

**SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE**  
**XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY**  
**UL. CZERNIAKOWSKA 100A, 00-454 WARSZAWA**

---

Data: 2021/02/05 r.

Parchimowicz Grzegorz  
Kancelaria Adwokacka  
ul. Jaracza Stefana 10 lok. 5  
00-378 Warszawa

Sygn. akt: XV GC 1640/20  
Poprzednia sygnatura akt

w odpowiedzi należy podać sygn. akt

WPS - 5 000 000,00

**DORĘCZENIE**

Sekretariat Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XV Wydział Gospodarczy w sprawie z powództwa Robotnicza Spółdzielnia Mieszaniowa "PRAGA" w Warszawie przeciwko Wilczyński Invest S.A. w Warszawie doręcza odpis wyroku z uzasadnieniem.

Na zarządzenie  
Sędziego/Referendarza  
sekretarz sądowy  
Michał Wajda

*Pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.*

**POUCZENIE**

I. Składając pismo procesowe do sądu należy podać **sygnaturę akt** wskazaną w niniejszym piśmie.

Do pisma procesowego należy dołączyć jego odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich uczestniczącym w sprawie osobom, a ponadto, jeżeli w sądzie nie złożono załączników w oryginale, po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art.128 § 1 k.p.c.).

**Oddanie pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego** w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe lub w placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej jest **równoznaczne z wniesieniem go do sądu** (art. 165 § 2 k.p.c.). To samo dotyczy złożenia pisma przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej albo przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego oraz przez członka załogi polskiego statku morskiego u kapitana statku (art. 165 § 3 k.p.c.).

Decyzją Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej z dnia 30 czerwca 2015 r. operatorem wyznaczonym do świadczenia usług powszechnych na lata 2015-2025 została wybrana Poczta Polska S.A.

II. Strony i ich przedstawiciele mają **obowiązek zawiadomić sąd** o każdej zmianie swego miejsca zamieszkania, a w wypadku stron nie będących osobami fizycznymi - siedziby. Strona, która zgłosiła wniosek o dokonywanie doręczeń na adres oznaczonej skrytki pocztowej, ma obowiązek zawiadamiać sąd o każdej zmianie tego adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku pismo sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia, chyba, że nowy adres jest sądowi znany (art. 136 k.p.c.).

III. Na każdym etapie postępowania **strona może ustanowić pełnomocnika procesowego**; brak jest obowiązkowego zastępstwa strony przez adwokata lub radcę prawnego.

Pełnomocnikiem może być adwokat lub radca prawny, a w sprawach własności przemysłowej także rzecznik patentowy, a ponadto osoba sprawująca zarząd majątkiem lub interesami strony oraz osoba pozostająca ze stroną w stałym stosunku zlecenia, jeżeli przedmiot sprawy wchodzi w zakres tego zlecenia, współuczestnik sporu, jak również rodzice, małżonek, rodzeństwo lub zstępni strony oraz osoby pozostające ze stroną w stosunku przysposobienia (art. 87 § 1 k.p.c.).

Pełnomocnikiem osoby prawnej lub przedsiębiorcy, w tym nie posiadającego osobowości prawnej, może być również pracownik tej jednostki albo jej organu nadrzędnego. Osoba prawna prowadząca, na podstawie odrębnych przepisów, obsługę prawną przedsiębiorcy, osoby prawnej lub innej jednostki organizacyjnej może udzielić pełnomocnictwa procesowego - w imieniu podmiotu, którego obsługę prawną prowadzi - adwokatowi lub radcy prawnemu, jeżeli została do tego upoważniona przez ten podmiot (art. 87 § 2 k.p.c.).

Pełnomocnik obowiązany jest przy pierwszej swojej czynności procesowej **złożyć pisemne pełnomocnictwo** z podpisem mocodawcy lub wierzitelny odpis pełnomocnictwa, a także inne dokumenty wykazujące jego umocowanie – wszystkie te dokumenty wraz z odpisem dla strony przeciwnej (art. 89 § 1 k.p.c.).

---

#### BIURO OBSŁUGI INTERESANTÓW

tel.: +48 (22) 334-1-603, 388 lub 389

fax: +48 (22) 334-1-708 (XV Wydział Gospodarczy)

e-mail: [boi\\_czerniakowska@warszawa.sr.gov.pl](mailto:boi_czerniakowska@warszawa.sr.gov.pl),

<http://www.warszawa.sr.gov.pl/boi.ms.warszawa.html>

Formularz kontaktowy BOI: <http://85.128.14.51:8081/from.html>

Interesanci, którzy zainteresowani są wglądem w akta sprawy proszeni są o wcześniejsze umówienie się w Biurze Obsługi Interesantów (osobiście, telefonicznie lub drogą elektroniczną) celem wyznaczenia terminu i rezerwacji akt.

