

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 lipca 2019 roku powód M. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego Miasta Ł. na jego rzecz kwoty 538.476,85 złotych tytułem zwrotu wartości nakładów i ulepszeń dokonanych przez niego na nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., w obrębie geodezyjnym W-35, stanowiącej działki gruntu o numerach: (...)

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że przed Sądem Okręgowym w Łodzi toczy się postępowanie z jego powództwa przeciwko Miastu Ł. o ograniczenie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci wyroku do czasu zwrotu przez Miasto Ł. na jego rzecz wartości nakładów i ulepszeń na nieruchomości wskazanej w żądaniu pozwu (sygn. akt I C 1306/18). Wskazał, że w toku powyższego postępowania złożył wniosek o udzielenie zabezpieczenia poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego, jednakże wniosek ten został postanowieniem z dnia 9 października 2018 roku oddalony, z uwagi na to, że może on skorzystać z instytucji zabezpieczenia dowodów i wnieść pozew o zwrot nakładów. Powołując się na opinię techniczną rzeczoznawcy M. P. z dnia 15 czerwca 2013 roku powód wskazał, że poniesione przez niego nakłady wyniosły łącznie 538.476,85 złotych.

(pozew k. 4 – k. 5, opinia k. 10 – k. 58)

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 października 2019 roku pozwany Miasto Ł. wniósł o oddalenie powództwa w całości, wskazując na przedwczesność wytoczonego powództwa, a nadto z ostrożności procesowej zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia powoda oraz zakwestionował roszczenie powoda zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany przyznał fakt, że jest właścicielem wskazanych przez powoda w pozwie działek, a nadto podał, że powód od kilkudziesięciu lat władał przedmiotowymi działkami bez jakiegokolwiek tytułu prawnego i wbrew jego woli, wchodząc w ich posiadanie bez jego wiedzy. Pozwany podał też, że w 2010 roku podjął próbę ugodowego załatwienia sprawy zwrotu przez powoda powyższych nieruchomości, jednakże powód odmówił podpisania protokołu przekazania – przejęcia tych nieruchomości. Wskazał, że w związku z powyższą odmową wytoczył wobec powoda pozew o wydanie nieruchomości, po rozpoznaniu którego wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2016 roku powód został zobowiązany do wydania na jego rzecz wskazanych działek i jednocześnie do usunięcia wszelkich naniesień budowlanych znajdujących się na przedmiotowym terenie w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia. Pozwany podkreślił, że powód nie zrealizował powyższego rozstrzygnięcia, co wymusiło skierowanie sprawy do egzekucji, jednakże na chwilę obecną żadna z działek objętych wskazanym tytułem wykonawczym nie została wydana na jego rzecz.

Pozwany wskazał, że fakt, iż nadal nie doszło do wydania przedmiotowych nieruchomości przesądza, że powództwo w niniejszej sprawie jest zdecydowanie przedwczesne, bowiem roszczenie powoda o zwrot nakładów nie mogło stać się wymagalne, co powinno skutkować oddaleniem powództwa. Podał, że roszczenia samoistnego posiadacza rzeczy o zwrot wszelkich nakładów, tj. zarówno nakładów koniecznych, jak i pozostałych, powstaje i staje się wymagalne dopiero po dniu wydania rzeczy właścicielowi, tylko wtedy staje się bowiem możliwe ustalenie, czy poczynione na nieruchomości nakłady zwiększają jej wartość w chwili wydania, która to okoliczność warunkuje powstanie po stronie właściciela obowiązku zwrotu nakładów innych niż konieczne.

Pozwany podał też, że gdyby przyjąć, że roszczenie o zwrot nakładów koniecznych powstaje i staje się wymagalne w sytuacji określonej w art. 226 k.c. z momentem ich dokonania, to roszczenie o te nakłady niewątpliwie uległo przedawnieniu (art. 118 k.c.).

Odnosząc się do kwestii nakładów pozwany wskazał, że powód nie zaferował żadnych dowodów potwierdzających poniesienie przez niego nakładów na nieruchomości – ich rzeczywistego zakresu i kosztów z tym związanych, ani też

czasu ich poniesienia i zakwestionował jednocześnie przedłożoną przez powoda opinię prywatną sporządzoną w 2013 roku jako niemiarodajną.

