

Sygn. akt I C 60/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Golubiu-Dobrzyniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Wioletta Bąkiewicz-Jakubowska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Aleksandra Cioch

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 grudnia 2023 roku w G.-D. sprawy

z powództwa:

Gminy C.

przeciwko:

S. J.

o eksmisję

- nakazuje pozwanemu S. J. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu użytkowego położonego miejscowości Ś., na działce o numerze (...), dla której prowadzona jest między innymi księga wieczysta (...) i wydanie go powodowi Gminie C.,
- nie obciąża pozwanego S. J. kosztami postępowania na rzecz powoda Gminy C..

sędzia

W. J.

**Sygn. akt I C 60/22**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina C. wniosła pozew przeciwko S. J. o nakazanie eksmisji pozwanego z lokalu użytkowego położonego w Ś., położonego na działce o numerze (...), której właścicielem jest Gmina C.. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa oraz o zwrot kosztów procesu.

W piśmie procesowym z dnia 3 października 2022 roku pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut skorzystania przez pozwanego z prawa zatrzymania w/w budynku do czasu zapłaty przez powódkę na rzecz pozwanego kwoty 75.000 zł z tytułu zwrotu nakładów na rzecz (tj. kwoty równej cenie zapłaconej przez pozwanego za zakup budynku). Do pisma dołączono oświadczenie o skorzystaniu z prawa zatrzymania. (pismo pełnomocnika pozwanego k. 136-137 akt).

Pełnomocnik powódki w odpowiedzi na zgłoszony zarzut, wniósł o jego oddalenie kwestionując fakt poniesienia przez pozwanego nakładów na nieruchomości gdyż cen nabycia nie jest nakładem. Podniósł, że budynek pawilonu nie stanowi odrębnej od gruntu nieruchomości, a zawarta umowa nie jest ważna. Ponadto pozwany korzysta nadal z pawilonu handlowego, nie zgłosił pawilonu do opodatkowania toteż Gminie przysługuje roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości (pismo pełnomocnika powódki k. 154-155 akt).

Sąd ustalił co następuje.

Decyzją z dnia 24 lipca 1986 roku Gmina C. zezwoliła Gminnej Spółdzielni (...) w C. z siedzibą w E. na budowę inwestycji, obejmującej pawilon handlowy na działce o nr ewidencyjnym 212/1 (obecny numer działki (...)) położonej w miejscowości Ś., gmina C.. Gmina C. udzieliła Gminnej Spółdzielni pozwolenia na budowę pawilonu handlowego i przedmiotowa inwestycja została zakończona.

(Dowód: dziennik budowy pawilonu handlowego, decyzja Gminy C. z dnia 24 lipca 1986 roku o udzieleniu pozwolenia na budowę k. 56-59).

Budynek został w 2011 roku wydzierżawiony przez Gminną Spółdzielnię (...), która prowadziła w nim sklep „U (...).

Gmina C. prowadziła korespondencją z Gminną Spółdzielnią (...) w przedmiocie nabycia przedmiotowego pawilonu handlowego na rzecz gminy, ale do zawarcia umowy nie doszło.

(Dowód: korespondencji gminy z GS k. 16-19 akt).

W dniu 17 listopada 2017 roku pozwany S. J. zawarł z Gminną Spółdzielnią (...) w C. z siedzibą w E. umowę kopna-sprzedaży budynku pawilonu handlowego w Ś. stanowiący odrębną od gruntu nieruchomości o powierzchni użytkowej 149,09 m<sup>2</sup> położony na działce o nr (...) o powierzchni 494 m<sup>2</sup>. W umowie wskazano, że Gminna Spółdzielnia zobowiązuje się w terminie najdalej do 30.11.2017 roku wydać kupującemu budynek pawilonu za cenę 75.000 zł płatnej w dniu zawarcia umowy. Ponadto w §6 umowy zawarto, że sprzedający ma zawartą umowę dzierżawy na przedmiot sprzedaży z M. K. (1) Sklep (...), której okres wypowiedzenia upływie z dniem 30.04.2018 roku i warunki tej umowy po przejęciu przez kupującego przedmiotu sprzedaży do 30.04.2018 roku kupujący zobowiązuje się w pełni przestrzegać.

(Dowód: odpis umowy k. 11-14 akt, faktura zakupu pawilonu k. 139 akt).

