

Sygn. akt: I 1 C 87/21 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
-----------------	-------------------------

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2022 r. w Gdyni na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G.**

o wydanie

utrzymuje w całości w mocy wyrok zaoczny wydany przez Sąd Rejonowy w Gdyni w dniu 7 kwietnia 2021r.

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Wieniawskiego 11 w G. o nakazanie pozwanej wydania powodowi gruntu obejmującego część działki nr (...), obręb 0030 W. św. M., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), o powierzchni 41 m² wynikającą z obrysu wyznaczonego punktami A, B, C, D, E na mapie do celów sądowych sporządzonej przez geodetę uprawnionego E. M. z dnia 30 listopada 2020 roku, a także nakazania pozwanej oczyszczenia i opróżnienia tego gruntu – poprzez rozbiórkę posadowionych na nim urządzeń i obiektów stanowiących nakłady pozwanej – w terminie 30 dni od uprawomocnienia się wyroku, a także upoważnienia powoda do wykonania zastępczego czynności ww. czynności na koszt pozwanej po bezskutecznym upływie terminu.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że Skarb Państwa jest właścicielem przedmiotowej działki na mocy art. 34 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich w zw. z art. 3 ustawy z dnia 7 września 2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Teren objęty żądaniem pozwu znajduje się w posiadaniu pozwanej, która zagospodarowała go poprzez utwardzenie powierzchni na cele postojowe oraz posadowienie wiaty śmietnikowej do selektywnej zbiórki odpadów. Mimo wezwania z dnia 5 sierpnia 2020r. pozwana nie przedstawiła dokumentów potwierdzających tytuł do zajmowania ww. terenu ani też nie zwróciła się do Prezydenta Miasta z wnioskiem o uregulowanie prawa do korzystania z gruntu.

(pozew, k. 3-5)

W dniu 7 kwietnia 2021r. Sąd wydał wyrok zaoczny uwzględniający w całości powództwo.

(wyrok zaoczny, k. 28)

Pozwana wniosła sprzeciw od ww. wyroku zaocznego, żądając uchylecia wyroku zaocznego i oddalenia powództwa w całości. W pierwszej kolejności pozwana zarzuciła, że nie posiada legitymacji biernej w sprawie, wskazując, że może być podmiotem jedynie tych praw i obowiązków, które są związane z zarządzaniem nieruchomością, a

sporna nieruchomość takowej nie stanowi. Zdaniem pozwanej, podmiotami biernie legitymowanymi w niniejszym postępowaniu mogą być wyłącznie właściciele poszczególnych lokali. Ponadto, pozwana podniosła zarzut zasiedzenia spornej części nieruchomości, wskazując, że jej własność w drodze zasiedzenia została nabyta co najmniej przez właścicieli lokali nr (...), gdyby sąd nie doszedł do przekonania, że poszczególni właściciele lokali nabyli własność nieruchomości w dobrej wierze. Nadto, wskazała, że przedmiotowy teren znajduje się w posiadaniu właścicieli lokali w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej i został przez nich zagospodarowany poprzez utwardzenie powierzchni na cele postojowe i posadowienie wiaty śmietnikowej, a jeden z właścicieli korzysta z garażu umiejscowionego na tym gruncie. Początkowo z gruntu korzystali lokatorzy lokali komunalnych, a następnie właściciele, którzy dokonali wykupu lokali i zdaniem pozwanej nabyli oni sporny grunt w drodze zasiedzenia. Gospodarowali oni sporną częścią nieruchomości według własnych potrzeb, utrzymują i dbają o nią, ponoszą koszty utrzymania porządku i czystości, co spełnia kryteria posiadania samoistnego. Nadto, osoby te posiadają tę nieruchomość jako posiadacze w dobrej wierze nieprzerwanie od 20 lat tj. od dnia 1 października 1990r. Z ostrożności, w razie braku dobrej wiary, właściciele lokali nabyli własność nieruchomości z upływem 30 lat tj. z dniem 1 października 2020r. i 5 listopada 2020r. W przypadku nie podzielenia zarzutu braku legitymacji biernej, pozwana wskazała, że to ona nabyła własność nieruchomości z upływem wskazanych powyżej terminów zasiedzenia.