Nadto pozwany podał, że powód nie wykazał dobrej wiary po swojej stronie, bowiem nigdy nie dysponował jakimkolwiek tytułem prawnym do nieruchomości skutecznym w stosunku do jej właściciela, ani od niego pochodzącym. Podał, że zgodnie z art. 226 § 2 k.c. powód jako posiadacz nieruchomości w złej wierze może ewentualnie żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Pozwany wskazał, że nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należytych stanie umożliwiającym normalne korzystanie z niej oraz że w kategorii nakładów koniecznych nie mieszczą się nakłady poniesione na budowę budynku, czy jego wyposażenie. Podniósł, że w jego ocenie, pozostaje wysoce wątpliwe, że rzekome nakłady, które miałby ponieść powód, stanowią nakłady konieczne, gdyż były one ponoszone wyłącznie w interesie powoda, który zamierzał wykorzystać je do prowadzenia własnej działalności gospodarczej (parking).

Pozwany wskazał, iż trudno również przyjąć, nawet w przypadku założenia, że powód w chwili ich poniesienia nakładów był posiadaczem w dobrej wierze, że nakłady te będą zwiększać wartość nieruchomości w chwili jej wydania, bowiem obejmują one obiekty, które najprawdopodobniej nie są trwale związane z gruntem (obiekty typu „kiosk” oraz nieliczne wiaty parkingowe). Podniósł, że w przypadku ich trwałego związania z gruntem, należy wskazać, że najprawdopodobniej posadowione zostały one na nieruchomości w ramach samowoli budowlanej, a w konsekwencji powyższego naniesienia te w przypadku wydania przez powoda nieruchomości bez dokonania przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego nie tylko nie będą zwiększać wartość nieruchomości, co powodować dodatkowe koszty w związku z koniecznością ich usunięcia.

Na marginesie pozwany podał, że powód od wielu lat nie chce dobrowolnie wydać nieruchomości i czerpie z jej korzystania zyski oraz że ma milionowe zadłużenie względem niego z tytułu wieloletniego bezumownego korzystania z nieruchomości i nigdy dobrowolnie nie uiszczył z tego tytułu jakiegokolwiek należności, co pozwala na ewentualnie rozważenie, czy wytoczone powództwo nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego i w konsekwencji – czy rzekomy interes powoda w ogóle zasługuje na ochronę.

(odpowiedź na pozew k. 70 – k. 75)

W piśmie z dnia 6 lutego 2020 roku powód podtrzymał w całości żądanie pozwu rozliczenia nakładów dokonanych przez niego na nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

W uzasadnieniu powyższego pisma powód zaprzeczył twierdzeniom pozwanego, że w sprawie nie zachodzi wymagalność roszczenia, z uwagi na to, że nieruchomość nie została wydana na rzecz pozwanego, wskazując, że wydał przedmiotową nieruchomość na rzecz pozwanego. Ponadto powód podniósł fakt zgłoszenia przez niego zarzutu zatrzymania, który do czasu ustalenia i spełnienia świadczenia o zwrot nakładów uchyła obowiązek wydania rzeczy warunkujący wymagalność roszczenia opartego na brzmieniu art. 226 k.c. w związku z art. 230 k.c. Podał, że skoro pozwany domaga się wydania nieruchomości, odmawiając rozliczenia się z nim, tym samym nie można wymagać, aby on pierwszy spełnił świadczenie, wyzbywając się wówczas zabezpieczenia własnych roszczeń o zwrot nakładów. Powód wskazał też, że jako byłemu posiadaczowi nieruchomości należą mu się zarówno nakłady konieczne, jak i użyteczne, ponieważ w okresie, w którym dokonał nakładów na gruncie, był jego posiadaczem w dobrej wierze, bowiem do czasu wytoczenia przez pozwanego powództwa o wydanie nieruchomości, tj. do 2010 roku był posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze – wszedł w posiadanie w 2002 roku na podstawie tytułu prawnego – umowy najmu (de iure – dzierżawy) z (...) Spółdzielnią Produkcyjną (...), która była ujawnionym w rejestrze gruntów podmiotem władającym nieruchomością. Powód podniósł, że na dzień zawarcia umowy z powyższą Spółdzielnią, nie miał żadnych wątpliwości co do prawa Spółdzielni do zawarcia z nim tej umowy oraz że przez kilka pierwszych lat jego posiadanie było niczym i przez nikogo niezakłócone. Powód podał też, że żeby korzystać z wydzierżawionego „gołego” gruntu zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z umowy dzierżawy (grunt został mu wydany na cel inwestycyjny – na prowadzenie parkingu i myjni) musiał wykonać na nim szereg naniesień budowlanych, a także prac w gruncie, a zatem tych nakładów nie można traktować tylko w kategoriach użytecznych.

