

**Sygn. akt: I C 1284/19**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 19 kwietnia 2021r

#### **Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Kiedrowska, A. S.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 marca 2021r

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Na (...) w G.

przeciwko J. K.

o nakazanie i upoważnienie

1. nakazuje pozwanej J. K. przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez usunięcie budynku parterowego drewnianego o konstrukcji szkieletowej i powierzchni użytkowej 24 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...) w G., na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni, stanowiącej użytkowanie wieczyste powódki – w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się wyroku w sprawie;
2. upoważnia powoda Spółdzielnię Mieszkaniową Na (...) w G., w razie zwłoki pozwanej J. K. w wykonaniu zobowiązania opisanego w punkcie 1 wyroku, do usunięcia z nieruchomości opisanej w punkcie 1 wyroku wskazanego tam budynku - na koszt pozwanej J. K.,
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 387 zł. (trzysta osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 1284/19

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa Na (...) z siedzibą w G. wniosła pozew przeciwko J. K. o nakazanie usunięcia budynku parterowego drewnianego o konstrukcji szkieletowej i powierzchni użytkowej 24 m<sup>2</sup> z nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powódki położonej przy ul. (...) w G. obejmującej działkę gruntu nr (...)1.004.2351 objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni – w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia, a także o zezwolenie powodowi na usunięcie z wyżej opisanej nieruchomości wskazanego budynku na ryzyko i koszt pozwanej – w przypadku nie wykonania przez pozwaną zobowiązania w nakazanym terminie.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości, natomiast pozwana na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 maja 2001r. dzierżawiła wyżej wymienioną działkę gruntu. Oświadczeniem z dnia 2 lipca 2018r. powódka wypowiedziała umowę dzierżawy z dniem 31 sierpnia 2018r. Na nieruchomości pozwana pozostawiła nietrwale związany z gruntem budynek parterowy drewniany o konstrukcji szkieletowej i powierzchni użytkowej 24 m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 4 października 2018r. powódka bezskutecznie wezwała pozwaną do dobrowolnego usunięcia tego budynku.

(pozew k. 3-4)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Odnosząc się do zarzutów zawartych w pozwie pozwana wskazała, że pismo z dnia 4 października 2018r. otrzymała dopiero wraz z pozwem. Nadto wskazała, iż w dniu 28 czerwca 2018r. spółdzielnia otrzymała prośbę pozwanej o przesłanie korespondencji i faktur drogą e-mailową, co nie zostało zrealizowane. Pozwana wskazuje, iż pawilon został wpisany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta G. od 1991r. Nie było żadnych wcześniejszych rozmów i korespondencji w sprawie wypowiedzenia umowy dzierżawy, a prezes zarządu spółdzielni zapewniał, że pozwana może być spokojna i może inwestować w budynek, dlatego też pozwana dokonała jego kapitalnego remontu. Powódka w dniu 13 kwietnia 2015r. przesłała projekt umowy z okresem dzierżawy na 15 lat, co było również podstawą wykonania kapitalnego remontu, jednak umowa nie doszła do skutku ze względu na opieszałość prezesa spółdzielni. Zdaniem pozwanej krótki okres wypowiedzenia jest przejawem złośliwości powoda, gdyż nawet wypowiedzenie mediów to okres 30 dni. W związku z wypowiedzeniem umowy pozwana przekazała w dniu 23 października 2018r. przedmiotową nieruchomość powodowi, przekazując także protokół inwentaryzacyjny wraz z kluczami. Jak wskazano w ramach umowy pozwana poczyniła nakłady o wartości około 45.000 zł, które pozostawione zostały do dyspozycji spółdzielni. Umieszczenie przez firmę ochroniarską zatrudnioną przez powódkę naklejek na przedmiotowym pawilonie oznacza, że powódka przyjęła przedmiotowy lokal do eksploatacji, stąd całkowicie fikcyjnym jest zarzut nie przekazania przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości powodowi. Pozwana wskazuje, iż strony od dłuższego czasu pozostają w sporze na gruncie relacji wewnątrzspółdzielczych, a działania powoda mają charakter odwetu w stosunku do pozwanej, która wniosła do sądu pozwy o uchylenie uchwał organów spółdzielni. Pozwana wskazała, iż roszczenie powoda przedawniło się z dniem 19 października 2019r. Niezależnie od powyższego pozwana podniosła zarzut nadużycia prawa wskazując, iż niesłusznym byłoby obciążenie jej kosztami usunięcia poniesionych przez nią nakładów na przedmiotowej nieruchomości z uwagi na fakt wynikających z tego tytułu kosztów, których pokrycia pozwana nie uzyskała od spółdzielni.

