

Sygn. akt I C 1167/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: Asesor sądowy Szymon Śniady

Protokolant: sekretarz sądowy Agata Wójciak

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S., A. S.

przeciwko Miastu Ł.

o wydanie nieruchomości

1. nakazuje pozwanemu Miastu Ł. wydanie powodom K. S. oraz A. S. nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);
2. zasądza od pozwanego Miasta Ł. na rzecz powodów K. S. i A. S. łącznie 4384 (cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt cztery) złote wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 1167/20**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 czerwca 2020 roku K. S. oraz A. S. wnieśli o nakazanie pozwanemu Miastu Ł. wydania powodom zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., objętej księgą wieczystą numer (...) oraz nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., objętej księgą wieczystą numer (...) na rzecz powodów. W uzasadnieniu wskazano, że powodowie nabyli udziały w przedmiotowych nieruchomościach, zaś miasto Ł. sprawuje nad nimi zarząd bezumownie, gdyż poprzedni właściciel pismem z 28 listopada 2019 roku wypowiedział zarząd nad nieruchomością z dniem 31 grudnia 2019 roku i wniósł o wydanie nieruchomości.

(pozew k. 5-7)

W odpowiedzi na pozew miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwo, podnosząc, iż nieruchomości znajdują się we faktycznym władaniu pozwanego od sierpnia 1959 roku. Pozwany wskazał, iż na nieruchomości znajduje się budynek wielorodzinny zamieszkały przez lokatorów w starszym wieku, którzy obawiają się, iż stracą „dach nad głową”, ponieważ nie będą w stanie uiszczać czynszu w stawkach żądanych przez prywatnych właścicieli. Pozwany powołał się na art. 5 k.c. oraz informacje prasowe i telewizyjne dotyczące podobnych przykładów postępowań prywatnych właścicieli w stosunku do lokatorów przejmowych kamienic. Nadto wskazano, iż w księdze wieczystej numer (...) nie

została prawidłowo oznaczona działka ewidencyjna, i przed merytorycznym uwzględnieniem powództwa powodowi powinni wystąpić do Sądu wieczystoksięgowego o uzupełnienie działu I księgi.

(odpowiedź na pozew k. 52-53)

W piśmie z 3 listopada 2020 roku powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko.

(pismo k. 61-63)

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona przy ul. (...) w Ł., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) jest w 24/32 należy na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej do K. S. oraz A. S.. Udział ten został nabyty na podstawie umowy sprzedaży z 18 grudnia 2019 roku od M. J.. H., który z kolei nabył go w drodze dziedziczenia po matce A. K.. A. K. przedmiotowy udział nabyła natomiast w drodze dziedziczenia po W. N. oraz M. P. (1).

(bezsporne, a nadto odpis KW k. 71-89, umowa sprzedaży k. 124-128, postanowienie w aktach sprawy II Ns 373/13 – k. 70, mapy k. 120-123)

Nieruchomość położona przy ul. (...) w Ł., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) jest należy na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej do K. S. oraz A. S.. Własność ta została nabyta na podstawie umów sprzedaży z 24 czerwca 2020 roku, 21 maja 2020 roku i z 27 marca 2020 roku, zawartych z D. D., J. P., M. P. (2), K. L., M. P. (3), Z. P. (1), A. W., J. L. (1), którzy nabyli swoje udziały w drodze dziedziczenia po C. D., A. P., I. S., Z. P. (2), Z. L., J. L. (2).

(bezsporne, a nadto odpis KW k. 90-117, umowy sprzedaży k. 17-27)

Pismem, które wpłynęło do miasta Ł. Zarządu Lokalu Miejskich 29 listopada 2019 roku, pełnomocnik M. H. wniósł o przekazanie zarządu nad nieruchomością objętą KW (...) z dniem 1 stycznia 2020 roku na rzecz wskazanej przez nią osoby.

(wezwanie k. 28)

Pismem, które wpłynęło do miasta Ł. Zarządu Lokalu Miejskich 30 grudnia 2019 roku, pełnomocnik M. P. (3), wniósł o przekazanie zarządu nad nieruchomością objętą (...) z dniem 1 stycznia 2020 roku na rzecz K. S..

(wezwanie k. 29)

Pismem, które wpłynęło do miasta Ł. Zarządu Lokalu Miejskich 23 grudnia 2019 roku, K. S. wniósł o przekazanie zarządu nad nieruchomością przy ul. (...) w Ł..

(pismo k. 30)

Kolejnym pismem, które wpłynęło do miasta Ł. Zarządu Lokalu Miejskich 20 stycznia 2020 roku, K. S., A. S. oraz pełnomocnik M. P. (3) wnieśli o przekazanie zarządu nad nieruchomościami objętymi KW (...) oraz (...) K. S..

(pismo k. 31)

Nieruchomość przy ul. (...) w Ł. zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem posiadającym 26 lokali, w których stawki czynszu wahają się od kwoty 7 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 10 zł/m<sup>2</sup>.

(bezsporne oraz lista k. 33)

K. S. oraz A. S., pismem które wpłynęło do miasta Ł. Zarządu Lokalu Miejskich 22 czerwca 2020 roku, zażądali zaprzestanie wykonywania inwestycji na nieruchomości oraz zobowiązali (...) do podwyższenia stawki czynszu do kwoty minimum 12 zł/m<sup>2</sup>. Odpowiedź na to pismo miasto Ł. udzieliło 13 lipca 2020 roku.

(pisma k. 55-56)

Powyzszy stan faktyczny został ustalony na podstawie całokształtu materiału dowodowego złożonego do akt sprawy. Sam fakt braku tytułu prawnego pozwanego do nieruchomości pozostawał bezsporny, jak również okoliczność sprawowania zarządu przez pozwaną.