(pismo procesowe k. 160 – k. 164)

Na rozprawie w dniu 11 maja 2021 roku powód poparł powództwo.

Pełnomocnik pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(stanowiska stron: protokół rozprawy z 11.05.2021 r.: czas nagrania: 00:00:44 – 00:04:20, k.283 – 283v )

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), w obrębie geodezyjnym W-35, stanowiące działki gruntu o numerach: (...), dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach: (...) oraz (...).

Miasto Ł. na podstawie ostatecznych decyzji z dnia 12 stycznia 2009 roku Wojewody (...) nabyło nieodpłatnie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 roku własność nieruchomości obejmującej wyżej wskazane działki.

(wydruki ksiąg wieczystych k. 82 – k. 92, k. 109 – k. 111, decyzje k. 80 – k. 81v)

W dniu 5 grudnia 2002 roku została zawarta pomiędzy (...) Spółdzielnia Produkcyjną w Ł. przy ul. (...) M. L. „umowa najmu” wyżej wskazanych działek, które znajdowały się we władaniu spółdzielni. Wynajmujący oświadczył, że **jest władającym na podstawie załączonego wypisu rejestru gruntów**. Ustalono czynsz dzierżawny za teren przeznaczony na cel inwestycyjny – prowadzenie parkingu strzeżonego i prowadzenie ośrodka sportowego. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Rozwiązanie umowy winno nastąpić za wcześniejszym sześciomiesięcznym wypowiedzeniem.

(umowa najmu k. 167 – k. 169)

Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...) w Ł. nie miała tytułu prawnego do wyżej wskazanych działek.

(wypis k. 196, pismo k. 197)

M. L. przez wiele lat był w posiadaniu wyżej wskazanych działek.

(wrys z mapy ewidencyjnej oraz mapy zasadniczej k. 106 – k. 107, wydruk z mapy satelitarnej k. 112)

Pismem z dnia 28 września 2004 roku skierowanym do Prezydenta Miasta Ł. – Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...) w Ł. zrzekła się działek o nr (...) położonych przy ul. (...) w Ł. (obręb W-35) z dniem 30 września 2004 roku wobec tego, że działki te są użytkowane bez tytułu prawnego. W piśmie powyższym wskazano, że w dniu 5 grudnia 2002 roku przedmiotowe działki zostały wynajęte M. L. pod parking samochodowy oraz że nie uzyskał on dotychczas decyzji zezwalającej na użytkowanie wyżej wskazanego parkingu.

(pismo k. 188)

Pismem z dnia 24 listopada 2004 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego odmówił wydania pozwolenia na użytkowanie parkingu oraz wymierzył powodowi karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Tej samej treści decyzję wydał w dniu 22 grudnia 2004 roku Prezydent Miasta Ł..

(pismo k. 198, decyzja k. 199)

Pismem z dnia 1 grudnia 2004 roku skierowanym do powoda, pozwany wskazał, że na mocy decyzji z dnia 30 lipca 2003 roku wydanej w oparciu o niewłaściwe dokumenty dotyczące prawa do gruntu powód usytuował parking na przedmiotowym terenie, jednak fakt ten nie stanowi żadnych preferencji przy ubieganiu się o dzierżawę lub zakup wskazanego gruntu – działki nr (...) położone przy ul. (...) w Ł.. Z uwagi na powyższe pozwany wezwał powoda do

usunięcia powstałych naniesień i wydania protokołem zdawczo – odbiorczym przedmiotowej nieruchomości do dnia 31 grudnia 2004 roku. Podał, że w przypadku nieusunięcia oraz niewydania nieruchomości w przewidzianym terminie, sprawa zostanie przekazana do Biura (...) celem wszczęcia postępowania sądowego o wydanie nieruchomości. Pozwany wskazał, że od dnia 1 sierpnia 2003 roku (tj. wydania pozwolenia na budowę) przysługuje mu odszkodowanie za korzystanie z gruntu bez legitymacji prawnej.

