

**Sygn. akt VIII C 830/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział VIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Katarzyna Latała

Protokolant stażysta Mirosława Koprowska

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2015 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Cechowi (...) w K., Izbie (...) w K., Cechowi (...) w K. i R. W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od A. S. na rzecz Cechu (...) w K., Izby (...) w K., Cechu (...) w K. i R. W. kwoty po 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Katarzyna Latała

**Sygn. akt VIII C 830/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 czerwca 2014 r. powódka A. S. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz: od pozwanego Cechu (...) w K. kwoty 3.284,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, od pozwanego Izby (...) w K. kwoty 2.497,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, od pozwanego Cechu (...) w K. kwoty 2.255,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, od pozwanego R. W. kwoty 1.644,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2013 r. do dnia zapłaty. Powódka podniosła, że w dniu 21 maja 2013 r. nabyła od P. K. (1) udział (...) części we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...), z którą związane jest wyłączone posiadanie w budynku (...) w lokalu nr (...) pokoi nr (...) na V piętrze i (...)i (...)na VI piętrze, natomiast w dniu 14 czerwca 2013 r. nabyła od P. K. (1) udział (...) części we własności wspomnianej nieruchomości, z którym związane jest wyłączone korzystanie w budynku (...) z pokoi nr (...) w lokalu nr (...) na VI piętrze. Powódka wskazała, że pozwany Cech (...) posiada pokoje (...), pozwany Izba (...) pokoje (...), pozwany Cech (...) pokoje (...), pozwany R. W. pokoje (...) na podstawie umów przyrzeczenia sprzedaży, do której zawarcia nie doszło, zatem są posiadaczami w złej wierze od dnia upływu terminu zawarcia umów przyrzeczonych. Pozwani pomimo wezwań pokoi nie wydali, dlatego powódka żąda: od pozwanego Cechu (...) kwoty 3.284,92 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z lokali (...) o łącznej powierzchni 80,12 m<sup>(2)</sup>, od pozwanego Izby (...) kwoty 2.497,72 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z lokali (...) o łącznej powierzchni 60,92 m<sup>(2)</sup>, od pozwanego Cechu (...) kwoty 2.255,00 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z lokali (...) o łącznej powierzchni 55 m<sup>(2)</sup>, od pozwanego R. W. kwoty 1.644,92 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z

lokali (...) o łącznej powierzchni 40,12 m<sup>(2)</sup> - przez 1 miesiąc w okresie od 1 lipca 2013 r. do 31 lipca 2013 r. , licząc 41 zł miesięcznie za m<sup>(2)</sup> powierzchni. Powódka wskazała, że taką kwotę miesięcznie za m<sup>(2)</sup> miała uzyskiwać z tytułu umowy najmu wszystkich przysługujących jej pokoi w przedmiotowej nieruchomości. Powyższa umowa zawarta z (...) sp. z o.o. określała, że powódka miała otrzymywać kwotę 10.000 zł czynszu za wszystkie pokoje , które łącznie zajmują powierzchnię 243,04 m<sup>(2)</sup> , jednak do jej zawarcia nie doszło ze względu na brak możliwości wydania pomieszczeń. (k. 3-15)