#### PORTAL INFORMACYJNY

<https://portal.waw.sa.gov.pl/login>

#### godziny urzędowania:

Biuro Obsługi Interesantów, Czytelnia Akt, Biuro Podawcze: pn 8:30-18:00, wt-pt 8:30-15:30

Kasa: pn 08:30-17:45, wt-pt 08:30-16:00

#### numery kont:

dochody budżetowe (wpisy i opłaty sądowe, ogłoszenia itp.): 55 1010 1010 0400 3522 3100 0000

sumy na zlecenie (zaliczki na biegłych, kuratorów itp.): 92 1010 1010 0400 3513 9800 0000

EUR nr 56 1030 1508 0000 0008 1690 8035

Opłaty od pełnomocnictwa (17 zł):

**Urząd Miasta Stołecznego Warszawy**

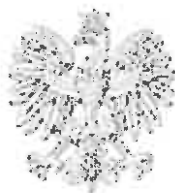
**Centrum Obsługi Podatnika**

**21 1030 1508 0000 0005 5000 0070**

---

**ODPIS**

Sygn. akt XV GC 1640/20



**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 stycznia 2021 r.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XV Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Michał Ptaszek

Protokolant: Kamil Gołębiewski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 stycznia 2021 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Praga" w Warszawie

przeciwko Wilczyński Invest spółce akcyjnej w Warszawie

o zapłatę

1. nakazuje pozwanej Wilczyński Invest spółce akcyjnej w Warszawie, aby zaniechała naruszenia posiadania powódki Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Praga" w Warszawie w posiadaniu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Łochowskiej 34 i Siedleckiej 1/15, tj. aby pozwany zaprzestał prowadzenia prac na działkach ewidencyjnych 42/2 oraz 42/3 z obrębu 4-14-04 w Warszawie, polegających na przygotowaniu drogi dojazdowej oraz zaplecza budowy dla inwestycji prowadzonej na działce ewidencyjnej numer 60 z obrębu 4-14-04, a także żeby zaniechał dalszych naruszeń na działce ewdencyjnej 42/2 oraz 42/3,
2. zobowiązuje pozwaną Wilczyński Invest spółkę akcyjną w Warszawie do przywrócenia stanu poprzedniego na działce ewidencyjnej numer 42/2 i 42/3 z obrębu 4-14-04 w Warszawie poprzez rozebranie i usunięcie wzniesionego na tych działkach ogrodzenia z płyt plišniowych oraz siatki metalowej, a także usunięcia oznaczenia przebiegu drogi dojazdowej w postaci znaku "zakaz wjazdu",

3. oddała powództwo w pozostałym zakresie,
4. zasądza od pozwanej Wilczyński Invest spółki akcyjnej w Warszawie na rzecz powódki Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Praga" w Warszawie 537,00 zł (pięćset trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
5. nadaje wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie punktów 1 i 2.

/za zgodność



na oryginale właściwy podpis /

SEKRETARZ SĄDOWY

Michał Wajda

## ODPIS

Sygn. akt XV GC 1640/20

### UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 19 stycznia 2021 r.

W dniu 28 sierpnia 2020 r. powódka Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” w Warszawie (zwana dalej „powódką” lub „Spółdzielnią”) wytoczyła powództwo przeciwko Wilczyński Invest spółce akcyjnej w Warszawie (zwana dalej „pozwaną” lub „Wilczyński Invest”) o nakazanie pozwanej, aby zaniechała naruszenia posiadania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Łochowskiej 34 i ul. Siedleckiej 1/15, a w szczególności aby zaprzestała prowadzenia prac na działkach ew. 42/2 oraz 42/3 z obrębu 4-14-04 w Warszawie, przywrócenia stanu poprzedniego na działkach i usunięcie wzniesionego ogrodzenia z płyt pilśniowych i siatki metalowej, usunięcie oznaczeń przebiegu drogi dojazdowej, odtworzenie nawierzchni na w/w działkach a także zakazanie pozwanej dalszych naruszeń.

W uzasadnieniu wskazano, że powódka jest posiadaczem działek 42/2 oraz 42/3, na których znajdują się budynki mieszkalne. Z wniosku pozwanej zostało wszczęte postępowanie o pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie dz. nr 60.

W dniu 21 lipca 2020 r. pozwany zaczął wyznaczać na dz. 42/3 przebieg drogi dojazdowej do swojej inwestycji. Droga dojazdowa ma przebiegać przez trawnik i boisko sportowe znajdujące się w zasobach powódki. W dniu 28 lipca 2020 r. pozwany zawarł z Miastem Stołecznym Warszawa umowę dzierżawy działki 42/3 pod zaplecze budowy oraz drogę dojazdową, która ma być prowadzona na dz. nr 60.

Umowa dzierżawy została zawarta bez wiedzy i zgody spółdzielni, droga została wytyczona wzdłuż budynku, bezpośrednio przy wyjściu z klatki schodowej budynku, w ciągu pieszo-jezdnym, przez trawnik oraz boisko sportowe. Ponadto pod drogą znajduje się sieć gazowa, ciepłownicza, kanalizacyjna i elektroenergetyczna, które mogą zostać uszkodzone przez ciężki sprzęt budowlany poruszający się po szlaku. Ciężki sprzęt będzie generował drgania, które będą przenosiły się na budynek i dodatkowo zagrażał mieszkańcom.

Pozew połączono z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia.

Postanowieniem z 08 września 2020 r. Sąd uwzględnił niemalże w całości wniosek o udzielenie zabezpieczenia i zakazał obowiązanemu Wilczyński Invest prowadzenia prac na działkach ewidencyjnych nr 42/2 oraz 42/3 z obrębu 4-14-04 w Warszawie – na czas trwania niniejszego postępowania. Dodatkowo zagroził obowiązanemu Wilczyński Invest nakazaniem zapłaty 15 000 zł na rzecz uprawnionej na wypadek naruszenia zakazu określonego w punkcie pierwszym niniejszego postanowienia (k. 98).

