

Sygn. akt IV Ca 247/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – SSO Barbara Kamińska

Sędziowie SO Małgorzata Szeromska (spr.)

SO Katarzyna Mirek - Kwaśnicka

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 czerwca 2016 r. w P.

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M.**

przeciwko **P. W. (1)**

o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Mławie z dnia 12 listopada 2015 r.

sygn. akt I C 215/15

1. zmienia zaskarżony wyrok i powództwo oddala;
2. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Mławie od powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. kwotę 132 (sto trzydzieści dwa) złote tytułem opłaty od apelacji.

Sygn. akt IV Ca 247/16

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Mławie wyrokiem z dnia 12 listopada 2015 r. zasądził od P. W. (1) na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. kwotę 2635,90 zł z ustawowymi odsetkami, oddalił powództwo w pozostałej części i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

W dniu 29.05.2001 r. pozwany zawarł ze spółdzielnią umowę najmu części terenu znajdującego się przy ul. (...) w M. stanowiących działki o nr (...). Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27.03.2004 r. pozwany nabył od swojego brata W. W. pawilon wzniesiony na wskazanych działkach oraz na działce nr (...) stanowiącej własność Starostwa Powiatowego w M.. Pozwany postanowił uregulować stan prawny dzierzawionych nieruchomości korzystając z prawa wynikającego z art. 39 ust.1 oraz art. 37 ust.1 i 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, jednakże jego powództwo w tym zakresie zostało oddalone. Z uwagi na położenie lokalu użytkowego na kilku działkach należących do dwóch podmiotów: powodowej Spółdzielni i Starostwa Powiatowego w M., konieczna

była i jest współpraca tych podmiotów aby uregulować stan prawny. Działki o nr (...) pozostają w użytkowaniu wieczystym powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. , zaś działka nr (...) jest własnością Powiatu (...). Powodowa spółdzielnia dokonała pismem z dnia 22.08.2012 r. wypowiedzenia umowy najmu terenu użytkowanego przez pozwanego, zarówno co do części użytkowanej na podstawie umowy z dnia 29.05.2001 r. , jak i co do części użytkowanej przez pozwanego po bracie W. W.. Pomimo wypowiedzenia umowy, pozwany w dalszym ciągu użytkuje grunt o powierzchni 90 m<sup>2</sup> , tj. grunt pod obydwojma pawilonami, grunt niezbędny do obsługi pawilonów i grunt pomiędzy tymi pawilonami (przejście ). Budynek na działce nr (...) ma powierzchnię 39,54 m<sup>2</sup> (trapez o wymiarach : boki - 5,61 m i 5,85 m oraz i 6,90 m- wysokość ); budynek od strony północnej posiada dwa okna; grunt jest użytkowany od strony okien o szerokości 1,5 m przy budynku i długości 3,2 m , tj. o powierzchni 4,05 m<sup>2</sup> (trapez o bokach : 3,20 m i 2,20 m i wysokości 1,5 m ); łączna powierzchnia 43,59 m<sup>2</sup> . Budynek na działce nr (...) ma powierzchnię 35,80 m<sup>2</sup> (trapez o wymiarach : boki – 5 m i 5,46 m oraz wysokość – 6,84 m); budynek od strony północnej posiada dwa okna i drzwi wejściowe; grunt jest użytkowany od strony okien i drzwi o szerokości 1,5 m przy budynku i długości 5,60 m, tj. o powierzchni 9,15 m<sup>2</sup> ( trapez o wymiarach : boki – 5,60 m i 6,60 m oraz wysokość – 1,5 m); łączna powierzchnia 44,95 m<sup>2</sup> . Łączna powierzchnia gruntu pod pawilonami i gruntu niezbędnego do obsługi tych pawilonów wynosi 88,54 m<sup>2</sup> (43,59 m<sup>2</sup> + 44,95 m<sup>2</sup> = 88,54 m<sup>2</sup>) i nie obejmuje tzw. przejścia pomiędzy pawilonami. Pozwany uiszcza nie systematycznie do powodowej spółdzielni opłaty za korzystanie z gruntu w wysokości łącznej 379,90 zł miesięcznie ( 2 razy po 189,85 zł) ; w okresie objętym pozwem w niniejszej sprawie pozwem pozwany wpłacił łącznie kwotę 3.419,10 zł ( k. 62). Opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu za wcześniejszy okres do kwietnia 2014 r. zostały objęte nakazem zapłaty z dnia 20.05.2014 r. Sądu Rejonowego w Mławie ( I Nc 994/14) oraz pozwem skierowanym do Sądu Rejonowego w Mławie w dniu 09.10.2013 r. ( I C 1101/13). W tutejszym Sądzie toczy się jeszcze trzeci proces pomiędzy stronami o zapłatę za bezumowne korzystanie z opisanego wyżej gruntu za kolejny okres od maja 2013 r. do kwietnia 2014 r. ( I C 350/15).

W 2006 r. pozwany wystąpił z powództwem przeciwko Spółdzielni mieszkaniowej (...) w M. o nakazanie spółdzielni , aby w trybie art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeniosła na jego rzecz prawo własności dwóch lokali użytkowych o powierzchni 45 m<sup>2</sup> każdy z nich położonych w M. przy ul. (...) znajdujących się na działce nr (...), oddanej spółdzielni we wieczyste użytkowanie wraz z udziałem 200/303 w prawie wieczystego użytkowania działki . Powyższe powództwo zostało oddalone wyrokiem SO w Płocku z dnia 16.10.2008 r., sygn. akt I C 934/08 ; wniesiona od tego wyroku apelacja P. W. została oddalona wyrokiem SA w Warszawie z dnia 26.06.2007 r. W 2007 r. Starostwo Powiatowe w M. wydało zaświadczenie , że pawilon pozwanego spełnia warunki samodzielnego lokalu na podstawie art. 2 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali.

