

Sygn. akt I C 1064/12

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 kwietnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Donata Nowocień-Pluta**

Protokolant: Monika Pietrzak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2013 roku w Ś.

sprawy z powództwa P. J. (1)

przeciwko Z. P.

o eksmisję

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda P. J. (2) na rzecz pozwanego Z. P. kwotę 617 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1064/12

## UZASADNIENIE

Powód P. J. (1) wniósł przeciwko pozwanemu Z. P. powództwo o eksmisję z lokalu użytkowego, położonego w W. na działce nr (...) i z części wymienionej działki.

Powód uzasadnił, że jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr (...) oraz właścicielem budynku gospodarczego posadowionego na tej działce. Pozwany prowadzi w tym budynku działalność gospodarczą, a od sierpnia 2011 r. zaprzestał wypłacania powodowi należnego odszkodowania za zajmowany bez tytułu prawnego lokal i część działki w wysokości 600 zł.

Powód wezwał pozwanego do opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu do 31 grudnia 2011 r., jednak pozwany nie uczynił tego.

Mając powyższe na uwadze, powód wniósł, jak w pozwie oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Pozwany na rozprawie dnia 1 października 2012 r. (k. 28) wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że istniała ustna umowa pomiędzy nim, a rodzicami powoda, którzy byli wcześniejszymi właścicielami nieruchomości, na mocy której będzie on płacił im w ratach cenę nabycia nieruchomości, a po uiszczeniu całości, rodzice powoda przeniosą na niego prawo własności nieruchomości. Potwierdził on też, że od sierpnia (...) zaprzestał płaćności. Pozwany dodał, że ponosił dodatkowo koszty wydzielenia zajmowanej działki, płacił też podatek od nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew (k. 31) pozwany wskazał, iż rodzice powoda i męża wnuczki pozwanego w tym czasie, w 2008 r. nabyli od syndyka masy upadłościowej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, na której posadowiony był budynek – połowa stodoły. Rodzice powoda umówili się z pozwanym, że sprzedadzą mu tę nieruchomość, ponieważ właścicielem nieruchomości przylegającej do niej drugiej części stodoły była narzeczona

syna pozwanego, a obie nieruchomości miały stanowić jedną całość. Cena została ustalona na około 30.000 zł i miała zostać doprecyzowana później. Rodzice powoda i pozwany ustalili, że do czasu sprzedaży nieruchomości może on z niej nieodpłatnie korzystać. Pozwany w grudniu 2008 r. wpłacił rodzicom powoda 20.000 zł na poczet ceny zakupu nieruchomości, a następnie, co miesiąc uiszczal po 600 zł, przy czym kwoty te miały być uiszczane do czasu, aż nie osiągną w sumie 30.000 zł. Dodatkowo pozwany zgodził się na poniesienie kosztów związanych z geodezyjnym wydzieleniem nieruchomości oraz uiszczenie podatku od nieruchomości.

Wiosną 2009 r. rodzice powoda wezwali pozwanego o odszkodowanie za bezumowne korzystanie, uspokajając go, aby nie przywiązywał wagi do pisma, gdyż podobne wysłali do innych osób, które korzystały z należących do nich nieruchomości położonych obok nieruchomości pozwanego i potwierdzili wcześniejsze uzgodnienia.

Pozwany przekazywał pieniądze córce, E. W., która wpłacała je na konto rodziców powoda, wskazując na ich polecenie, jako tytuł płatności „odszkodowanie” z uwagi na brak obowiązku podatkowego. Pozwany zaprzestał w sierpniu 2011 r. wpłat na konto powoda, który już był wtedy właścicielem spornej nieruchomości, gdyż ich suma wyniosła 41.000 zł, powiedział też powodowi, że chciałby sfinalizować transakcję i przenieść na siebie prawo własności. Rodzice powoda poinformowali pozwanego, że znaleźli kupca na zajmowaną przez pozwanego nieruchomość i na nieruchomość sąsiednią, który chce nabyć je obie.