(sprzeciw od wyroku zaocznego, k. 89-96)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2019r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Ns 1009/19 Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził, że Skarb Państwa nabył w drodze zasiedzenia (w rozumieniu przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich) – w miejsce ówczesnego właściciela – z dniem 31 grudnia 1955r. prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną obecnie nr ewidencyjnym (...), obręb 0030 W. M., o powierzchni 597 m², położoną w G. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW K., wykaz 247. Przedmiotowe postanowienie uprawomocniło się z dniem 4 grudnia 2019 roku.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 5 listopada 2019r., k. 7)

Część działki nr (...) o powierzchni 41 m² – znajdująca się w obrysie wyznaczonym punktami A, B, C, D, E na mapie do celów sądowych sporządzonej przez geodetę uprawnionego E. M. – znajduje się w posiadaniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Wieniawskiego 11 w G.. Około 10 lat temu pozwana wspólnota mieszkaniowa wykonała na swój koszt inwestycję w postaci utwardzenia nawierzchni zajmowanej części działki nr (...) kostką brukową, posadowienia wiaty śmietnikowej do selektywnej zbiórki odpadów, rozbiórki garaży, ogrodzenia oraz starego śmietnika. Aktualnie na utwardzonej nawierzchni działki część mieszkańców budynku przy ul. (...) parkuje swoje samochody, lecz poszczególne miejsca parkingowe nie są przypisane do konkretnych osób.

Mieszkańcy budynku przy ul. (...) korzystali ze spornej części działki nr (...) od bliżej nieokreślonej daty. Na ww. gruncie były posadowione dwa garaże, śmietnik, piaskownica. W latach 80 – tych XX w. garaże oraz ogrodzenie były już zniszczone.

(dowód: zeznania świadka M. K. płyta CD k. 203, zeznania świadka J. P. płyta CD k. 203, zeznania świadka B. R. płyta CD k. 203, zeznania świadka J. B. płyta CD k. 203, zeznania świadka A. S. płyta CD k. 203)

Pismem z dnia 5 sierpnia 2020r. powód wezwał pozwaną do przedstawienia dokumentów potwierdzających uprawnienie do zajmowania ww. terenu w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, ewentualnie w przypadku braku uprawnień do wystąpienia do Prezydenta Miasta G. z wnioskiem o uregulowanie prawa do korzystania z gruntu. W przeciwnym razie powód wezwał do wydania ww. nieruchomości, w stanie wolnym, w terminie 14 dni od odebrania pisma. Wezwanie zostało pozwanej doręczone w dniu 6 sierpnia 2020r. i nie zostało przez pozwaną wykonane.

(dowód: wezwanie z dnia 5 sierpnia 2020r., k. 18 wraz z zpo k. 19-20)

Nieruchomość przy ul. (...) w G. była własnością komunalną. Od początku lat 90 – tych XX w. w budynku mieszkalnym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości były wyodrębniane następujące lokale mieszkalne:

- nr 5 – w dniu 2 kwietnia 1990r. (KW nr (...)) stanowiący obecnie własność A. S. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;
- nr 3 – w dniu 5 listopada 1990r. (KW nr (...)) stanowiący obecnie własność P. B.;
- nr 5A – w dniu 31 lipca 1992r. (KW nr (...)) stanowiący obecnie własność A. S. i P. S. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;
- nr 2 – w dniu 10 września 1992r. (KW nr (...)) stanowiący obecnie własność J. P. i A. P. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;
- nr 1 – w dniu 17 września 1992r. (KW nr (...)) stanowiący obecnie własność V. K. i M. K. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;
- nr 4 – w dniu 26 kwietnia 1994r. (KW nr (...)) stanowiący obecnie własność J. B. i P. B. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;
- nr 6 – w dniu 25 czerwca 2012r. (KW nr (...)) stanowiący obecnie własność B. R..