(odповідь na pozew k. 42-46)

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

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa Na (...) z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni.

(dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 18-33)

Od 1991r. pozwana J. K. była dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości. W dniu 15 stycznia 1991r. Zarząd spółdzielni wyraził zgodę na posadowienie przez pozwaną na terenie osiedla przy ul. (...) tymczasowego kiosku (...).

(dowód: pismo z dnia 16 stycznia 1991r. k. 56-57, przesłuchanie pozwanej J. K. płyta CD k. 148)

Na przedmiotowej nieruchomości pozwana posadowiła parterowy drewniany pawilon o konstrukcji szkieletowej i powierzchni użytkowej 24 m<sup>2</sup>, który nie jest trwale związany z gruntem. Budynek został posadowiony na trylinkach.

(dowód: przesłuchanie prezesa zarządu powoda J. B. płyta CD k. 148, przesłuchanie pozwanej J. K. płyta CD k. 148)

W dniu 1 maja 2001r. pomiędzy stronami została zawarta kolejna umowa dzierżawy na czas nieokreślony. W umowie określono jedynie wysokość i sposób waloryzacji czynszu, natomiast nie określono sposobu rozliczenia nakładów.

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 1 maja 2001r. k. 34, przesłuchanie prezesa zarządu powoda J. B. płyta CD k. 148, przesłuchanie pozwanej J. K. płyta CD k. 148)

S. T. wykonał remont przedmiotowego pawilonu polegający na zdemontowaniu podłogi, uzupełnieniu betonem trylinek, na których posadowiony jest pawilon, wykonaniu izolacji podłogi, a także położeniu gresu.

(dowód: zeznania świadka S. T. płyta CD k. 119, przesłuchanie pozwanej J. K. płyta CD k. 148)

Do 2017r. w przedmiotowym pawilonie była prowadzona działalność gospodarcza.

(dowód: przesłuchanie prezesa zarządu powoda J. B. płyta CD k. 148)

Pismem z dnia 2 lipca 2018r. powódka wypowiedziała umowę dzierżawy na podstawie art. 644 kc w zw. z art. 673 § 2 kc z zachowaniem okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2018r. Wypowiedzenie zostało pozwanej doręczone w dniu 9 lipca 2018r.

(dowód: wypowiedzenie umowy dzierżawy wraz z zpo k. 35, przesłuchanie prezesa zarządu powoda J. B. płyta CD k. 148, przesłuchanie pozwanej J. K. płyta CD k. 148)

Pismem z dnia 10 września 2018r. pozwana wezwała powoda do zwrotu nakładów w kwocie 45.000 zł.

(dowód: wezwanie z dnia 10 września 2018r. k. 52-53)

Pismem z dnia 4 października 2018r. skierowanym na adres zamieszkania pozwanej (K., ul. (...)) powołując się na uprawnienie wynikające z art. 676 kc powódka wezwała pozwaną do przywrócenia stanu poprzedniego i usunięcia budynku pawilonu wraz z ulepszeniami w terminie do dnia 31 października 2018r.

(dowód: wezwanie z dnia 4 października 2018r. k. 16-17 wraz z dowodem nadania k. 15v, przesłuchanie prezesa zarządu powoda J. B. płyta CD k. 148)

W dniu 23 października 2018r. pozwana złożyła w siedzibie spółdzielni protokół przekazania nieruchomości oraz klucze do pawilonu. Pismo wraz z kluczami zostały odesłane pozwanej, jednak wobec niepodjęcia korespondencja została zwrócona spółdzielni.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 23 października 2018r. k. 48-51, przesłuchanie prezesa zarządu powoda J. B. płyta CD k. 148, przesłuchanie pozwanej J. K. płyta CD k. 148)

Przed wypowiedzeniem umowy, jak i po, pozwana przyprowadzała osoby zainteresowane dzierżawą przedmiotowego terenu, jednak spółdzielnia nie była zainteresowana dzierżawą, wobec zamiaru budowy parkingu. Aktualnie, pawilon jest nieużytkowany.