Wnioskiem z 25 września 2020 r. powódka domagała się zapłaty na swoją rzecz 45 000 zł w związku z naruszeniem przez stronę pozwaną postanowienia z 08 września 2020 r.

Postanowieniem z 01 października 2020 r. wniosek powódki został wyłączony do odrębnego rozpoznania i przekazany według właściwości do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe – Wydziałowi Cywilnemu (k. 180).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik strony pozwanej wniósł oddalenie powództwa. Pełnomocnik strony zakwestionował, że Spółdzielnia posiada tytuł prawny do władania działkami 42/2 oraz 42/3, zakwestionował, aby Spółdzielnia posiada jakąkolwiek ekspektatywę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego tych działek.

Strona pozwana wniosła również zażalenie na postawienie sądu z 08 września 2020 r. Do chwili obecnej nie wydano rozstrzygnięcia w tym przedmiocie.

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

Od 1971 r. Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” w Warszawie posiada grunty objęte działkami 42/2 oraz 42/3 położone przy ul. Siedleckiej i Łochowskiej w Warszawie.

Spółdzielnia weszła w posiadanie gruntów na mocy decyzji wstępnej Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy, w której ustanowiono na rzecz Spółdzielni wieczyste użytkowanie tego terenu na 99 lat. W decyzji wstępnej zastrzeżono, że akt notarialny zostanie podpisany w terminie dwóch miesięcy od daty urzędzenia księgi wieczystej tego gruntu.

Od tego momentu Spółdzielnia posiada grunty w sposób nieprzerwany.

W 1978 r. Spółdzielnia posadowiła na działce 42/3 mieszkalny budynek wielorodzinny.

Spółdzielnia opłaca podatek od tej nieruchomości.

W 1995 r. Spółdzielnia zgłosiła Miastu Stołecznemu Warszawa roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego tych gruntów. Od nieustalonego dnia powódka prowadzi z Miastem Stołecznym Warszawa proces o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni.

Obecnie proces toczy się pod sygn. akt II C 1506/20 przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie. Upřednio toczył się pod sygn. Akt I C 724/11

Od lat 70-tych Spółdzielnia ma zawarte umowy z podmiotami trzecimi na konserwację tych terenów, odśnieżanie. Każdy podmiot, który chciał skorzystać z tych gruntów zwracał się do Spółdzielni o wyrażenie zgody. Na działkach tych znajduje się również asfaltowe boisko. Spółdzielnia zajmowała się konserwacją tego obiektu, zlecała przeglądy, wymieniała siatki i kosze.

*Dowód: wypisy z rejestru gruntów k. 21-22; wypis z kartoteki budynków k. 23; deklaracja na podatek od nieruchomości za 2020 r. k. 24-28; potwierdzenie zapłaty podatku k. 29; decyzja z 21.12.1971 r. k. 32-34; wniosek z 29.12.1995 r. k. 35-38; mapa teren objęty decyzją wstępną k. 39; zeznania świadka Roberta Gałązki k. 310-311*

Właścicielem nieruchomości, w skład których wchodzi działki 42/2 oraz 42/3 jest Miasto Stołeczne Warszawa.

*(okoliczności bezsporne)*

W 2019 r. Wilczyński Invest podjął ze Spółdzielnią rozmowy na temat dojazdu przez teren dz. 42/3 i 42/2 do planowanej przez siebie budowy. Spółdzielnia wyraziła wstępną zgodę, ale nie od strony, gdzie znajduje się wejście do budynku, ciąg pieszo-komunikacyjny oraz boisko. Rozmowy zakończyły się bez porozumienia. Wilczyński Invest uznał, że proponowany przez Spółdzielnię przebieg drogi dojazdowej jest dla niego nieopłacalny.

*Dowód: zeznania świadka Roberta Gałązki k. 310-311*

Z wniosku Wilczyński Invest zostało wszczęte postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie dz. nr 60 położonej przy ul. Łochowskiej 36. Działka 60 graniczy z działkami 42/2 oraz 42/3

Powódka początkowo była stroną w/w postępowania, ale decyzją Prezydenta Miasta Warszawy z 15 listopada 2019 r. odstąpiono od uznania jej za stronę postępowania administracyjnego.

*(okoliczności bezsporne)*

W dniu 21 lipca 2020 r. pozwany zaczął wyznaczać na dz. 42/3 przebieg drogi dojazdowej do swojej inwestycji.

Droga została wytyczona wzdłuż budynku, bezpośrednio przy wyjściu z klatki schodowej budynku, w ciągu pieszo-jezdnym, przez trawnik oraz boisko sportowe.

Droga dojazdowa przebiega przez trawnik i boisko sportowe znajdujące się w zasobach powódki.

*Dowód: dokumentacja zdjęciowa dołączona do pozwu k. 48-87, 90; zeznania świadka Roberta Gałązki k. 310-311*

W dniu 28 lipca 2020 r. pozwany zawarł z Miastem Stołecznym Warszawa umowę dzierżawy działki 42/3 pod zaplecze budowy oraz drogę dojazdową, która ma być prowadzona na dz. nr 60.