Aktualnie, zarząd przedmiotową zarząd nieruchomością wspólną sprawuje pozwana Wspólnota Mieszkaniowa.

(dowód: wydruki aktualnej treści ksiąg wieczystych, k. 102-143)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków M. K., J. P., B. R., J. B. i A. S..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych. Zgodnie z treścią art. 244 kpc ww. dokumenty urzędowe w postaci postanowienia sądu, czy odpisu z KW korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nim oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc. Ponadto, za wiarygodne i przydatne do rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał dowody z dokumentów prywatnych tj. korespondencji stron. Przedmiotowe dokumenty nie noszą żadnych śladów przerobienia, podrobienia, czy też innej ingerencji, ani też nie były kwestionowane przez strony niniejszego postępowania, stąd należało uznać je za autentyczne.

Jeśli natomiast chodzi o ocenę osobowego materiału dowodowego to zeznania przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków tylko w części stanowiły przydatny dowód do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie. O ile świadkowie dość zgodnie i w sposób zbieżny opisali okoliczności przeprowadzenia przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową inwestycji w postaci utwardzenia nawierzchni części spornej działki i budowy nowej wiaty śmietnikowej i dość zgodnie wskazali orientacyjną datę tego przedsięwzięcia (około 10 lat temu), o tyle zeznania te nie pozwalały na ustalenie dokładnej daty, w jakiej pozwana wspólnota mieszkaniowa weszła w posiadanie nieruchomości, któremu możnaby przypisać cechy posiadania samoistnego (czyli posiadania jak właściciel). Z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków wynika, że przed dokonaniem remontu na spornej części działki znajdowały się m.in. dwa garaże, śmietnik, przy czym przedmiotowe budowle były już zniszczone. J. B. zeznała, że w 1986r. na spornym gruncie były „chaszczki”. Z kolei, J. P. wskazała, że w 1982r. na znajdowały się tam dwa zniszczone, przegnite garaże. Bawiły się tam również dzieci lokatorów budynku przy ul. (...). Świadczenie nie byli również w stanie wskazać, czy wspólnota mieszkaniowa manifestowała na zewnątrz wolę posiadania spornego gruntu jak właściciel, np. poprzez

płacenie podatku od nieruchomości. Z powyższych względów zeznania świadków nie mogły stanowić wiarygodnego materiału dowodowego pozwalającego na poczynienie na ich podstawie stanowczych ustaleń faktycznych w kontekście podniesionego zarzutu zasiedzenia.

Podstawę powództwa stanowił art. 222 § 1 kc, 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. W świetle powołanego przepisu przesłankami roszczenia windykacyjnego są:

- 1) własność podmiotu podnoszącego roszczenie;
- 2) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie;
- 3) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada (por. M. Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹¹, wyd. 1, 2016).

W pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionego przez pozwaną zarzutu braku legitymacji procesowej biernej. Pozwana wywodziła bowiem, że posiada legitymację jedynie w zakresie tych praw i obowiązków, które są związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a skoro nieruchomość, której wydania domaga się powód takową nie jest, to podmiotami biernie legitymowanymi w niniejszym postępowaniu mogą być wyłącznie właściciele poszczególnych lokali. W ocenie Sądu zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie. Zgodnie z treścią art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Zważyć należy, iż w judykaturze przyjmuje się zgodnie, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, więc tylko w takim zakresie wspólnota może nabywać prawa czy zaciągać zobowiązania. Dotyczy to także działań wspólnoty mieszkaniowej względem innych nieruchomości, a więc wspólnota mieszkaniowa może np. wynająć lokal lub nabyć jego własność (przy zachowaniu innych warunków przewidzianych w ustawie o własności lokali) wtedy, gdy jest to potrzebne w celu prawidłowego wykonywania jej obowiązków wynikających z ustawy, czyli jest potrzebne do prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 30 lipca 2014r., I ACa 151/14). Może także z tych samych względów np. wynająć grunt sąsiadujący z nieruchomością wspólną. Pewne natomiast wydaje się, że w związku z możliwością nabywania przez wspólnotę mieszkaniową innych nieruchomości jej działania nie można już utożsamiać tylko z nieruchomością wspólną. Może ona bowiem nabywać także nieruchomości i udziały we własności innych nieruchomości, które nie staną się częścią nieruchomości wspólnej tej wspólnoty (por. uchwała SN z dnia 20 listopada 2009 r., III CZP 95/09, Biul. SN 2009, nr 11, s. 9), gdyż staną się odrębną własnością wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej. Co prawda Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2008 r., V CSK 143/08 uznał, że w zakresie ewentualnego prawa wspólnoty mieszkaniowej do gospodarowania innymi nieruchomościami, położonymi poza granicą nieruchomości wspólnej, wspólnota nie może wykroczać poza wspomniane granice w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich, jednak tego rodzaju konkluzje pozostają w sprzeczności ze stwierdzeniami zawartymi w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, jak również z przytaczanym wcześniej orzecznictwem dotyczącym zdolności wspólnoty mieszkaniowej do czynności prawnych obejmujących np. wynajęcie gruntu związanego z nieruchomością wspólną, o ile jest to uzasadnione z punktu widzenia prawidłowego gospodarowania tą nieruchomością. Co więcej, konkluzji zawartych w uchwale z dnia 21 grudnia 2007r., stwierdzających możliwość nabywania majątku (które to pojęcie obejmuje także nieruchomości) na odrębną własność wspólnoty mieszkaniowej jako osoby ustawowej, nie może zmienić wyrok z dnia 8 października 2008 r., gdyż to uchwałą z 21 grudnia 2007r., Sąd Najwyższy nadał rangę zasady prawnej. Biorąc pod uwagę dotychczasowe orzecznictwo, za utrwalony uznać należy pogląd dopuszczający zawieranie przez wspólnotę umów, co do nieruchomości nie wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. A zatem wspólnota mieszkaniowa może wynająć lokal, wydzierżawić teren lub nabyć jego własność (przy zachowaniu warunków z art. 23 ustawy o własności lokali), gdy jest to potrzebne dla prawidłowego wykonywania jej obowiązków wynikających z ustawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. w sprawie I CSK 118/08, wyrok z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie I

CSK 705/12, wyrok z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie I CSK 379/12, OSNC 2013/11/130). Zatem, należało uznać, że pozwana posiada legitymację procesową w niniejszej sprawie.