W odpowiedzi na pozew pozwani Cech (...) w K., Izba (...) w K., Cech (...) w K. i R. W. wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwani zarzucili, że w lipcu 2013 r. nie mieli wiedzy o prawie jakie przysługuje powódce, nie mieli wiedzy o treści umów z dnia 13 i 14 czerwca 2013 r. , a prawo to nie było ujawnione w księdze wieczystej. Wezwanie powódki do wydania lokali wystosowane zostało dopiero w listopadzie 2013 r. i to nie do wszystkich pozwanych. Ponadto powódka w chwili nabycia udziałów we własności przedmiotowej nieruchomości z łatwością mogła się dowiedzieć, że czynność ta jest dokonywana z pokrzywdzeniem wierzycieli, a więc pozwanych. Powódka jest następcą prawnym Spółdzielni (...) w K. i Spółdzielni (...) w likwidacji w K. , względem których pozwani byli związani umową przyrzeczenia sprzedaży określonego udziału we własności. Do zawarcia umów przyrzeczonych nie doszło, pomimo że każdy z pozwanych uiszczył cenę. Spółdzielnie nie dość, że nie zwróciły ceny sprzedaży, to jeszcze przeniosły na P. K. (2) udziały we własności nieruchomości, doprowadzając w ten sposób do swojej niewypłacalności (przedmiotowa nieruchomość stanowiła jedyny majątek likwidowanej spółdzielni). Sądy w przypadku każdego z pozwanych uwzględniły powództwa o zapłatę z tego tytułu względem Spółdzielni. Przed Sądami w Kielcach toczą się również sprawy z powództwa pozwanych w niniejszej sprawie przeciwko P. K. (2) i A. S. o uznanie czynności prawnych za bezskuteczne. Pozwani podnieśli, że powódka dopuściła się naruszenia zasady uczciwego obrotu prawnego, czyniąc ze swojego prawa użytek sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa i takie działanie nie może w myśl art. 5 k.c. być uważane za wykonywanie prawa i korzystać z ochrony. Pozwani podnieśli również, że powódka nie partycypując w kosztach utrzymania nieruchomości lokalowych, których wydania żąda i naruszając pozostałych współwłaścicieli na ponoszenie dodatkowych ciężarów utrzymania całej nieruchomości naruszyła zasadę równości i wzajemnego zaufania pomiędzy współwłaścicielami. Pozwani wskazali, że wątpliwość budzi także wiarygodność zawartej przez powódkę z (...) sp. z o.o. umowy najmu części przedmiotowej nieruchomości, ponieważ zawierając umowę powódka nie była w posiadaniu stanowiących przedmiot umowy lokali, co więcej nie wzywała pozwanych do natychmiastowego ich wydania, nie informowała o treści zawartych umów sprzedaży. (k. 81-83)

Stanowiska stron w toku postępowania nie uległy zmianie.

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

W dniu 5 czerwca 1997 r. zostawała zawarta umowa , na podstawie której Cech (...) w K. z należącej do niego nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) składającej się z działek nr (...) darował udziały na rzecz Izby (...)w K. , Cechu (...) w K. , Cechu (...) w K. , Spółdzielni (...) w K. , Spółdzielni (...), natomiast Izba (...)w K. z należącego do niej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) składającej się z działek nr (...) darowała udziały: Cechu (...) w K. , Cechu (...) w K. , Cechu (...) w K. , Spółdzielni (...) w K. , Spółdzielni (...). W treści umowy strony oświadczyły, że w budynku (...) znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości ustanawiają odrębny podmiot prawa własności lokali użytkowych nr (...) i lokale te przyznają na wyłączną własność: lokal nr (...) na rzecz Izby (...), lokal nr (...) na rzecz Cechu (...), lokal nr (...) na rzecz Cechu (...), lokal nr (...) na rzecz Cechu (...), lokal nr (...) na rzecz Spółdzielni (...), lokal nr (...) na rzecz Spółdzielni (...). Do wyodrębnienia przedmiotowych lokali do dnia dzisiejszego nie doszło.

Dowód: akt notarialny z dnia 5 czerwca 1997 r. rep. (...) k. 38-45.

W dniu 20 czerwca 2000 r. zawarta została pomiędzy Spółdzielnią (...) w K., Cechem (...) w K. i Izbą (...) w K. umowa przyrzeczenia sprzedaży na podstawie której Spółdzielnia zobowiązała się sprzedać na rzecz Izby (...) udział wynoszący (...) części w lokalu użytkowym numer (...) znajdującym się w budynku przy ul. (...) za cenę 64.000 zł, a na rzecz Cechu (...) udział wynoszący (...) powyższym lokalu za cenę 33.000 zł. W dacie zawarcia umowy zapłacona została przez Izbę

(...) kwota 7.000 zł, a przez Cech (...) kwota 3.500 zł tytułem zadatku. Strony ustalił, że pozostała część ceny zostanie zapłacona do 31 sierpnia 2000 r. oraz że do wymienionej daty nastąpi wydanie przedmiotu umowy, przy czym w ramach nabywanego udziału Izba (...) w K. miała wejść w posiadanie i użytkowanie pokoi numer (...), a Cech (...) pokoju (...). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony określiły do dnia 1 stycznia 2010 r. W terminie wynikającym z umowy Izba (...) w K. uiściła kwotę 64.000 zł tytułem ceny sprzedaży i weszła w posiadanie pokoi oznaczonych numerami (...), natomiast Cech (...) kwotę 33.000 zł i wszedł w posiadanie pokoju oznaczonego numerem (...).