Pozwany wskazał, że nie zajmuje przedmiotowej nieruchomości bezumownie, gdyż zawarta została umowa użyczenia na czas oznaczony, czyli do momentu przeniesienia na niego prawa użytkowania wieczystego.

Powód P. J. (1) był mężem wnuczki pozwanego Z. P. i zięciem świadków E. W. i W. W..

Małżeństwo powoda z wnuczką pozwanego zostało rozwiązane przez rozwód.

(bezsporne)

W styczniu 2013 r. powód sprzedał zajmowaną przez pozwanego sporną działkę oraz inne działki wydzielone, a stanowiące wcześniej całość, Ł. B..

(bezsporne)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Z. P. był wraz z zięciami, mężem córki E. W., W. W. i byłym mężem córki A. P. współwłaścicielem spółki (...), która była użytkownikiem wieczystym nieruchomości, z której wydzielona została następnie, między innymi, działka gruntu nr (...) z posadowionym na niej budynkiem gospodarczym. Z uwagi na zadłużenie doszło do upadłości spółki, a ustanowiony syndyk przystąpił do sprzedaży majątku, w tym nieruchomości. Na terenie nieruchomości znajdowały się również budynki mieszkalne, a jeden z lokali od 2007 r. zajmował powód wraz z ówczesną żoną, a wnuczką pozwanego, kolejny lokal zajmowała siostra teściowej powoda, świadek A. P., a także świadkowie E. W. i W. W.. Powód wraz z żoną z pomocą rodziców i teściów przeprowadził remont zajmowanego mieszkania. Do pierwszego przetargu wyznaczonego przez syndyka stanął powód z żoną, ale z uwagi na pokrewieństwo z pozwanym, przetarg został unieważniony. W kolejnym przetargu udział wzięli rodzice powoda i dnia 22 grudnia 2008 r. nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawami własności posadowionych na niej budynków. Zarówno rodzice powoda, jak i rodzice jego żony, świadkowie E. W. i W. W., chcieli zapewnić możliwość pozostania powodowi i jego małżonce w zajmowanym dotychczas lokalu mieszkalnym. Uzgodnili oni też, że nieruchomość będzie podzielona, a wydzielone działki sprzedane. W tym czasie rodzice powoda i jego teściowie, świadkowie E. W. i W. W., pozostawali w bardzo dobrych stosunkach rodzinnych, świadek E. W. pośredniczyła w niektórych czynnościach nieformalnych wykonywanych przez małżonków J., a związanych z przedmiotową nieruchomością.

Rodzice powoda, świadkowie B. J. i H. J. oraz pozwany umówili się, co do przyszłego rozdysponowania nabytej nieruchomości po podzieleniu jej na mniejsze działki. Pozwany miał otrzymać część nieruchomości, na której posadowiona była połowa stodoły. Drugą część stodoły użytkował syn pozwanego, posadowiona ona była na

wydzielonej już części działki. Pozwany ustalił z rodzicami powoda, przy czym w rozmowach tych czynny udział brała jego córka, E. W., że uiszcza cenę za to prawo w wysokości około 35.000 zł, cena nie została przy tym dokładnie ustalona, przy czym od razu pozwany wpłacić miał 20.000 zł.

**Dowód:**

zeznania świadka A. P. k. 64 – 66,

zeznania świadka S. P. k. 66 – 67,

zeznania świadka E. W. k. 67 – 69,

zeznania świadka W. W. k. 69 – 71,

częściowo zeznania powoda P. J. (1) k. 85 – 87,

zeznania pozwanego Z. P. k. 87 – 89.

Zajmowany przez siebie lokal na tej samej zasadzie miała o rodziców powoda nabyć świadek A. P..

**Dowód:**

zeznania świadka A. P. k. 64 – 66.

