

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 30 lipca 2015 roku

Pozwem z 11 grudnia 2013 roku S. G. (1) wniósł o ustalenie, kto od stycznia 1999 r. był i jest w rzeczywistym posiadaniu i użytkowaniu nieruchomości składającej się z 758 m<sup>2</sup> działki nr (...) z obrębem 2-03-23 przy ul. (...) w W. oraz dłaczego i czy konieczna jest aktualnie całkowita rozbiórka altany.

W uzasadnieniu powód wskazał, że państwo D. za pośrednictwem H. P. ze (...) wyrazili zgodę na użytkowanie przez powoda wyżej wskazanej działki. Od tego momentu wyłącznie powód korzystał z tej działki, tj. sadił różne rośliny, w tym drzewa iglaste i owocowe, oraz jako jedyny posiadał do niej klucz. Wskazał ponadto, że nie płacił żadnych opłat dzierżawnych Uniwersytetowi, H. P. ani miastu stołecznemu W. aż do ubiegłego roku, kiedy to Delegatura Zakładu (...) m.st. W. przesłała mu wezwanie do zapłaty koty 33.000 zł za użytkowanie działki za okres 3 lat wstecz. Należność tę powód uregulował, jednak wkrótce został wezwany do uiszczenia kwoty 67.000 zł za użytkowanie działki za okres 10 lat wstecz. Następnie w piśmie z dnia 29 października 2013 r. miasto stołeczne W. wskazało, że wezwania do zapłaty skierowane były do (...) jako posiadacza samoistnego spornej działki. Tymczasem w ocenie powoda to on jest jedynym użytkownikiem działki i tylko on powinien uiszczać z tego tytułu opłaty, ale tylko w wysokości zgodnej z rzeczywistym użytkowaniem (pozew k. 3-4).

W odpowiedzi na pozew Miasto S. W. wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko, pozwany wskazał, że powód nie wykazał interesu prawnego w ustaleniu istnienia stanu faktycznego, jakim jest posiadanie. Podniósł ponadto, że S. G. (1) składa deklaracje o gotowości wydania nieruchomości, ale jednocześnie odmawia jej wydania (odpowiedź na pozew k. 40).

Na rozprawie w dniu 13 czerwca 2015 r. powód sprecyzował, że wnosi o ustalenie, że jest posiadaczem nieruchomości, tj. działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW o nr (...), o powierzchni 751 m<sup>2</sup> od 1999 r., tj. że to on posiada wskazaną działkę, a nie (...) - uwagi na fakt, że pozwany nalicza wyższe opłaty Uniwersytetowi w związku z prowadzoną przez niego działalnością, a to powód jest moralnie zobowiązany do uiszczania opłat z tego tytułu. Wskazał ponadto, że ustalenie ma też znaczenie dla toczącego się w tutejszym Sądzie postępowania o wydanie nieruchomości oraz że miasto stołeczne W. odmówiło mu zawarcia umowy dzierżawy, wskazując, że powód nie jest posiadaczem działki (protokół z dnia 13 czerwca 2014 r. k. 73-74).

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

S. G. (1) od stycznia 1999 roku użytkuje nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) stanowiącą część działki nr (...) z obrębem 2-03-23 o powierzchni 758 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr (...). Powód w szczególności sadi różne rośliny, w tym drzewa iglaste i owocowe, warzywa i kwiaty. Z inicjatywy i na koszt S. G. (2) na działce tej została postawiona drewniana altana o powierzchni 10 m<sup>2</sup>, w której powód często przebywa. Do działki przyłączona jest elektryczność z sąsiedniej działki. Powód wychodząc zamyka bramę na działkę tak aby osoby postronne nie miały do niej dostępu (okoliczności bezsporne, zeznania świadków: H. P. k. 1312-134 oraz J. D. k. 213-215, dokumentacja fotograficzna 6-7, 57-63).

W dniu 8 stycznia 1999 r. S. G. (1) zawarł umowę z H. P. ze (...), zgodnie z którą za oddanie swego mieszkania członkom (...) otrzymał do użytkowania na dowolnie długi czas połowę działki położonej przy ul. (...) w W., którą H. P. miała wydzierżawiać od poprzedniego właściciela D. (umowa z dnia 8 stycznia 1999 r. k. 23-25).

Rodzina D. utraciła prawo własności części działki ew. nr 32 z obrębem 2- 3-23 o pow. 758 m<sup>2</sup> na podstawie dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (okoliczności bezsporne potwierdzone przez pozwanego, zeznania świadka J. D. k. 213-215).

S. G. (1) zgłaszał chęć zawarcia umowy dzierżawy z miastem stołecznym W. oraz ustalenia czynszu dzierżawnego za teren zajmowany z przeznaczeniem na ogródek działkowy, na co nie uzyskał zgody pozwanego. Powód dokonał zapłaty kwoty 33.937,03 zł na rzecz Miasta S. W. za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości (okoliczności bezsporne, potwierdzenie k.154).