*Dowód: umowa dzierżawy nr PRN-7GN-B/II/4/1/37/2020/304 k. 41-47; załącznik do umowy k. 215;*

Umowa dzierżawy została zawarta bez wiedzy i zgody spółdzielni.

*Dowód: zeznania świadka Roberta Gałązki k. 310-311*

Powódka wezwała stronę pozwaną do zaprzestania naruszeń pismem z 26 sierpnia 2020 r. Pozwana nadal kontynuowała naruszenia.

W piśmie z 1 września 2020 r. pełnomocnik Wilczyński Invest wskazał, że wezwanie jest bezpodstawne, bowiem Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego do władania działkami 42/2 oraz 42/3.

*Dowód: pismo z 26.08.2020 r. k. 91-97; pismo z 01.09.2020 r. k. 236-238*

We wrześniu pozwana kontynuowała prace na dz. 42/2 oraz 42/3. Pojazdy budowy, w których poruszali się pracownicy działający na zlecenie pozwanej rozjechały trawnik znajdujący się na działkach. Powstały koleiny. Uszkodzono asfalt. Zdemonstrowano metalowe słupki uniemożliwiające wjazd na teren osiedla. Uszkodzenia asfaltu nie uniemożliwiają ruchu pieszych, czy też pojazdów służb ratowniczych.

Pozwany postawił także na dz. 42/2 oraz 42/3 ogrodzenie z siatki metalowej, natomiast na działce 42/3 ogrodzenie z płyt pilśniowych.

Pracownicy Wilczyński Invest wysypali gruz na trawniku. Na ciągu pieszo-komunikacyjnym położono betonowe płyty.



Działania te były kontynuowane także po wydaniu postanowienia o zabezpieczeniu z 08 września 2020 r. Na miejsce wzywana była policja, co prowadziło do wstrzymania robót na jeden dzień, po czym następnego dnia powracali pracownicy pozwanego.

Pracownicy pozwanej posadowili na tym terenie znak „zakaz wjazdu” (nie dotyczy pojazdów budowy).

*Dowód: dokumentacja zdjęciowa dołączona do pisma z 04.09.2020 r. k. 188-196; nagranie płyta CD k. 197; zeznania świadka Roberta Gałązki k. 310-311; zeznania świadka Macieja Czernikowskiego k. 311-312*

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumentację zgromadzoną w aktach sprawy, w tym dokumentację zdjęciową, nagranie video zapisane na płycie CD oraz zeznania świadków.

W sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego (art. 478 k.p.c.). W procesie o naruszenie posiadania istotne jest również to, czy posiadacz wyraził zgodę na naruszenie jego posiadania (art. 342 k.c.) oraz to, czy pomiędzy stronami zapadł wyrok lub wydano prawomocną decyzję, która ustala, że stan faktyczny powstały po naruszeniu posiadania jest stanem zgodnym z prawem (art. 344 § 1 zd. 2 k.c.).

Tylko te fakty były istotne z punktu wydania końcowego rozstrzygnięcia. Dlatego ze zdziwieniem Sąd odebrał stanowisko procesowe strony pozwanej, która powoływała argumenty odnoszące się niemalże wyłącznie do braku tytułu prawnego powodowej Spółdzielni do spornych gruntów. Przewodniczący poprosił o wyjaśnienie tej kwestii pełnomocnika strony pozwanej w trakcie rozprawy 19 stycznia 2021 r. Pełnomocnik substytucyjny oświadczył, że nie jest w stanie powiedzieć, jakie znaczenie mają te argumenty dla sprawy, ale podtrzymuje zarzuty strony.

Sąd pominął na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c., jako nieistotne dla sprawy, wszystkie wnioski dowodowe, które miały zmierzać do wykazania, czy Spółdzielnia ma tytuł prawny lub ekspektatywnę nabycia tytułu prawnego do gruntów, które składają się z działek 42/2 oraz 42/3 (wnioski o przesłuchanie świadków, wnioski o dopuszczenie dowodu z dokumentów, wnioski o zwrócenie się do Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami o wydanie dokumentów, dopuszczenie dowodu z akt I C 724/11, XVI GC 2753/20). Fakty te nie mają żadnego znaczenia w procesie o naruszeniu posiadania.

Strona pozwana na żadnym etapie postępowania nie zaprzeczyła, że Spółdzielnia włada spornymi gruntami tj. zarządza nimi, odprowadza podatki, prowadzi konserwację, odśnieżanie, wybudowała na nich budynek mieszkalny, a inne podmioty zwracają się do Spółdzielni z prośbą o wyrażenie zgody na udostępnienie tych terenów. Pełnomocnik strony pozwanej zapytany na rozprawie oświadczył, że z odpowiedzi na pozew nie wynika, aby pozwana kwestionowała ten fakt, ale nie jest w stanie się do tego odnieść.

W ocenie sądu fakty te należy uznać za przyznane przez stronę przeciwną. Gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane (art. 230 k.p.c.). Ponadto fakty ten potwierdza cały zebrany w sprawie materiał dowodowy tj. wypisy z rejestru gruntów, kartoteki budynków, deklaracji na podatek od nieruchomości, potwierdzenia zapłaty podatków, decyzja z 1971 r., mapy oraz wiarygodne zeznania świadka Roberta Gałązki. Świadek jest administratorem tych terenów od 1994 r. świadek logicznie, jasno i konsekwentnie opowiadał o tym, jak Spółdzielnia weszła w posiadanie gruntów, a także jakie czynności wykonuje na tych terenach od tamtego momentu. Zeznania świadka korespondują z pozostałym materiałem dowodowym.