(pismo k. 189)

Pismem z dnia 31 maja 2005 roku, odebrany w dniu 15 czerwca 2005 roku, Miasto Ł. jako właściciel wezwało M. L. do wydania terenu położonego przy ul. (...) i ul. (...) (działki (...) o (...) w obrębie W-35), na którym urządził parking z wiatami i myjnię samochodową. Naniesienia dokonane na gruncie winny zostać usunięte, teren wyrównany i sprzątnięty. Na dzień 30 czerwca 2005 roku ustalono termin protokolarnego przejęcia terenu. Podano, że w przypadku, gdy teren nie zostanie przekazany właścicielowi we wskazanym terminie Miasto wystąpi z wnioskiem do Sądu o „wdrożenie” postępowania o wydanie nieruchomości.

(pismo z dowodem odbioru k. 123 – k. 125)

W dniu 30 czerwca 2005 roku nie doszło do przejęcia przez Miasto Ł. przedmiotowego gruntu, gdyż powód nie usunął naniesień znajdujących się na tym gruncie.

(protokół przejęcia k. 125a)

Pismem z dnia 24 marca 2010 roku, odebrany w dniu 7 kwietnia 2010 roku, Urząd Miasta Ł. wezwał M. L. – w związku z brakiem wpłat na rzecz Miasta Ł. należności z ugody sądowej zawartej w dniu 7 października 2009 roku przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt X GC 418/08 i z ugody sądowej zawartej w dniu 15 listopada 2009 roku przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt II C 289/09 - do usunięcia naniesień zlokalizowanych przy ul. (...) bez numeru na działce nr (...) w obrębie W-35, tj. myjni samochodowej i na działkach nr (...) w obrębie W-35 parkingu oraz uporządkowania terenu w terminie do dnia 15 kwietnia 2010 roku – protokolarne przejęcie terenu zostało wyznaczone na dzień 16 kwietnia 2010 roku.

(pismo z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 93 – k. 95)

W dniu 16 kwietnia 2010 roku podjęto próbę przejęcia nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...)/M. z B. – część działki nr (...) w obrębie W-35 KW (...), części działek nr (...) i działki nr (...) w obrębie W-35 KW (...) oraz działek nr (...) w obrębie W-35 KW (...). Przekazujący M. L., przejmujący – Miasto Ł.. Wskazano, że na części działki nr (...) w obrębie W-35 KW (...) o powierzchni 1368 m<sup>2</sup> usytuowane są obiekty myjni samochodowej wraz z terenem towarzyszącym niezbędnym do prowadzenia usługi mycia samochodów. Teren o łącznej powierzchni 5657 m<sup>2</sup> stanowiący części działek nr (...) i działek nr (...) w obrębie W-35 KW (...) i działek nr (...) w obrębie W-35 KW (...) wykorzystywany jest pod parking strzeżony – część miejsc parkingowych jest zadaszona, pozostałe wyznaczone miejsca parkingowe nie zadaszona. Teren parkingu jest ogrodzony siatką z bramą wjazdową. Na terenie parkingu znajduje się stróżówka oraz oświetlenie parkingu. M. L. prowadzący działalność gospodarczą na opisanym terenie pomimo wezwania nie usunął obiektów posadowionych w czasie bezumownego korzystania z terenu. W związku z powyższym nie doszło do przejęcia gruntu przez Miasto.

(protokół przekazania – przejęcia k. 99 – k. 100)

Pismem z dnia 28 września 2010 roku, odebrany przez powoda w dniu 11 października 2010 roku, Urząd Miasta Ł. ustalił odszkodowanie za korzystanie przez powoda z działek gruntu nr (...) w obrębie W-35 w okresie od 11 lipca 2008 roku do 31 sierpnia 2010 roku w wysokości 145.257,08 złotych i wezwał do uiszczenia tej należności w terminie do dnia 10 listopada 2010 roku pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(pismo z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 96 – k. 98)