Gminna Spółdzielnia (...) w piśmie z dnia 20.10.2017 roku zawiadomiła M. K. (1) o fakcie sprzedaży (...) handlowego (...) i dokonała z dniem 30.11.2017 roku rozwiązania umowy dzierżawy z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, który miał upłynąć 30 kwietnia 2018 roku.

(Dowód: pismo GS k. 167 akt, zeznania świadka M. K. nagranie 00:02:54-00:14:34 k. 174-175 akt).

Po zakupie pawilonu i przekazaniu informacji dzierżawcy pozwany wystawił M. K. (1) dwie faktury z tytułu czynszu za lokal w kwotach po 1230 zł każda z nich, które zostały przez nią zapłacone.

(Dowód: odpisy faktur k. 168-169 oraz zeznania świadka j. w.).

W piśmie z dnia 28.12.2017 roku M. K. (1) dokonała wcześniejszego wypowiedzenia najmu pawilonu, informując S. J., że opuści ten lokal z dniem 31.01.2018 roku.

(Dowód: odpis wypowiedzenia k. 170 i zeznania świadka j. w.).

M. K. (1) nie była zainteresowana kupnem lokalu, w którym prowadziła działalność gospodarczą, gdyż wiedziała, że Gminna Spółdzielnia nie jest właścicielem gruntu pod nim. Po upływie terminu określonego w wypowiedzeniu zabrała

z lokalu swoje rzeczy i oddała komplet kluczy do pawilonu żonie pozwanego rozliczając się również ze zużycia energii elektrycznej w tym lokalu.

(Dowód: zeznania j. w.).

Pozwany uzyskał zapewnienie od poprzedniego wójta, że działka pod budynkiem zostanie mu sprzedana. Informowano go również, że może wejść do lokalu i robić w nim remont.

(Dowód: zeznania pozwanego nagranie 00:05:19-00:26:54 k. 158-160 akt).

Pozwany nie rozpoczął działalności gospodarczej w lokalu ani remontu, gdyż chciał najpierw dokonać zakupu działki na której usytuowany jest pawilon. Wniósł również sprawę o zasiedzenie przedmiotowego gruntu na rzecz Gminnej Spółdzielni (...). Wniosek ten w sprawie sygnatura I Ns. 104/19 został oddalony postanowieniem sądu z dnia 10.03.2020 roku.

(Dowód: odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem k. 20-24 akt).

Pozwany zainicjował również postępowanie karne w przedmiocie doprowadzenia go do niekorzystnego rozporządzenia mieniem skierowane przeciwko byłym władzom spółdzielni i gminy.

(Dowód: zeznania pozwanego j. w. zawiadomienie i postanowienie k. 107-115 akt).

Pawilon handlowy będący przedmiotem sporu usytuowany jest w Ś., na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Przedmiotowa nieruchomości, wchodzi w zakres nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Golubiu-Dobrzyniu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), w której jako właściciel widnieje Gmina C. (mienie komunalne Gminy C.)

(Dowód: odpis księgi wieczystej KW nr (...) k. 6-10).

Wezwaniem z dnia 14 maja 2021 roku Wójt Gminy C. wezwał S. J. do opróżnienia lokalu i wydania kluczy oraz komisijnego protokolarnego przekazania pawilonu gminie w terminie do 31 maja 2021 roku. W odpowiedzi na to wezwanie pozwany podniósł, że zakupił przedmiotowy pawilon handlowy i zapewniano go o możliwości zakupu również działki, toteż działanie wójta jest krzywdzące i nie korzysta z ochrony prawnej.

(Dowód: korespondencja stron k. 25-26 akt).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dołączonych dokumentów, a w szczególności odpisu zwykłego księgi wieczystej KW nr (...), umowy sprzedaży pawilonu z dnia 17 listopada 2017 r. k. 40 akt, dokumentów dotyczących przeprowadzenia przez spółdzielnię budowy pawilonu handlowego na przedmiotowej działce oraz jego dzierżawy, jak również na podstawie zeznań pozwanego i świadka M. K. (1).

Sąd uwzględnił dołączone dokumenty, ich prawdziwość nie była kwestionowana ani nie budziła wątpliwości. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego S. J. oraz świadka, gdyż były zgodne i wzajemnie się uzupełniały.