Powyższy stan faktyczny nie był między stronami sporny, a powołane okoliczności mogły być uznane za ustalone już na podstawie samych oświadczeń stron, a to stosownie do art. 229 i 230 k.p.c. Potwierdzeniem ustalonego stanu faktycznego sprawy są przywołane dokumenty, których autentyczność nie była kwestionowana, oświadczenia powoda oraz zeznania świadków H. P. oraz J. D., które w ocenie Sądu w pełni zasługiwały na obdarzenie ich walorem wiarygodności.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powód wnosił o ustalenie, że jest posiadaczem nieruchomości, tj. działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW o nr (...), o powierzchni 751 m<sup>2</sup> od 1999 r.

Tak sprecyzowane żądanie opiera się na regulacji art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, jeśli ma w tym interes prawny.

Wskazać należy, iż istnieją dwa warunki uwzględnienia powództwa o ustalenie. Pierwszym jest faktyczne istnienie lub nieistnienie stosunku prawnego, względnie prawa, zgodnie z twierdzeniami powoda. Drugim zaś posiadanie przez niego interesu prawnego w ustaleniu. Oba warunki mają charakter merytoryczny i muszą wystąpić łącznie, aby powództwo zostało uwzględnione. Ocena dotycząca spełnienia tych przesłanek odbywa się oczywiście na podstawie ustalonego przez sąd stanu faktycznego. Interes prawny powoda z istoty rzeczy znajduje swoje źródło w określonych faktach, do których dopiero odniesione muszą być właściwe normy prawne. Jeśli chodzi o samo pojęcie interesu prawnego, to wskazać należy, że interes prawny istnieje, jeżeli rozstrzygnięcie zapadające w danej sprawie dotyka sytuacji prawnej powoda i ma dla niego określony walor. Istotnie za utrwalone w orzecznictwie i doktrynie uznać należy zapatrywanie- aprobowane w pełni przez Sąd, że interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa nie można zakwestionować, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw (sytuacji prawnej) podmiotu występującego z żądaniem ustalenia (tak Sąd Najwyższy min. w: wyroku z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05, LEX nr 192028).

W kontekście niniejszej sprawy Sąd uznał, że powód ma interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, że jest posiadaczem nieruchomości, tj. działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW o nr (...), o powierzchni 751 m<sup>2</sup> od 1999 r. Wynika on z faktu istnienia pomiędzy stronami stanu niepewności co do istnienia stosunku prawnego. Wskazać bowiem należy, że pomiędzy stronami istnieje spór o to, kto użytkuje sporną nieruchomość, a co za tym idzie - kto winien i w jakiej wysokości uiszczać opłaty z tego tytułu, natomiast wynik postępowania sądowego doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie.

Przechodząc do dalszej części rozważań, należy wskazać, że strona pozwana prócz zarzutu, że powodowi nie służy interes prawny w dokonaniu ustalenia żądanej treści, nie negowała wskazanych okoliczności faktycznych. Mało tego, w piśmie z dnia 29 kwietnia 2015 r. przyznała, że powód jest posiadaczem spornej nieruchomości (k. 145).

Jak stanowi art. 336 k.c., posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). W przepisie tym ustawodawca zróżnicował posiadanie na samoistne i zależne. Podział ten oparty jest na elemencie woli posiadacza. Na posiadanie składa się więc element fizyczny (corpus), który oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak to mają prawo czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, oraz element psychiczny (animus), który oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa we własnym imieniu.

W świetle okoliczności niniejszej sprawy nie powinno budzić wątpliwości, że S. G. (1) jest posiadaczem spornej nieruchomości. Przesądzą o tym w szczególności czynności i zachowania podejmowane przez powoda - jak chociażby sadzenie drzewek, uprawa warzyw i kwiatów, tj. korzystanie z nieruchomości i pobieranie z niej pożytków, a także wnoszenie lekkich konstrukcji, czy wreszcie częste przebywanie i użytkowanie działki. Oczywistym jest przy tym, że powód nie posiada animus possidendi, czyli woli władania rzeczą tak jak właściciel, co z kolei nie pozwala na uznanie go za posiadacza samoistnego spornej nieruchomości. Wolą powoda jest bowiem posiadanie nieruchomości jak dzierżawca. S. G. (1) wielokrotnie zgłaszał chęć zawarcia umowy dzierżawy z miastem stołecznym W. oraz ustalenia czynszu dzierżawnego za teren zajmowany z przeznaczeniem na ogródek działkowy. Mało tego, powód dokonał również zapłaty kwoty 33.937,03 zł na rzecz pozwanego za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, poczuwając się do obowiązku uiszczania opłat za użytkowanie spornej działki. Równocześnie w ocenie sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że osoby działające w imieniu (...) przejawiały jakąkolwiek wolę posiadania spornej działki z wyłączeniem powoda.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania, zawarte w punkcie II wyroku, znajduje uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c. Zgodnie z zasadą wyrażoną w tym przepisie, strona przegrywająca spór jest zobowiązana do zwrotu na żądanie przeciwnika kosztów procesu. Na koszty wyłożone w toku postępowania przez powoda niezbędne celem dochodzenia praw złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 137 zł.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w wyroku.