We wrześniu 2010 roku Miasto Ł. wytoczyło wobec M. L. pozew o wydanie nieruchomości. Prawomocnym wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2016 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 601/10 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nakazał M. L. wydanie Miastu Ł. nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w obrębie W-35, o łącznej powierzchni 5657 m<sup>(2)</sup>, na którą składają się działki nr (...) o powierzchni 300 m<sup>(2)</sup>, nr (...) o powierzchni 2849 m<sup>(2)</sup>, nr (...) o powierzchni 510 m<sup>(2)</sup>, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz działki nr (...) w zakresie powierzchni 308 m<sup>(2)</sup>, nr (...) w zakresie powierzchni 1540 m<sup>(2)</sup> i nr (...) w zakresie powierzchni 150 m<sup>(2)</sup>, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), zobowiązując jednocześnie M. L. do usunięcia wszelkich naniesień budowlanych znajdujących się na przedmiotowym terenie w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia (pkt 1 wyroku) oraz zasądził od M. L. na rzecz Miasta Ł. kwotę 3.436 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2 wyroku), wskazując w uzasadnieniu wyroku, że M. L. zgłosił zarzut zatrzymania nieruchomości z uwagi na niezwrócenie przez Miasto Ł. poniesionych przez niego nakładów o wartości 778.260,21 złotych i w odniesieniu do zgłoszonego na podstawie art. 461 § 1 k.c. przez M. L. zarzutu zatrzymania Sąd stwierdził, iż nie został on udowodniony. W uzasadnieniu natomiast wyroku wydanego w dniu 18 kwietnia 2018 roku na skutek apelacji złożonej przez M. L. od powyższego wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Sąd Okręgowy w Łodzi wskazał, że M. L. ograniczył się do podniesienia zarzutu zatrzymania, bez zrealizowania prawa zatrzymania, gdyż nie złożył go Miastu Ł., a przynajmniej nie udowodnił oświadczenia o skorzystaniu z prawa zatrzymania.

(wyroki k. 77 – k. 79, wyrok z uzasadnieniem k. )

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi B. G. na wniosek Miasta Ł. prowadził przeciwko M. L. postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygnaturze akt BG KM 1106/16 na podstawie tytułu wykonawczego w postaci prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 20 kwietnia 2016 roku wydanego w sprawie sygnaturze akt I C 601/10.

(wezwanie k. 165, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji k. 166)

W dniu 19 października 2019 roku nastąpiło wydanie pozwanemu spornej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna, k. 283v – przesłuchanie powoda - nagranie 00:12:40 – 00:16:43)

W 2010 roku M. L. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości. Postępowanie w tym przedmiocie było prowadzone przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1238/10 z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł., Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w Ł. – w likwidacji oraz Miasta Ł.. Powyższy wniosek został prawomocnie oddalony postanowieniem z dnia 24 marca 2014 roku. Apelacja od tegoż orzeczenia została oddalona.

(okoliczności bezsporne, załączone akta I Ns 1238/10 – k. 1423 i 1593 - postanowienia)

Na nieruchomości objętej KW nr (...) znajdują się następujące naniesienia, które mają 15 lat:

- wiata nr 1 (na samochody osobowe) – zużycie 50%;
- wiata nr 2 (na samochody osobowe) – zużycie 50%;
- wiata nr 3 (na samochody osobowe i dostawcze) – zużycie 50%;
- wiata nr 4 (na samochody osobowe) – zużycie 50%;
- wiata nr 5 (na samochody osobowe) – zużycie 50%;
- garaż – stalowy, wolnostojący – na jeden samochód (nie związany trwale z gruntem) – zużycie techniczne 40%;

- kiosk nr 1 – kiosk wolnostojący, drewniany, niezwiązany z gruntem – fundamenty – trylinki w narożnikach – kiosk zdewastowany – zużycie 90%;
- kiosk nr 2 – kiosk wolnostojący, niezwiązany na stałe z gruntem – fundamenty – słupki z trylinki – kiosk zdewastowany – zużycie 90%;
- słupy oświetleniowe – słupy oświetlenia wokół zajętego terenu, betonowe, ażurowe (z czego 2 uszkodzone – przełamane w połowie wysokości. Na 6 słupach pojedyncze oprawy oświetleniowe. Na jednym dwie oprawy oświetleniowe, jeden słup bez oprawy. Jeden słup podwójny. Zużycie – 50%;
- utwardzenie terenu – ślady jedne utwardzone szlaką, kruszywem o różnej frakcji, bądź materiałem rozbiórkowym. Zużycie – 60%;
- studnia – studnia odwadniająca kopana, z dren betonowych o średnicy 100 cm i wysokości 80cm. Bez dna i przykrycia. Ilość dren – 3. Zużycie – 50%;
- ogrodzenie – z siatki stalowej rozpiętej na słupkach z rur ocynkowanych – wysokość siatki 1,50 m, długość ogrodzenia – 62 m. Zużycie – 80%.