To, że Spółdzielnia nie jest właścicielem nieruchomości jest bezsporne. Bezsporne jest także, że właścicielem gruntów jest Miasto Stołeczne Warszawa. Strony przyznały również, że na wniosek pozwanej prowadzono postępowanie o wydanie pozwolenie na budowę, w czasie to którego początkowo powódka była uczestnikiem, do momentu aż odmówiono jej udziału w sprawie.

Sąd dał również wiarę świadkowi Robertowi Gałązce, który opisywał przebieg rozmów prowadzonych ze stroną pozwaną dotyczących udostępnienia terenów pod przyszłą drogę dojazdową do budowy. Pełnomocnik strony pozwanej nie podnosił na żadnym etapie, że wskutek tych rozmów Spółdzielnia wyraziła zgodę na naruszenie posiadania. Z zeznań świadka jednoznacznie wynika również, że strony ostatecznie nie zawarły porozumienia, gdyż miały inne zdanie, co do przebiegu tej drogi.

Sąd dał wiarę świadkowi również w części w jakiej twierdził, że umowa dzierżawy zawarta między pozwaną a Miastem Stołecznym Warszawa została podpisana bez wiedzy i zgody Spółdzielni. Strona pozwana nie podnosiła twierdzeń przeciwnych.

Opis naruszeń spowodowanych przez Wilczyński Invest Sąd ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia powódki, zeznania świadka Roberta Gałązki oraz Macieja Czernikowskiego, a także na podstawie dokumentacji zdjęciowej i nagrań filmowych.

Z dowodów tych tworzy się spójny obraz strony pozwanej, która bez zgody Spółdzielni korzysta z gruntów znajdujących się we władaniu powódki, niszczy asfalt, trawniki, wycina słupki, stawia własny znak „zakaz wjazdu”, montuje ogrodzenie z siatki metalowej oraz płyt pilśniowych. Działania te są kontynuowane do chwili obecnej, mimo że Sąd wydał postanowienie o zabezpieczeniu, w którym zakazał wykonywać tych czynności.

Na rozprawie 19 stycznia 2021 r. Sąd na podstawie art. 205<sup>3</sup> §5 k.p.c. zwrócił pismo pełnomocnika powoda z 22 grudnia 2020 r. z wyjątkiem wniosków dowodowych zawartych w tym piśmie. Pismo złożono bez zarządzenia przewodniczącego, a pełnomocnik miał możliwość powołania nowych twierdzeń w trakcie rozprawy.

Sąd pominął wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Roberta Gałązki oraz Piotra Wyszogrodzkiego na okoliczność zagrożenia, jakie dla mieszkańców budynku powodują działania pozwanej. Istnienia realnego zagrożenia dla mieszkańców jest nieistotne z punktu widzenia procesu o naruszenie posiadania (art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.), natomiast w zakresie w jakim zeznania te miałyby wykazać ryzyko uszkodzeń sieci znajdujących się pod gruntami, zeznania świadków zastępowały dowód z opinii biegłego (art. 278 k.p.c. i 235<sup>2</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.)

Sąd pominął wnioski dowodowe zawarte w piśmie pełnomocnika powoda z 22 grudnia 2020 r., które dotyczyły faktów istotnych (posiadanie, naruszenie posiadania), lecz powinny być zgłoszone razem z pozwem (235<sup>2</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 458<sup>5</sup> § 3 k.p.c.).

Niniejsza sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu gospodarczym, gdyż dotyczy sprawy ze stosunku cywilnego między przedsiębiorcami w zakresie prowadzonej przez nich działalności gospodarczej (art. 458<sup>2</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.; co do statusu spółdzielni mieszkaniowej, jako przedsiębiorcy por. wyrok SN z 8.11.2012 r., I CSK 199/12, OSP 2013/10, poz. 97, uzasadnienie uchwały SN z 13.01.2011 r., III CZP 119/10, OSNC 2011/9, poz. 95, oraz uchwała SN (7) z 9.03.2017 r. III CZP 69/16, OSNC 2017/11, poz. 16).

Powód jest obowiązany powołać wszystkie twierdzenia i dowody w pozwie, a pozwany - w odpowiedzi na pozew (art. 458<sup>5</sup> § 1 k.p.c.). Twierdzenia i dowody powołane z naruszeniem § 1-3 podlegają pominięciu, chyba że strona uprawdopodobni, że ich powołanie nie było możliwe albo że potrzeba ich powołania wynikła później. W takim przypadku dalsze twierdzenia i dowody na ich

poparcie powinny być powołane w terminie dwóch tygodni od dnia, w którym ich powołanie stało się możliwe lub wynikała potrzeba ich powołania (art. 458<sup>5</sup> § 3 k.p.c.).

Pełnomocnik złożył szereg wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z dokumentów oraz o przesłuchanie świadka Macieja Czernikowskiego na okoliczności, które zaistniały przed wniesieniem pozwu i dotyczyły faktu posiadania oraz naruszenia posiadania. Zarazem pełnomocnik nie uprawdopodobnił, dlatego powołał te wnioski dopiero na tym etapie sprawy.