Dnia 22 grudnia 2008 r. żona pozwanego, świadek S. P., wypłaciła ze wspólnego konta swojego i pozwanego kwotę 20.000 zł. Kwota ta została przekazana E. W. dla rodziców powoda. Za pieniądze te rodzice powoda opłacili koszty związane z zawarciem aktu notarialnego, uzyskaniem kredytem, ubezpieczeniem.

**Dowód:**

potwierdzenie wykonania dyspozycji k. 40,

zeznania świadka A. P. k. 64 – 66,

zeznania świadka S. P. k. 66 – 67,

zeznania świadka E. W. k. 67 – 69,

zeznania świadka W. W. k. 69 – 71,

zeznania pozwanego Z. P. k. 87 – 89.

Pozwany miał spłacić resztę ceny nabycia działki gruntu wraz z budynkiem w miesięcznych ratach po 600 zł miesięcznie, które to pieniądze miały stanowić część rat kredytu, uiszczanych przez rodziców powoda. Kredyt zaciągnięty był w dolarach amerykańskich. Notarialne przepisanie przedmiotowej działki wraz z budynkiem na pozwanego miało nastąpić po uzyskaniu zgody banku, gdyż uzyskany kredyt był zabezpieczony hipoteką na całej nieruchomości.

**Dowód:**

zeznania świadka E. W. k. 67 – 69,

zeznania świadka W. W. k. 69 – 71,

zeznania pozwanego Z. P. k. 87 – 89.

Pozwany poniósł część kosztów związanych z wydzieleniem przedmiotowej działki. Geodetę, który dokonał tej czynności, znalazła świadek E. W. za zgodą rodziców powoda.

**Dowód:**

zeznania świadka A. P. k. 64 – 66,

zeznania świadka W. W. k. 69 – 71,

zeznania pozwanego Z. P. k. 87 – 89.

W marcu 2009 r. rodzice powoda wysłali do wszystkich osób, zajmujących części nabytej przez nich nieruchomości, wezwania do zapłaty odszkodowań za bezumowne korzystanie z zajmowanych części nieruchomości w wysokościach po 600 zł miesięcznie. Świadek E. W. wyjaśniła, że wpłaty muszą być tak oznaczone z uwagi na przepisy podatkowe, aby do ceny przyszłej sprzedaży nie doszły związane z tym koszty. Doszło wtedy do konfliktu pomiędzy świadkami A. P. z jednej strony, a jej siostrą E. W. i rodzicami powoda z drugiej strony. W konsekwencji A. P. zrezygnowała z zakupu zajmowanego przez siebie lokalu i płacenia na poczet jego nabycia rat.

**Dowód:**

zeznania świadka A. P. k. 64 – 66.

Powód P. J. (1) nabył od swoich rodziców B. J. i H. J. dnia 2 marca 2010 r. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,1931 ha, położonej w (...) wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku gospodarczego.

**Dowód:**

odpis księgi wieczystej Kw nr (...) k. 6 – 10,

umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali i umowa darowizny k. 13 - 18.

Córka pozwanego, E. W. do sierpnia 2011 r. wpłacała w imieniu pozwanego uzyskane od niego pieniądze w wysokości po 600 zł miesięcznie najpierw na rzecz rodziców powoda, a potem na rzecz powoda, jako tytuł płatności wskazując odszkodowanie. Latem 2011 r. pozwany powiedział powodowi, że zapłacił już całą kwotę za nabycie użytkowanej działkę i budynku i czeka na formalne przepisane praw na siebie.

**Dowód:**

dowody wpłat k. 39,

zeznania pozwanego Z. P. k. 87 – 89.

Powód pismem z dnia 23 listopada 2011 r. wezwał pozwanego do opróżnienia i wydania zajmowanego lokalu użytkowego do dnia 31 grudnia 2011 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, wskazując, że pozwany zajmuje ten lokal bez tytułu prawnego, a zaprzestał uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 600 zł miesięcznie.