(opinia wydana przez biegłego z zakresu budownictwa lądowego mgr inż. W. P.: pisemna z załącznikami k. 121 – k. 149, pisemne uzupełniające k. 202 – k. 210, k. 215 – k. 217)

Powyższy stan faktyczny Sąd dokonał ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów w postaci dokumentów, które uznał za wiarygodne.

W ocenie Sądu, załączona przez powoda do pozwu opinia techniczna sporządzona na jego wniosek przez rzeczoznawcę M. P. (k. 10 – k. 58) ustalająca wysokość poniesionych nakładów przez powoda na budowę parkingu samochodowego na działkach nr (...) oraz myjni samochodowej na działce nr (...), wszystkie w obrębie W-35 w Ł. przy ul. (...)/M. z B., nie może zostać uwzględniona do ustaleń faktycznych w tej sprawie, bowiem została sporządzona kilka lat wcześniej, a nadto nie potwierdza wykonania istniejących na wskazanych nieruchomościach naniesień przez samego powoda, czasu ich dokonania i charakteru, a w każdym razie powód nie przedstawił żadnych dowodów w tym zakresie. **Nadto, jest to jedynie dokument prywatny stanowiący li tylko dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie ( art. 245 k. p. c.).**

Sąd nie uwzględnił wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego celem ustalenia nakładów na nieruchomości i ich wartości, uznając go za nieuzasadniony i zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania w sprawie w świetle dalszych uwag.

Mając na względzie rządzącą procesem cywilnym zasadę kontrydiktoryjności postępowania i nie znajdując podstaw do przeprowadzenia dowodów z urzędu (art. 232 k.p.c.), Sąd uznał rozpoznał sprawę na podstawie wyżej wskazanego stanu faktycznego.

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

Powództwo podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 226 § 1 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. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem (§ 1 k.c.).

W niniejszej sprawie podnieść należy przede wszystkim, że powód władał przedmiotowymi działkami w istocie bez tytułu prawnego. Z opisanych w stanie faktycznym dokumentów wynika, że spółdzielnia, z którą powód miał zawartą umowę dzierżawy ( a nie najmu, gdyż powód mógł także pobierać z gruntu pożytki), była li tylko władającym sporną nieruchomością, albowiem Miasto Ł. nabyło nieodpłatnie z mocy prawa i to już z dniem 27 maja 1990 roku własność nieruchomości obejmującej wyżej wskazane działki na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych ( Dz. U. 32, poz. 191 ze zm.). Ustawa ta stanowi prawo powszechnie obowiązujące i jednocześnie wskazuje, że nabycie własności nieruchomości następuje z mocy prawa, a decyzja administracyjna ma charakter deklaratoryjny, **co oznacza, że w dacie zawarcia umowy z powodem czyli w 2002 roku, własność spornych działek należało już do pozwanego, o czym obie strony umowy najmu z łatwością mogły się dowiedzieć śledząc nawet pobieżnie zmiany legislacyjne.** Powód zaś jako przedsiębiorca winien był dołożyć większej staranności by ustalić stan prawny gruntu, który miał objąć w posiadanie. Zresztą z naniesionych na umowie poprawek wynika, że strony wiedziały, że **spółdzielnia nie ma tytułu prawnego do nieruchomości.** W konsekwencji strony musiały mieć świadomość, że spółdzielnia nie może wynająć/wydzierżawić nieruchomości, która do niej nie należy. Mimo to zdecydowały się na zawarcie umowy. Nadto z umowy dzierżawy nie wynika, aby powód mógł dokonywać zmian – naniesień na spornym gruncie, tym bardziej, że norma art. 667 k. c. w zw. z art. 694 k. c. wprost zakazuje zmian sprzecznych z umową albo przeznaczeniem rzeczy. Trudno bowiem uznać, że przeznaczeniem spornego gruntu (niewyartykułowanym zresztą wcale przez uprawnionego czyli właściciela) było usytuowanie na nim obiektów służących zorganizowaniu na tym terenie parkingu. Istotną okolicznością w tym aspekcie działań powoda jest też to, iż nie otrzymał on pozwolenia na użytkowanie wzniesionych przez siebie obiektów. Pismem z dnia 24 listopada 2004 roku albowiem Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego odmówił wydania pozwolenia na użytkowanie parkingu oraz wymierzył powodowi karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Tej samej treści decyzję wydał w dniu 22 grudnia 2004 roku Prezydent Miasta Ł..