Strony zgodnie przyznały, iż grunt nigdy nie był przedmiotem umowy sprzedaży czy przekazania na rzecz Gminnej Spółdzielni (...) w C. z siedzibą w E., gdyż ta otrzymała pozwolenie wyłącznie na wzniesienie pawilonu handlowego. Postępowanie dowodowe wykazało również, że pozwany otrzymał od poprzedniej dysponentki lokalu komplet kluczy i pobierał od niej czynsz przez czas zajmowania lokalu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Ustalone w sprawie okoliczności nie były sporne. Własność działki oznaczonej obecnie jako 212/15 jest uregulowana, jej właścicielem jest Gmina C.. Na działce, zgodnie z pozwoleniem tejże gminy, Gminna Spółdzielnia (...) w C. z siedzibą w E. w roku 1987 wzniosła budynek- pawilon handlowy. Pomiędzy pozwanym a poprzednikiem prawnym powoda

doszło do zawarcia nieformalnej umowy kupna-sprzedaży przedmiotowego pawilonu handlowego na podstawie której pozwany objął w posiadanie przedmiotowy lokal. Pobierał pożytki w postaci czynszu najmu i przekazano mu komplet kluczy od tego lokalu. Okoliczność czy pozwany w jakikolwiek sposób korzystał z lokalu po jego wydaniu przez dotychczasowego dzierżawcę, pozostaje zdaniem sądu nieistotna z uwagi na fakt, że wyłącznie on dysponował tym lokalem bez udziału osób trzecich. Nie ulega wątpliwości, że wskazana umowa kupna-sprzedaży została zawarta bez zachowania wymaganej formy aktu notarialnego, a zatem dotknięta jest sankcją nieważności, a ponadto pawilon handlowy nie stanowił odrębnego od gruntu przedmiotu własności. W konsekwencji umowa nie wywołuje jakichkolwiek skutków prawnych co do postanowień w niej zawartych. Tym samym pozwany obecnie bez tytułu prawnego zajmuje przedmiotowy lokal użytkowy należący do powoda.

Przesłanką roszczenia o eksmisję przewidzianego w art. 222 K.c. jest powstanie stanu obiektywnie sprzecznego z prawem własności. Bez znaczenia dla powstania tego roszczenia jest element subiektywny, taki jak wina czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej własność.

Pozwany zgłosił prawo zatrzymania przez uzależnienie wydania lokalu od uprzedniej zapłaty kwoty 75000 zł tytułem zwrotu nakładów. Zgodnie z art. 461 §1 K.p.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną. Przepisu tego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych., wdzierżawionych lub użyczonych. Celem prawa zatrzymania jest zabezpieczenie wierzytelności przysługujących zobowiązanemu od wydania rzeczy z tytułu poczynionych na rzecz nakładów albo roszczeń o naprawienie szkody. Przez pojęcie nakładów użyte w powołanym przepisie art. 226 K.c. rozumieć należy dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby (właściciela rzeczy) bez względu na jego wolę. Nakładami w tym znaczeniu są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyтым stanie lub które służą jej ulepszeniu, poczynione niezależnie od woli właściciela rzeczy. Zgodnie z art. 226 §1 K.c. samoistny posiadacz dobrej wierze może żądać zwrotu jedynie 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. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że pozwany od chwili objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie miał świadomość, że na podstawie umowy z dnia 17.11.2017 roku nie doszło do przeniesienia prawa własności na jego rzecz, z uwagi na brak zawarcia umowy w koniecznej prawem formie aktu notarialnego i faktu, że pawilon nie stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. W tej sytuacji pozwanego należy uznać za posiadacza samoistnego w złej wierze, a zatem do zwrotu nakładów znajdzie zastosowanie art. 226 §2 K.c. mówiący, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej np. remonty i konserwacja rzeczy. Z drugiej strony zarzut zatrzymania nie zwalnia z obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Ugruntowany jest w orzecznictwie i literaturze pogląd zgodnie z którym dla bytu roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy obojętne jest, czy i w jakim zakresie rzeczy była przez posiadacza używana, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy (tak wyrok SN z 23.05.2019 r. II CSK 173/18). W tym kontekście nie można było zakwalifikować jako nakłady konieczne uiszczonych przez pozwanego ceny nabycia za budynek.

W zakresie kosztów sąd orzekł zgodnie z zasadą słuszności. Zgodnie z art. 102 K.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Pozwany wykazał, że uiszczył zapłatę za lokal poprzednikowi prawnemu powoda i mimo podjętych z jego strony działań, powódka – Gmina C. nie dokonała dotychczas rozliczenia z tego tytułu. (...) rozliczenia mogłoby spowodować brak konieczności wystąpienia z przedmiotowym pozwem, czego powódka nie uczyniła.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji.

sędzia

W. J.