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

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Podstawę prawną roszczenia powodów o wydanie nieruchomości stanowi przepis 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. Koniecznymi przesłankami powództwa windykacyjnego jest zatem nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą tą faktycznie włada osoba do tego nieuprawniona (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z 23.09.1992 r., II CRN 99/92).

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. Obydwa 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 (art. 6 k.c.). Legitymowanym biernie jest osoba naruszająca prawo własności, która nie ma do tego uprawnień.

Na gruncie niniejszej sprawy bezsporne pozostawało, że powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., objętej księgą wieczystą numer (...) oraz właścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., objętej księgą wieczystą numer (...), którzy nabyli własność przedmiotowych nieruchomości umowami sprzedaży. Pozwany natomiast zarządza nieruchomością bez żadnego tytułu prawnego, o czym miał świadomość od chwili zajęcia gruntu. Okoliczność ta nie była kwestionowana – pozwany sam przyznał, że objął nieruchomość w posiadanie z uwagi na bezczynność jej właścicieli w 1959 roku.

W tym miejscu zaznaczyć należy, iż przepis art. 209 k.c. stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa, zaś jedną z najbardziej typowych czynności zachowawczych, która może być realizowana na podstawie wyżej wymienionego przepisu, jest powództwo windykacyjne współwłaściciela rzeczy przeciwko osobie nie uprawnionej. Zgodnie przyjmuje się, że każdy współwłaściciel ma samodzielne uprawnienia do podejmowania czynności faktycznych i prawnych w celu zachowania i ochrony wspólnego prawa bez uzyskiwania zgody pozostałych współwłaścicieli – w tym do żądania wydania przedmiotu współwłasności od władającego nim podmiotu nie mającego statusu współwłaściciela, ani też uprawnionego do władania przedmiotem z innego tytułu.

Swoje stanowisko w sprawie pozwany motywował oceną, że wydanie przez niego nieruchomości powodom jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyż przejęcie przez nich władztwa nad nieruchomością może bowiem wiązać z koniecznością opuszczenia mieszkań przez lokatorów.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Instytucja odmowy udzielenia uprawnionemu ochrony z uwagi na zasady współzycia społecznego lub korzystanie z prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem stanowi odstępstwo od zasady ochrony praw podmiotowych. Dlatego też stosowanie tej konstrukcji ograniczone powinno być jedynie do przypadków szczególnych i nietypowych, w których nie istnieje inna możliwość obrony przed uprawnieniem, a uwzględnienie żądania prowadziłoby do poważnie niesprawiedliwych skutków. Możliwość żądania wydania rzeczy przez właściciela od osoby nieuprawnionej jest jednym z podstawowych atrybutów prawa własności, stąd na tle roszczenia windykacyjnego utrwalila się teza o wyjątkowości paraliżowania prawa podmiotowego przez powoływanie się na art. 5 k.c. Odmowa udzielenia ochrony, z uwagi na sprzeczność korzystania z prawa podmiotowego z zasadami współzycia społecznego musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi, ze względu na system wartości istniejących w społeczeństwie, z którym nierozłącznym związku pozostaje całokształt okoliczności sprawy, występujących po stronie powoda i pozwanego (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2013 r. II CSK 438/12)

Na gruncie niniejszej sprawy brak było jakichkolwiek przesłanek do ustalenia przez Sąd, że wydanie przez pozwanego nieruchomości powodom godzi w zasady współzycia społecznego. Brak jest bowiem podstaw do uznania, że – jak wskazuje pozwany – objęcie zarządu nad lokalami przez właścicieli spowoduje pokrzywdzenie mieszkańców. Strona pozwana nie przedstawiła żadnego materiału dowodowego pozwalającego na przyjęcie, by powodowie planowali „czyszczenie” kamienicy ze starszych lokatorów, czy też dokonanie drastycznych podwyżek czynszu. Co prawda pozwany przedstawił pismo powodów, w którym żądają oni podniesienia czynszu do kwoty minimum 12 zł/m<sup>2</sup>, jednak należy mieć na względzie, iż chęć uzyskania pożytków cywilnych z rzeczy jest normalną konsekwencją prawa własności, zaś żądanej podwyżki nie sposób uznać za rażąco wygórowaną. Powoływanie się przez pozwanego na przykłady innych nabywców kamienic, którzy działają na szkodę lokatorów, nierzadko z naruszeniem prawa, bez żadnego powiązania z powodami, nie mogło doprowadzić do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż lokatorzy chronieni są przed nieuzasadnionymi i zawyżonymi podwyżkami czynszu zapisami art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W konsekwencji Sąd ustalił, że wydanie przez pozwanego nieruchomości nie wiąże się z jakimkolwiek naruszeniem zasad współzycia społecznego, a wykonywanie przez powodów swoich uprawnień właścicielskich nie skutkuje pokrzywdzeniem osób korzystających z nieruchomości. Jednocześnie zdaniem Sądu orzekającego w sprawie nie wskazania w księdze wieczystej oznaczenia działki ewidencyjnej objętej tę księgą nie stanowiło przeszkody dla rozpoznania sprawy. Sam pozwany nie miał wątpliwości, co obejmuje przedmiotowa księga wieczysta, jak również nie miał wątpliwości, iż włada tą nieruchomością. Powództwo o wydanie nieruchomości podlegało zatem uwzględnieniu na podstawie art. 222 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Jako że powodowie wygrali sprawę w całości, przysługuje im od pozwanego zwrot całości kosztów procesu. Łącznie wydatkowali oni bowiem kwotę 4384 zł, w tym 750 zł opłaty od pozwu, 3600 zł wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym – na podstawie § 7 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz 34 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.