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę należy uznać powoda za posiadacza w złej wierze albowiem przy zachowaniu minimalnej wręcz staranności (a był przedsiębiorcą) z łatwością mógłby się dowiedzieć, że nie przysługuje mu prawo, które wykonywał. Wydzierżawił nieruchomość od podmiotu nie mającego od kilkunastu lat żadnego prawa do nieruchomości, nie uzyskał zgody uprawnionego do dokonania naniesień ani nie uzyskał pozwolenia na użytkowanie parkingu. W tym stanie nie sposób uznać, że powód miał usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że przysługuje mu prawo, które wykonuje.

Zgodnie z art. 226 § 2 k.c. powód jako posiadacz nieruchomości w złej wierze może ewentualnie żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie umożliwiającym normalne korzystanie z niej - w kategorii nakładów koniecznych nie mieszczą się nakłady poniesione na budowę budynku, czy jego wyposażenie, a tym bardziej wiat czy też studni. Tak jest w tej sprawie. Co więcej, naniesienia te w przypadku wydania **przez powoda nieruchomości bez dokonania przywrócenia jej do stanu pierwotnego nie tylko nie zwiększają wartości nieruchomości, co powodują dodatkowe koszty w związku z koniecznością ich usunięcia.**

Nadto powód przez wiele lat nie chciał dobrowolnie wydać nieruchomości i czerpał z jej korzystania zyski; ma nadto milionowe zadłużenie względem pozwanego z tytułu wieloletniego bezumownego korzystania z nieruchomości i nigdy dobrowolnie nie uiścił z tego tytułu jakiegokolwiek należności, co pozwala na stwierdzenie, że wytoczone powództwo stanowi wręcz przykład nadużycia prawa podmiotowego i w konsekwencji w ogóle nie zasługuje na ochronę (art. 5 k. c.) z powodu sprzeczności roszczeń powoda z zasadami współzycia społecznego rozumianymi jako podstawowe reguły etycznego i uczciwego postępowania ( tak S. Dmowski i S. Rudnicki w: Komentarz do kodeksu cywilnego, księga pierwsza, część ogólna, Wydawnictwo Prawnicze, W-wa 2001, wyd. 3 zmienione, str. 26). Innymi słowy zasady współzycia społecznego to obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie tetyczne (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe. Pojęcie zasad współzycia

społecznego odsyła bowiem do norm moralnych, które odnoszą się do wzajemnych, zewnętrznych stosunków między ludźmi (także osobami prawnymi lub przedsiębiorcami) i które są dominujące w społeczeństwie polskim. Do takiej oceny zachowania może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich ( podobnie M. Gutowski, Nieważność czynności prawnej, Wyd. CH Beck, W-wa 2012, str. 319-320). Przenosząc tę teoretyczną podbudowę na grunt niniejszej sprawy spostrzec można, że zachowanie powoda jest sprzeczne z zasadą uczciwości i wynikającym stąd nakazem powstrzymywania się od wyrządzania szkód majątkowych innemu podmiotowi prawnemu. Powód był przecież przez kilkanaście lat wzywany do wydania nieruchomości, a przez swój upór przejawiający się w odmowie rezygnacji z bezprawnego korzystania ze spornego terenu wielokrotnie powiększał straty finansowe pozwanego. W konsekwencji powództwo podlega oddaleniu i w świetle normy art. 5 k. c.

Z tych przyczyn oddalono powództwo w całości.

Na podstawie art. 102 k. p. c. nie obciążono powoda kosztami procesu uznając, że zachodzą szczególne okoliczności sprawy - nie ustały okoliczności uzasadniające zwolnienie powoda od kosztów sądowych w całości.