W ocenie Sadu Rejonowego powództwo jest zasadne, zaś podstawą prawną żądania stanowią przepisy art. 224 § 2k.c. i 225k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Apelację od tego orzeczenia złożył pozwany, który zaskarżył wyrok w całości, zarzucając mu:

1. obrazę art. 6 k.c. polegającą na jego niewłaściwym zastosowaniu, bowiem strona powodowa nie udowodniła wysokości roszczenia dochodzonego pozwem;
2. obrazę art. 674 k.c. poprzez nieuwzględnienie, że pomiędzy stronami doszło do milczącego przedłużenia umowy dzierżawy;
3. obrazę art. 37 ust. 1 i 2 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 39 tej ustawy polegającą na nieuwzględnieniu praw podmiotowych pozwanego;
4. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na niedostrzeżeniu, że powódka bezzasadnie zawyżyła wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest zasadna w zakresie objętym zarzutem dotyczącym przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie kwestionując oceny prawnej dokonanej przez Sąd I instancji, która – pod względem formalnym – jest prawidłowa, stwierdzić należy, że mimo oparcia roszczenia na właściwej podstawie prawnej powodowa spółdzielnia dopuściła się nadużycia prawa.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że pozwany nie mógł zrealizować swojego roszczenia wynikającego z art. 39 ustawy o gospodarce nieruchomościami (czyli nie mógł wykupić gruntu, na który poczynił nakłady) jedynie z przyczyn dotyczących konfiguracji działek, a mianowicie budynek użytkowy został posadowiony na działkach należących do dwóch różnych właścicieli: powodowej Spółdzielni i Starostwa Powiatowego w M., granica pomiędzy nieruchomościami przebiega przez budynek, co powoduje, że lokale znajdujące się w budynku nie mogą być uznane za samodzielne, bowiem samodzielny lokal nie może być położony na dwóch lub więcej nieruchomościach. Przyczyny niemożności skorzystania przez powoda z tego roszczenia zostały dokładnie omówione w uzasadnieniu prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 16 października 2006 r. w sprawie I C 934/06 (k-113 i nast.). Aby rozwiązać tę sytuację, powodowa Spółdzielnia złożyła do Starostwa Powiatowego wnioski o sprzedaż przez Powiat (...) na rzecz Spółdzielni gruntu pod budynkami pawilonów handlowych. Rada Powiatu (...) podjęła w dniu 30 sierpnia 2010 r. uchwałę, zgodnie z którą postanowiła przeznaczyć do sprzedaży przedmiotową nieruchomość. Uchwała ta nigdy nie została wykonana, mimo dokonania podziału geodezyjnego i wyceny nieruchomości, bowiem Spółdzielnia odmówiła kupna nieruchomości. Była przez Starostwo Powiatowe wzywana kilkakrotnie, był wyznaczany termin przystąpienia do aktu notarialnego, jednak bezskutecznie. Z korespondencji prowadzonej przez Starostwo i Spółdzielnię wynika, że spór dotyczy powierzchni działek przeznaczonych do sprzedaży, a mianowicie Starostwo chce sprzedać grunty o łącznej powierzchni 206 m<sup>2</sup>, natomiast Spółdzielnia chce nabyć grunty o mniejszej powierzchni. Po odmowie wykupienia gruntów Spółdzielnia wypowiedziała pozwanemu umowę dzierżawy i zażądała wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Z powyższego wynika, że powodowa Spółdzielnia, mimo pozostawania ze Starostwem Powiatowym w sporze, na którego rozwiązanie pozwany, jako najbardziej zainteresowany oczekuje, a jednocześnie nie ma jakiegokolwiek wpływu, swoje działania skierowała przeciwko pozwanemu, wypowiadając mu umowę dzierżawy. Trudno nie odnieść wrażenia, że zamiarem Spółdzielni było uzyskanie wyższych należności za użytkowanie gruntu, aniżeli wynikały z umowy dzierżawy, bądź też zadecydowały o tym względy pozamerytoryczne. W żaden logiczny sposób w toku tego procesu Spółdzielnia nie wskazała motywów tego wypowiedzenia, nie uczyniła tego również w odpowiedzi na apelację, mimo konsekwentnych zarzutów pozwanego w toku procesu. Zauważyć przy tym należy, że pozwany użytkuje grunty Powiatu (...) na podstawie zawartej z Powiatem umowy dzierżawy, ma zatem obecnie miejsce taka sytuacja, że część gruntu pod budynkiem jest użytkowana przez pozwanego na podstawie umowy, a część bezumownie.

Wypowiedzenie przez powodową Spółdzielnię umowy dzierżawy i wystąpienie z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy zatem uznać za nadużycie prawa, które, zgodnie z art. 5 k.c., nie może korzystać z ochrony prawnej, byłoby to bowiem czynienie użytku z prawa w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego, a w szczególności z zasadą uczciwego obrotu gospodarczego.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 385 k.p.c.

Barbara Kamińska Małgorzata Szeromska Katarzyna Mirek – Kwaśnicka