(dowód: przesłuchanie prezesa zarządu powoda J. B. płyta CD k. 148)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka S. T., a także dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Żadna ze stron nie wniosła bowiem zarzutów co do autentyczności i wiarygodności wymienionych powyżej dokumentów. Sąd z urzędu również nie dostrzegł żadnych śladów podrobienia, przerobienia czy innej ingerencji. W związku z powyższym w ramach swobodnej oceny dowodów Sąd uznał, że wyżej wskazane dokumenty przedstawiają faktyczne okoliczności związane z zawarciem, wykonywaniem i rozwiązaniem stosunku dzierżawy, a także charakterem pawilonu wzniesionego na nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka S. T. odnośnie okoliczności związanych z wykonanym na koszt pozwanej remontem pawilonu. Zdaniem Sądu świadek zgodnie z prawdą opisał, jakie nakłady obejmował wykonany remont. Choć w swoich zeznaniach świadek użył słowa „fundament” opisując prace związane z wykonaniem betonowej wylewki, to jednak z opisu świadka wynika, że przedmiotem prac nie było wykonanie fundamentów w rozumieniu

prawa budowlanego, a jedynie uzupełnienie betonem trylinek, na których posadowiony jest pawilon, co nie spowodowało, że pawilon jest trwale związany z gruntem.

Jeśli chodzi natomiast o ocenę zeznań stron, to zważyć należy, iż nie było rozbieżności pomiędzy zeznaniami prezesa powodowej spółdzielni a zeznaniami pozwanej co do okoliczności istnienia stosunku dzierżawy, jego wypowiedzenia przez spółdzielnię, a także wezwania pozwanej do przywrócenia stanu poprzedniego i usunięcia nakładów. Natomiast, Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, iż w przeszłości strony zawarły wiążące porozumienie odnośnie rozliczenia nakładów. Zeznania pozwanej bowiem nie znajdują żadnego potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, w szczególności brak dokumentów potwierdzających, że spółdzielnia zobowiązała się do zwrotu nakładów na rzecz pozwanej. Nadto, za gołosłowne należało uznać zeznania pozwanej, że uzyskała ona od spółdzielni pozwolenie na postawienie pawilonu trwale związanego z gruntem. Z przedłożonych dokumentów wynika bowiem, że spółdzielnia wyraziła zgodę tylko na postawienie tymczasowego kiosku (...). Nadto, w świetle zeznań świadka S. T. nie sposób uznać, że faktycznie zostały wykonane fundamenty i pawilon jest trwale związany z gruntem.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że nie było pomiędzy stronami sporu co do tego, że powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa Na (...) z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), zaś pozwana J. K. była dzierżawcą działki gruntu położonej w G. przy ul. (...), na którym został posadowiony przez nią parterowy drewniany pawilon o konstrukcji szkieletowej i powierzchni użytkowej 24 m<sup>2</sup>. Bezsporne było również, że pismem z dnia 2 lipca 2018r. powódka wypowiedziała umowę dzierżawy z zachowaniem okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2018r., a następnie pismem z dnia 4 października 2018r. wezwała pozwaną do przywrócenia stanu poprzedniego i usunięcia budynku pawilonu wraz z ulepszeniami w terminie do dnia 31 października 2018r.