Przesądziwszy powyższe, należało odnieść się do podniesionego przez pozwaną zarzutu zasiedzenia części spornej nieruchomości przez właścicieli lokali będących członkami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, ewentualnie przez samą wspólnotę. Zgodnie z treścią art. 172 § 1 kc posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Stosownie do treści § 2 po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Na podstawie zebranego materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że pozwana nie zdołała w toku niniejszego postępowania wykazać, że była posiadaczem samoistnym spornego gruntu. Zgodnie z treścią art. 336 kc posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 kc jest ten, który nią włada jak właściciel, zatem wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności; korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią. Ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru (czy jest ono samoistne czy zależne) odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku (por. postanowienie SN z dnia 28 stycznia 2022 roku, I CSK 955/22, L.). Zgodnie z utrwalonym poglądem nauki i orzecznictwa, kwalifikacji władania rzeczą należy dokonywać przy uwzględnieniu zarówno jego elementu "fizycznego" (corpus), jak i "psychicznego" (animus) (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2021). Posiadacz wykonuje zatem faktycznie uprawnienia składające się na treść prawa własności, stąd też posiadanie takie zwane jest również właścicielskim. O tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, decydują okoliczności faktyczne o charakterze przede wszystkim zewnętrznym (zachowanie się posiadacza względem przedmiotu posiadania dostrzegalne dla innych osób). W pewnym stopniu znaczenie ma także wola posiadacza. Posiadacz powinien swoim zachowaniem manifestować samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą (por. postanowienie SN z 16 września 2011 r., IV CSK 642/10, L.; postanowienie SN z 26 kwietnia 2017 r., I CSK 426/16, L.). Samoistne posiadanie musi trwać nieprzerwanie przez określony ustawą czas. Jeśli chodzi o ciągłość posiadania, będzie miało zastosowanie domniemanie ciągłości posiadania z art. 340 kc, działające w tym wypadku na tej samej zasadzie, co domniemanie dobrej wiary. Do wykazania nieprzerwanego posiadania wystarczy wykazać fakt jego nabycia oraz fakt, że wciąż się jest posiadaczem. Na podstawie art. 340 kc sąd może przyjąć ciągłość posiadania pomiędzy tymi dwoma momentami.

W niniejszej sprawie strona pozwana – a na niej spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu (art. 6 kc) – nie wykazała daty nabycia posiadania właścicielskiego, co uniemożliwiało w konsekwencji ustalenie, że pozwana była posiadaczem samoistnym części spornej nieruchomości przez okres umożliwiający nabycie własności tejże nieruchomości w drodze zasiedzenia. Na podstawie zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków nie sposób ustalić daty początkowej posiadania właścicielskiego. Zważyć należy, iż przed 1990r., a więc przed ustanowieniem odrębnej własności pierwszego lokalu na nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w G. w ogóle nie sposób rozważać kwestii posiadania samoistnego. Budynek, który znajduje się obecnie w zarządzie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, był budynkiem komunalnym, a więc jego mieszkańcy byli posiadaczami zależnymi lokali, a skoro nie mieli świadomości tego, że sporny grunt stanowi odrębną nieruchomość, także w odniesieniu do spornego gruntu posiadanie mogło mieć charakter co najwyżej posiadania zależnego. Nadto, nie udowodniono, że w okresie poprzedzającym wykonanie inwestycji w postaci utwardzenia nawierzchni części spornej działki i budowy nowej wiaty śmietnikowej, co wedle zeznań świadków, miało miejsce przed około 10 laty, pozwana była posiadaczem samoistnym gruntu. Jak zeznała świadek J. P. w momencie, gdy świadek zamieszkała na nieruchomości przy ul. (...), tj. w 1982 roku, na spornej działce znajdowały się dwa zniszczone garaże, które były przegnite. Przedmiotowe garaże zostały rozebrane dopiero podczas realizacji inwestycji, o jakiej mowa była powyżej. Fatalny stan przedmiotowych garaży wskazuje na to, że nie były one użytkowane przez członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, a w każdym bądź razie nie dbali oni o ich stan, co jest charakterystyczne dla wykonywania praw właścicielskich. Nadto, świadek zeznała, że nie wie, czyją własnością była sporna nieruchomość w dacie, w której zamieszkała w budynku przy ul. (...) i nie interesowała się tym. Z tego względu trudno przyjąć, że miała ona wolę posiadania jak właściciel, skoro nie miała świadomości, że