Część z wniosków dowodowych (wniosek o przesłuchanie świadka Roberta Gałązki, Macieja Czernikowskiego, notatki urzędowe z interwencji policyjnych, akta I Co 596/20, XVII GC 2753/20) dotyczyły faktów, które zaistniały po wniesieniu pozwu i dotyczyły dalszych naruszeń posiadania. Sąd na rozprawie dopuścił dowód z zeznań świadka Macieja Czernikowskiego i Roberta Gałązki, gdyż były to nowe okoliczności, na które powód nie mógł wcześniej powołać tego dowodu. Pozostałe wnioski dowodowe powołane na te fakty sąd pominął uznając, że fakty te zostały już wykazane innymi dowodami zgodnie z twierdzeniami wnioskodawcy (235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.). Z tego też powodu Sąd pominął zgłoszony już w pozwie wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka Piotra Wyszogrodzkiego, który nie stawiał się na rozprawę 19 stycznia 2021 r..

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

Powództwo okazało się niemalże w całości zasadne.

Zgodnie z 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).

Zgromadzony materiał dowodowy pozwolił ustalić, że Spółdzielnia posiada grunt składający się z działek 42/2 oraz 42/3 od 1971 r. Spółdzielnia weszła w posiadanie gruntów na mocy decyzji wstępnej Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy. W decyzji wstępnej ustanowiono na rzecz Spółdzielni prawo użytkowania wieczystego. Posiadanie to nie ma cech władania właścicielskiego, a zatem w rozumieniu art. 336 k.c. jest posiadaniem zależnym (wyrok SN z 13.10.2017 r., I CSK 36/17, LEX nr 2408332).

Sąd nie rozstrzyga w niniejszym postępowaniu, czy prawo to faktycznie powstało, czy też po stronie Spółdzielni powstała jedynie ekspektatywa nabycia tego prawa. Są to okoliczności nieistotne.

Proces o ochronę posiadania z natury rzeczy ma być prowadzony szybko i dawać posiadaczowi skuteczną ochronę. Rozstrzygnięcie w niniejszym postępowaniu sporów o prawo byłoby wprost sprzeczne z powołanymi wyżej przepisami k.c. oraz k.p.c., ale także zaprzeczałoby ideę, jaką przyświecała ustawodawcy przy tworzeniu tego postępowania odrębnego.

To, co jest w sprawie istotne, to fakt, że od tego 1971 r. Spółdzielnia korzysta ze spornego gruntu tak, jak użytkownik wieczysty. Spółdzielnia wzniosła na działce 42/3 budynek mieszkalny, płaci podatki od nieruchomości. Spółdzielnia ma zawarte umowy z podmiotami trzecimi na konserwację tych terenów, odśnieżanie. Każdy podmiot, który chciał skorzystać z tych gruntów zwracał się do Spółdzielni o wyrażenie zgody, uczynił to także Wilczyński Invest w trakcie rozmów prowadzonych w 2019 r. Na działkach znajduje się asfaltowe boisko. Spółdzielnia zajmowała się konserwacją tego obiektu, zlecała przeglądy, wymieniała siatki i kosze.

Zarówno przeprowadzone dowody, jak i domniemanie zawarte w art. 340 zd. 1 k.c. pozwala przyjąć, że posiadanie Spółdzielni miało charakter nieprzerwany, do momentu aż w lipcu 2020 r. Wilczyński Invest wkroczył na ten teren i rozpoczął budowę drogi dojazdowej do sąsiadującej działki nr 60, na której to strona pozwana prowadzi inwestycję budowlaną. W czasie trwania niniejszego procesu pracownicy działający na zlecenie strony pozwanej poruszali się po dz. 42/2 oraz 42/3 pojazdami budowy, ciężarówkami, rozjechali trawnik, uszkodzili asfalt, wygenerowali koleiny, zdemontowali metalowe słupki uniemożliwiające wjazd na teren osiedla. Na dz. 42/2 oraz 42/3 postawiono ogrodzenie z siatki metalowej, natomiast na działce 42/3 ogrodzenie z płyt pilśniowych. Pracownicy Wilczyński Invest wysypali gruz na trawnik. Na ciągu pieszo-komunikacyjnym położono betonowe płyty. Pracownicy pozwanej posadowili na tym terenie także znak „zakaz wjazdu” (nie dotyczy pojazdów budowy).

W ocenie Sądu Spółdzielnia posiada legitymację czynną w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwana dalej „u.s.m.”) celem *spółdzielni mieszkaniowej*, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Natomiast art. 1 ust. 3 u.s.m. stanowi, że spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Powołane wyżej przepisy wskazują, że ustawowy zarząd nieruchomości spółdzielni ograniczony jest do nieruchomości, które stanowią mienie spółdzielni, czyli nieruchomościami, do których spółdzielnia przysługuje tytuł własności lub inne prawo majątkowe (art. 44 k.c.). Spółdzielnia

może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości (art. 1 ust. 5 u.s.m). Nie oznacza to jednak, że ewentualny brak tytułu prawnego do gruntu jest równoznaczny z brakiem legitymacji czynnej w sprawie o naruszenie posiadania.