**Dowód:**

wezwanie przedsądowe k. 12.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dołączone do akt dokumenty oraz zeznania świadków, a to zeznania świadka A. P., S. P., E. W., W. W. oraz pozwanego Z. P., a także częściowo zeznania powoda P. J. (1). Zauważyć należy, że strony i świadkowie pozostawali w bliskich kontaktach, byli rodziną, wobec czego wiarygodne są twierdzenia, iż zawarli

nie formalne porozumienie, co do sprzedaży działek, które miały zostać w przyszłości wydzielone. Tym bardziej, że samo nabycie od syndyka nieruchomości przez rodziców powoda miało na celu zapewnienie jego synowi i jego żonie mieszkania, które zostało wyremontowane z pomocą rodziny. O dokonanych uzgodnieniach i bliskich relacjach między stronami świadczy też fakt, iż wiele nieformalnych czynności, czy decyzji należało do świadka E. W., której nie przysługiwało do nieruchomości żadne prawo. O okoliczności tej zeznała świadek A. P., jej siostra, pozostająca z nią w konflikcie, wynikającym między innymi z prowadzonych ustaleń na temat sposobu nabycia i ceny zajmowanego przez A. P. lokalu. O dokonanych uzgodnieniach świadczy też fakt wypłaty w dniu 22 grudnia 2008 r. przez świadka S. P. kwoty 20.000 zł, która to data zbiega się z datą nabycia prawa użytkowanie wieczystego gruntu i własności posadowionych na nim budynków przez rodziców powoda.

O zawarciu takiego uzgodnienia nie przeczy fakt, że pozwany, dokonując comiesięcznych wpłat po 600 zł, wskazywał, jako tytuł płatności „odszkodowanie”, skoro przekonała go córka, E. W., że ma to znaczenie tylko ze względów podatkowych. Ponadto, strony, jak i ich rodziny pozostawały wtedy w bliskich relacjach i wzajemnie sobie ufały, nie zakładając, że sytuacja może ulec zmianie w związku z rozpadem małżeństwa powoda.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków B. J., H. J. oraz w części powoda P. J. (1), w który zaprzeczali, aby doszło do uzgodnień w przedmiocie nabycia przez pozwanego zajmowanej przez niego części stodoły oraz prawa użytkowania wieczystego działki, na której jest posadowiona. Prezentowane przez nich stanowisko jest sprzeczne z zeznaniami pozostałych świadków, niewiarygodne na tle zgromadzonego materiału dowodowego.

Sąd zważył:

powództwo podlega oddaleniu.

Na mocy art. 222§1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie powód, jako właściciel, który po doręczeniu pozwanemu pozwu zbył nieruchomość, zażądał od pozwanego, aby ten wydał mu należącą do niego nieruchomość.

Pozwany zarzucił, że posiada tytuł do zajmowania spornej nieruchomości w postaci ustnej umowy użyczenia zawartej na czas określony do czasu przepisania nieruchomości na jego rzecz. Z poglądem tym jednak nie można się zgodzić, bo z pisma z 23 listopada 2011 r. wynika, że powód nie zgadza się na zajmowanie przez pozwanego nieruchomości, w konsekwencji pozwany nie może twierdzić skutecznie, iż przysługuje mu prawo do zajmowania nieruchomości.

W ocenie Sądu, jednak okoliczności sprawy, polegające na uzgodnieniu przez pozwanego z rodzicami powoda, iż zajmowana nieruchomość zostanie przepisana na niego i fakt dokonania przez niego na poczet ceny nabycia wpłaty 41.000 zł, powoduje, że uwzględnienie pozwu byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Uwzględnienie powództwa prowadziłoby do usankcjonowania niewłaściwego korzystania z prawa własności i nadużycia tego prawa przez powoda i jego rodziców.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 5 kc powództwo oddalił.

Na mocy art. 98§1 kpc Sąd orzekł o kosztach procesu, zasądzając od powoda na rzecz pozwanego całość kosztów, odpowiadających kosztom wynagrodzenia adwokackiego w stawce minimalnej w wysokości 600 zł i opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.