzego prawa własności, przy czym bez znaczenia dla powstania tych roszczeń pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, dobra czy zła wiara osoby naruszającej własność, czy też jej zamiar zajęcia nieruchomości wyłącznie dla własnych potrzeb.

Okolicznością bezsporną w sprawie było, że właścicielem spornej nieruchomości gruntowej jest powód, to jest miasto(...) W.. Bezspornym było także, że pozwany Klub Sportowy (...) nie rości sobie prawa własności do spornej nieruchomości. Pozwany na przestrzeni wielu lat, co wynika z akt sprawy i uzasadnienia postanowienia w sprawie II Ns 1214/O8, podejmował szereg czynności prawnych, mających na celu uzyskanie tytułu prawnego do spornej nieruchomości. Pozwany bezskutecznie wnosił do powoda o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Z uwagi na brak spełnienia przesłanek z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozwany nie nabył prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Następnie, również bezskutecznie, podejmował kroki celem nabycia własności spornej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Wniosek pozwanego został prawomocnie oddalony, z uwagi na brak istnienia po stronie pozwanego stanu samoistnego posiadania nieruchomości przy uznaniu, że pozwany był posiadaczem zależnym nieruchomości. W dalszym ciągu pozwany rości sobie prawa do nieruchomości, bowiem wytoczył przed tut. Sądem powództwo, którego przedmiotem jest zobowiązanie Miasta (...) W. do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości na rzecz pozwanego. Nie zmienia to jednak oceny, że obecnie pozwany nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do władania sporną nieruchomością. Ewentualne pozytywne rozstrzygnięcie w sprawie zobowiązania do złożenia oświadczenia woli nie stanowi prejudykatu do niniejszego orzeczenia i wydanie spornej nieruchomości powodowi nie zniweczy skutków ewentualnego przyszłego rozstrzygnięcia i ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz pozwanego. Takie rozstrzygnięcie wywoływałoby dopiero skutki na przyszłość. W związku z powyższym pozwany nie nabył dotychczas żadnego tytułu prawnego do spornej nieruchomości.

Bezspornymi w sprawie było także, że powód nie włada obecnie sporną nieruchomością, albowiem wszelkie czynności mające za przedmiot nieruchomość dokonuje pozwany. Dotyczy to zarówno czynności związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, jak i czynionych inwestycji. Środki, jakie pozwany otrzymywał na modernizację kompleksu sportowego, pochodziły w przeważającej części ze środków powoda, nie zaś środków własnych pozwanego. Pozwany dokonuje czynności zarządczych w stosunku do spornej nieruchomości za zgodą i wiedzą powoda, jako właściciela.

Pozwany powoływał się w sprawie także na prawo zatrzymania nieruchomości. Zgodnie z art. 461 § 1 kc, 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. Zasadniczym celem prawa zatrzymania jest zabezpieczenie ustawowo określonych wierzytelności, przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy, wobec żądającego takiego wydania. U podstaw omawianej instytucji tkwi założenie, że dłużnikowi zobowiązanemu do wydania rzeczy należy - ze względów słusznościowych, jako że jego wzajemne wierzytelności są związane z podlegającą wydaniu rzeczą - zwiększyć szansę zaspokojenia przysługujących mu wierzytelności. Tym samym można też uznać, że pośrednim celem prawa zatrzymania jest realizacja roszczenia. Podmiot powołujący się na prawo zatrzymania występuje więc w podwójnej roli: dłużnika i wierzyciela. Dodatkowo prawo zatrzymania może być realizowane jedynie przy istnieniu przesłanek wskazanych przez podmiot, który jest posiadaczem rzeczy. Bez znaczenia dla realizacji przedmiotowego prawa pozostaje okoliczność pozostawania posiadacza w dobrej lub złej wierze. Prawo zatrzymania jest zatem niezależne od kwalifikacji posiadania i istnieje tak długo, jak długo zobowiązany jest faktycznym posiadaczem rzeczy.

Jak powyżej wskazano, pozwany nie jest posiadaczem spornej nieruchomości (ani w dobrej, ani w złej wierze), stąd podstawowa przesłanka z art. 461 § 1 kc nie została spełniona. Pozwanemu nie przysługuje więc co do zasady prawo zatrzymania spornej nieruchomości. Wobec tego Sąd nie badał kwestii związanych z nakładami, w szczególności czy czynił je pozwany i na jakie kwoty. Marginalnie należy wskazać, że z dokumentów przedłożonych do akt sprawy

wynika, że zdecydowana większość środków na sporną nieruchomość pochodziła z dotacji od powoda, co znalazło też wyraz w uzasadnieniu postanowienia w sprawie II Ns 1214/08.

Wobec powyższych okoliczności Sąd uznał, że powodowi przysługuje skuteczne względem pozwanego powództwo windykacyjne określone w art. 222 § 1 kc.

O zasadzie zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, albowiem powód przegrał proces w całości i stąd należało obciążyć go kwotą 3.600 złotych stanowiącą wysokość stawki minimalnej wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 j.t.).

## ZARZĄDZENIE

(...)