Spółdzielnia podejmuje w stosunku do spornych gruntów szereg działań, które wyrażają jej władztwo nad działkami 42/2 oraz 42/3. Działania te podejmowane są nie tylko w charakterze zarządy nieruchomości, ale również w charakterze podmiotu, który uważa się za podmiot prawa użytkowania wieczystego. Stąd właśnie wywodzi się legitymacja czynna strony powodowej.

Przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem (art. 344 § 1 k.c.).

Opisane wyżej działania niewątpliwie mają charakter naruszenia posiadania, gdyż wkraczają we władztwo powodowej spółdzielni. Ingerencja nie miała charakteru przypadkowego, czy jednorazowego.

Naruszenie to ma charakter samowolny. Zgodnie z art. 342 k.c. nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Samowolne naruszenie polega na bezprawnym wkroczeniu w sferę władztwa faktycznego posiadacza. Kwalifikacja naruszenia jako samowolnego wymaga więc ustalenia, że osoba dokonująca naruszenia nie była do tego upoważniona, tzn. że było ono obiektywnie bezprawne, przy czym zła lub dobra wiara nie ma żadnego znaczenia. Naruszenie posiadania tylko wtedy nie będzie samowolne, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie w zakres cudzego posiadania. Podstawą taką może być wyraźny przepis prawa, orzeczenie sądowe, decyzja administracyjna, a także zgoda samego posiadacza.

Nie istnieje przepis prawa, który zezwalał pozwanej na podjęcie tych działań. Nie zapadło również prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego, które stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Powodowa Spółdzielnia nie wyraziła zgody na naruszenie posiadania. Rozmowy prowadzone między stronami w 2019 r. nie doprowadziły do zawarcia porozumienia, nadto w

trakcie tych rozmów Spółdzielnia oświadczyła, że nie wyraża zgody, aby przyszła droga dojazdowa została poprowadzona trasą, którą obecnie samowolnie wytyczyła pozwana spółka.

Strona pozwana powoływała się na zgodę właściciela gruntu na korzystanie z gruntu. W dniu 28 lipca 2020 r. pozwany zawarł z Miastem Stołecznym Warszawa umowę dzierżawy działki 42/3 pod zaplecze budowy oraz drogę dojazdową, która ma być prowadzona na dz. nr 60.

Po pierwsze umowa ta dotyczy wyłącznie dz. 42/3 a z zebranego materiału wynika, że działania strony pozwanej obejmowały również dz. 42/2. Po drugie, w ocenie Sądu zgoda właściciela, na udostępnienie pozwanej gruntu jest w tym przypadku niewystarczająca.

Nie ulega najmniejszej wątpliwości, że Miasto Stołeczne Warszawa jest właścicielem nieruchomości, która składają się z działek 42/2 oraz 42/3. Jest także posiadaczem samoistnym gruntu, bowiem posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). To Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy oddało powodowej Spółdzielni grunt w posiadanie zależne.

Nie oznacza to jednak, że Miasto może w sposób nieograniczony ignorować w sferę posiadania przysługującą posiadaczowi zależnemu, czyli Spółdzielni. Skoro w procesie o naruszenie posiadania irrelevantne jest to, czy na rzecz Spółdzielni ustanowiono prawo użytkowania wieczystego, a istotne jest jedynie to, że posiada grunt, jak użytkownik wieczysty, to należy uznać, że rozstrzygnięcie procesu musiałoby być takie samo zarówno w stosunku do podmiotu, który jest użytkownikiem wieczystym oraz użytkownikiem wieczystym nie jest. Zaproponowana przez stronę pozwaną wykładnia przepisów prowadzi do wniosku, że nawet gdyby Spółdzielnia była użytkownikiem wieczystym, to Miasto Stołeczne Warszawa mogłoby arbitralnie decydować o tym, jaki podmiot będzie korzystał z gruntu zajmowanego przez Spółdzielnię. W ocenie Sądu pogląd ten nie daje się obronić w świetle wyżej powołanych przepisów. Taka wykładnia prowadziłaby do absurdu.

Z tych samych powodów zgoda właściciela rzeczy na udostępnienie rzeczy osobie trzeciej nie może prowadzić do oddalenia powództwa w sprawie o naruszenie posiadania, którą wytoczył osobie trzeciej najemca/dzierżawca tej rzeczy.

Ochrony posesoryjnej przysługującej posiadaczowi zależnemu nie wyłącza zgoda właściciela nieruchomości na to, by osoba trzecia korzystała z gruntu. Również osoba trzecia nie może powoływać się na taką zgodę wobec posiadacza zależnego.

Stan naruszenia posiadania istniał do dnia zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.).

Treść roszczenia o ochronę posiadania zależna jest od tego, czy nastąpiło naruszenie lub pozbawienie posiadania. W zależności od tego roszczenie będzie zmierzało albo do zakazu dalszych tego rodzaju zakłóceń (zaniechania naruszeń), albo do nakazania przywrócenia stanu poprzedniego.

Sąd uwzględnił powództwo w części, w jakiej Spółdzielnia domagała się zaniechania naruszeń oraz zakazania dalszych naruszeń posiadania dz. 42/2 oraz 42/3, które polegałyby na przygotowaniu drogi dojazdowej oraz zaplecza budowy na inwestycji prowadzonej na dz. 60.