jest właścicielem spornego gruntu. Świadek B. R. zwróciła z kolei uwagę, że na części spornej działki był stary płot, co również świadczy o zaniedbaniu nieruchomości i przeczy twierdzeniom pozwanej o posiadaniu właścicielskim. Nadto, świadek R. zeznała, że inwestycja związana z uporządkowaniem terenu, jaka została przez wspólnotę podjęta przed około 10 laty nie wynikała, z tego, że pozwana czuła się właścicielem tej nieruchomości, lecz raczej ze względów estetycznych. Jak zeznała świadek sporny teren został zagospodarowany, gdyż „był brzydki”. Z kolei, świadek J. B. zeznała, że w 1986r. na przedmiotowej działce rosły chaszce, co potwierdza zeznania wcześniejszych świadków o zaniedbaniu tejże działki. A. S. nie miała wiedzy, czy pozwana wspólnota płaciła podatek od spornej nieruchomości. Z zeznań świadków wynika wprawdzie, że mieszkańcy budynku przy ul. (...) korzystali ze spornej części nieruchomości, np. dzieci bawiły się w piaskownicy posadowionej na spornym gruncie, czy też właściciele lokali wyrzucali śmieci do śmietnika tam się znajdującego, jednak nie oznacza to, że posiadanie miało charakter posiadania samoistnego. Wszak, nie budzi wątpliwości, że dzieci często bawią się na placach zabaw znajdujących się na gruntach publicznych. Nadto, także śmietniki znajdują się na nieruchomościach, których właścicielem jest podmiot publiczny i są przeznaczone dla nieograniczonego kręgu użytkowników. Samo zatem korzystanie z takich urządzeń nie oznacza, że ich użytkownicy są posiadaczami samoistnymi działki. Jak wskazano powyżej przeczy temu stan utrzymania spornej nieruchomości, która do czasu przeprowadzenia wspomnianej już kilkakrotnie inwestycji była zaniedbana. W świetle zebranego materiału dowodowego należało uznać, że pierwszym wykazany zdarzeniem, które możnaby uznać za manifestowanie posiadania właścicielskiego było dokonanie ww. inwestycji utwardzenia nawierzchni i budowy wiaty śmietnikowej. Jednak zważywszy na czas wykonania tej inwestycji nie sposób uznać, aby prowadziło to do nabycia własności w drodze zasiedzenia (na marginesie nie wykazano dokładnej daty nawet wykonania tego przedsięwzięcia). Z uwagi na niewykazanie, iż pozwana nabyła własność przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, należało uznać, że nie przysługuje jej żaden skuteczny tytuł prawny do spornej części nieruchomości, który prowadziłby do unicestwienia roszczenia windykacyjnego zgłoszonego przez powoda.

Powódka wykazała natomiast, że jest właścicielem spornej nieruchomości przedkładając prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 5 listopada 2019r. Nie budziło wątpliwości Sądu w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, że pozwana jest w posiadaniu spornej części nieruchomości, a tym samym zostały wykazane wszystkie przesłanki roszczenia windykacyjnego. Z tego względu powództwo o wydanie nieruchomości było uzasadnione na podstawie art. 222 § 1 kc.

Za uzasadnione należało uznać także żądanie upoważnienia wierzyciela przez sąd do wykonania czynności opróżnienia i uprzątnięcia nieruchomości na koszt dłużnika. Zważyć należy, iż pismem z dnia 5 sierpnia 2020r. powód wezwał pozwaną do przedstawienia dokumentów potwierdzających uprawnienie do zajmowania ww. terenu w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, ewentualnie w przypadku braku uprawnień do wystąpienia do Prezydenta Miasta z wnioskiem o uregulowanie prawa do korzystania z gruntu. W przeciwnym razie powód wezwał do wydania ww. nieruchomości, w stanie wolnym, w terminie 14 dni od odebrania pisma. Wezwanie zostało pozwanej doręczone w dniu 6 sierpnia 2020r. W wyznaczonym terminie pozwana nie odniosła się do żądania i w związku z tym pozostaje w zwłoce w wykonaniu zobowiązania. Stąd, w świetle art. 480 § 1 kc powództwo w zakresie pkt 2 żądania pozwu również zasługiwało na uwzględnienie.

Mając zatem na uwadze wszystkie przytoczone powyżej okoliczności, na podstawie art. 347 kpc Sąd utrzymał wyrok zaoczny w całości.