Pozwana broniła się przed zarzutami powódki, wskazując, że zgodnie z ustaleniami stron spółdzielnia winna zwrócić jej nakłady poczynione na przedmiot dzierżawy. Zważyć jednak należy, iż strona pozwana nie wykazała w toku niniejszego postępowania, aby kiedykolwiek doszło do zgodnych ustaleń pomiędzy stronami co do sposobu rozliczenia nakładów po zakończeniu stosunku dzierżawy. Przede wszystkim należy wskazać, że w umowie dzierżawy z dnia 1 maja 2001r. strony nie uregulowały powyższej kwestii. Pozwana powoływała się na uzgodnienia z prezesem spółdzielni A. F. w okresie, kiedy pawilon powstawał, niemniej nigdy tego typu ustalenia nie znalazły się w umowie. Nadto, w świetle zarówno uprzednio, jak i obecnie obowiązujących przepisów prezes zarządu nie był umocowany do jednoosobowego podejmowania decyzji rodzących dla spółdzielni zobowiązania o charakterze majątkowym. Zatem, nawet, gdyby tego typu zapewnienia były składane w jakiejś nieformalnej rozmowie, to nie mają one wiążącego charakteru i nie rodzą dla strony pozwanej żadnych uprawnień czy roszczeń. Skoro zatem, w umowie stron nie określono sposobu rozliczenia nakładów, to zastosowanie znajdują przepisy ustawy. Zgodnie zaś z treścią art. 676 kc – stosowanego odpowiednio do umowy dzierżawy na mocy art. 694 kc – jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Zatem, jeżeli brak jest umownego rozstrzygnięcia sprawy rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu, to wówczas decyzję podejmuje wynajmujący (por. wyrok SN z dnia 28 listopada 2006 r., IV CSK 217/06, L.). Oświadczenie o dokonany wyborze może być złożone w dowolnej formie, a także w sposób dorozumiany (por. wyrok SN z dnia 23 marca 2017r., V CSK 465/16, L.). Odebranie przedmiotu najmu i korzystanie z ulepszeń może być traktowane jako wola zachowania tych ulepszeń dla siebie, ale nie wystarcza tutaj samo odebranie rzeczy. Skuteczne dokonanie wyboru przez wynajmującego następuje dopiero po zakończeniu stosunku najmu, a więc oświadczenia wynajmującego w tym zakresie w czasie trwania tego stosunku pozostają bezskuteczne. Przesłanką dokonania wyboru nie jest zwrot przedmiotu najmu (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, 2021). W przedmiotowej sprawie niewątpliwie po zakończeniu stosunku dzierżawy strona powodowa dokonała jednoznacznego wyboru sposobu rozliczenia nakładów w piśmie z dnia 4 października 2018r., żądając przywrócenia stanu poprzedniego i usunięcia ulepszeń. Z uwagi na powyższe pozwanej nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów. Nie można również przyjąć, co zdaje się sugerować pełnomocnik pozwanej w odpowiedzi na pozew, że powód w sposób dorozumiany wyraził wolę zachowania ulepszeń, o czym świadczyć miało umieszczenie naklejek firmy ochroniarskiej na spornym obiekcie. W niniejszym przypadku przyjęciu koncepcji o dorozumianej woli

powódki przeczą podejmowane przez nią czynności, które wyraźnie wskazują na brak woli zatrzymania ulepszeń (vide: wezwanie z 4 października 2018r., odesłanie kluczy, czy nawet niniejszy pozew). Nie wykazano również, aby powódka korzystała w jakikolwiek sposób z przedmiotowego pawilonu.

Nadto, strona pozwana podnosiła, że wskutek poczynionych przez nią nakładów sporny pawilon jest trwale związany z gruntem. Zgodnie zaś z treścią art. 191 kc własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Budynek wzniesiony przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowi własność wieczystego użytkownika (por. uchwała SN z dnia 25 listopada 2011r., III CZP 60/11, L.). W rozpatrywanym przypadku brak jest podstaw do uznania, że pawilon jest trwale związany z gruntem, w taki sposób, że stanowi jego część składową. Zważyć należy, iż przed dokonaniem nakładów przez pozwaną w 1991r. zarząd spółdzielni wyraził zgodę tylko na posadowienie tymczasowego kiosku (...). Z zebranego materiału dowodowego wynika, że sporny pawilon został postawiony na trylinkach, a więc nie posiada fundamentów. Z kolei, z zeznań świadka S. T. wynika, że w wyniku przeprowadzonego na koszt pozwanej remontu nie wykonano fundamentów, lecz jedynie wzmocnienie i izolację podłogi. Zważyć należy, iż przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych (art. 47 § 3 kc). Z tego względu nie ma żadnych przeszkód, aby pozwana zabrała poczynione przez siebie nakłady, które stanowią jej własność.

Bezzasadny okazał się również podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia oparty na przepisie art. 229 § 1 kc, w myśl którego roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Podkreślić bowiem należy, że powyższy przepis w ogóle nie ma zastosowania do roszczeń o usunięcie nakładów.

Mając powyższe na względzie, na mocy art. 676 kc w zw. z art. 694 kc, Sąd nakazał pozwanej J. K. przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez usunięcie budynku parterowego drewnianego o konstrukcji szkieletowej i powierzchni użytkowej 24 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...) w G., na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdyni, stanowiącej użytkowanie wieczyste powódki – w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się wyroku w sprawie.

Zgodnie z art. 480 § 1 kc w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia, wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt dłużnika. W związku z powyższym w oparciu o cytowany przepis Sąd upoważnił powoda Spółdzielnię Mieszkaniową Na (...) w G., w razie zwłoki pozwanej J. K. w wykonaniu powyższego zobowiązania, do usunięcia z nieruchomości budynku - na koszt pozwanej.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającej niniejszy spór pozwanej na rzecz powoda całość kosztów procesu, na które składają się: opłata sądowa od pozwu (100 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (270 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).