Roszczenie posesoryjne nie obejmuje żądań petytoryjnych ani odszkodowawczych. Przywrócenie stanu poprzedniego nie obejmuje obowiązku restytucji, gdy w wyniku naruszenia rzecz została uszkodzona lub zniszczona (np. odbudowy rozebranego budynku). Obowiązek taki przekraczałby zakres procesu posesoryjnego, a roszczenie byłoby roszczeniem odszkodowawczym (art. 363 k.c.), którego poszkodowany może dochodzić tylko w zwykłym trybie. Przywrócenie posiadania może jednak obejmować zarządzenia sądu nakazujące pozwanemu dokonanie odpowiedniej czynności niezbędnej do przywrócenia stanu poprzedniego, np. zasypanie rowu uniemożliwiającego przejazd albo rozebranie zapory ustawionej na drodze czy też ustawienie wywróconego płotu. Zarządzenia

Z uwagi na powyższe w ocenie Sądu zasadnym było także nakazanie pozwanej rozebranie i usunięcie wzniesionego na tych działkach ogrodzenia z siatki metalowej i płyt pilśniowych, natomiast w zakresie oznaczeń przebiegu drogi dojazdowej przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że pozwana postawiła tylko jeden znak tj. „zakaz wjazdu”. Postawiony płot utrudnia swobodne korzystanie ze spornego gruntu, natomiast postawiony znak zakaz wjazdu może być mylący dla osób, które chciałyby dostać się na teren działek. Dlatego usunięcie tych przedmiotów jest konieczne dla przywrócenia powódce swobodnego posiadania.

Sąd oddalił powództwo w części, w jakiej strona powodowa domagała się odtworzenia zniszczonej nawierzchni oraz usunięcia innych oznaczeń,

Jest to roszczenie odszkodowawcze, które jest dopuszczalne o tyle, o ile jest niezbędne do przywrócenia posiadania, i ma podrzędny charakter w stosunku do zasadniczego merytorycznego rozstrzygnięcia. W razie wątpliwości powinno decydować porównanie wartości użytkowej uszkodzonej rzeczy i kosztów jej naprawy (przywrócenia do poprzedniego stanu - tak w orzeczeniu SN z dnia 24 września 1965 r., III CR 156/65, OSPIKA 1966, z. 12, poz. 276).

W toku postępowania ustalono, że uszkodzenia asfaltu nie uniemożliwiają ruchu pieszych, czy też pojazdów służb ratowniczych. Ruch może być prowadzony mimo uszkodzeń. Dlatego w ocenie sądu żądanie to przekraczało zakres ochrony posesoryjnej.



Na marginesie należy zaznaczyć, że Sąd był związany żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.), dlatego treść wyroku nie uwzględnia innych naruszeń stwierdzonych w toku postępowania, których usunięcia nie domagała się strona powodowa tj. usunięcia betonowych płyt, czy też wywiezienia gruzu pozostawionego na trawniku.

Sąd może nadać wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli zasądza należność z weksłu, czeku, warrantu, rewersu, dokumentu urzędowego lub dokumentu prywatnego, którego prawdziwość nie została zaprzeczona, oraz jeżeli uwzględnia powództwo o naruszenie posiadania (art. 333 § 2 k.p.c.).

W pozwie strona powodowa złożyła wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, a Sąd uwzględnił ten wniosek.

Wydając rozstrzygnięcie Sąd kierował się jasną i nieprzejednaną postawą strony pozwanej, która od początku procesu, nie zważając na postanowienie o zabezpieczeniu, w sposób ostentacyjny dalej korzysta z gruntu posiadanego przez powódkę. Dodatkowo czyni to sposób uciążliwy dla mieszkańców. Nie można zapomnieć, że na dz. 42/3 znajduje się budynek wielorodzinny. Wskutek działań podejmowanych przez Wilczyński Invest pod oknami budynku przejeżdża ciężki sprzęt budowlany, pozwana wznosi ogrodzenia na tym terenie, niszczy nawierzchnię. Odmowa nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności sprawiłaby, że pozwana z całą pewnością w nieskrępowany sposób kontynuowałaby swoje bezprawne działania.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Mimo iż powództwo zostało w części oddalone, to jednak istota sporu została przesądzona na korzyść powódki. Dlatego całością kosztów procesu obciążono stronę pozwaną.

Spółdzielnia poniosła następujące koszty procesu:

- 200 zł – opłata od pozwu
- 17 zł – opłata od pełnomocnictwa
- 320 zł – wynagrodzenie adwokata (§ 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie).



/za zgodność /

/na oryginale właściwy podpis/  
SEKRETARZ SĄDOWY

Michał Wajda



Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy

XV WYDZIAŁ GOSPODARCZY  
00-454 Warszawa  
ul. Czerwikowska 100A

**OPŁATA POBRANA**  
**TAXE PERCUE-POLOGNE**  
umowa z Poczta Polska S.A. nr WZP-43-46/2018 F  
F

nadano w PP/UP: Warszawa 1

SYGNATURA AKT : XV GC 1640/20

**E-POLECONY**



WPEŁNENO

12 LUT 2021

**Parchimowicz Grzegorz**  
**ul. Jarcza Stefana 10 lok. 5**  
**00-378 Warszawa**  
**Kancelaria Adwokacka**



20615030466499