Dowód: umowa z dnia 20 czerwca 2000 r. k. 250-251, uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 17 lipca 2013 r. w sprawie o sygn. akt C 886/12 k. 270-276.

W dniu 28 sierpnia 2000 r. zawarta została pomiędzy Spółdzielnią (...) w K. i Cechem (...) w K. umowa przyrzeczenia sprzedaży na podstawie której Spółdzielnia zobowiązała się sprzedać na rzecz Cechu (...) w K. udział wynoszący (...) części w lokalu użytkowym numer (...) znajdującym się w budynku przy ul. (...) za cenę 64.000 zł. W dacie zawarcia umowy zapłacona została kwota 7.000 zł tytułem zadatku. Strony ustalił, że pozostała część ceny zostanie zapłacona do 31 sierpnia 2000 r. oraz że do wymienionej daty nastąpi wydanie przedmiotu umowy, przy czym w ramach nabywanego udziału Cech (...) w K. miał wejść w posiadanie i użytkowanie pokoi numer (...). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony określiły do dnia 1 stycznia 2010 r. W terminie wynikającym z umowy Cech (...) w K. uiścił kwotę 64.000 zł tytułem ceny sprzedaży i wszedł w posiadanie pokoi oznaczonych numerami (...).

Dowód: umowa z dnia 28 sierpnia 2000 r. k. 308-310, uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 24 maja 2013 r. w sprawie I C 2954/12 k. 324-331.

W dniu 1 września 2003 r. zawarta została pomiędzy Spółdzielnią (...) w K. i Cechem (...) w K. umowa przyrzeczenia sprzedaży na podstawie której Spółdzielnia zobowiązała się sprzedać na rzecz Cechu (...) w K. udział wynoszący (...) części w lokalu użytkowym numer (...) znajdującym się w budynku przy ul. (...) za cenę 46.000 zł. Strony ustaliły, że cena zostanie zapłacona niezwłocznie po podpisaniu aktu i w tym czasie nastąpi wydanie przedmiotu umowy, przy czym w ramach nabywanego udziału Cech (...) w K. miał wejść w posiadanie i użytkowanie pokoi numer (...). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony określiły do dnia 1 stycznia 2010 r. Cech (...) w K. uiścił kwotę 46.000 zł tytułem ceny sprzedaży i wszedł w posiadanie pokoi oznaczonych numerami (...).

Dowód: umowa z dnia 1 września 2003 r. k. 311-313, uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 24 maja 2013 r. w sprawie I C 2954/12 k. 324-331.

W dniu 8 grudnia 2003 r. zawarta została pomiędzy Spółdzielnią (...) w K. i Cechem (...) w K. umowa przyrzeczenia sprzedaży na podstawie której Spółdzielnia zobowiązała się sprzedać na rzecz Cechu (...) w K. udziału wynoszącego (...) części w lokalu użytkowym numer (...) znajdującym się w budynku przy ul. (...) za cenę 37.600 zł. Strony ustaliły, że cena zostanie zapłacona niezwłocznie po podpisaniu aktu i w tym czasie nastąpi wydanie przedmiotu umowy, przy czym w ramach nabywanego udziału Cech (...) miał wejść w posiadanie i użytkowanie pokoi numer (...). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony określiły do dnia 31 grudnia 2010 r. Cech uiścił kwotę 37.600 zł tytułem ceny sprzedaży i wszedł w posiadanie pokoi oznaczonych numerami (...).

Dowód: umowa z dnia 8 grudnia 2003 r. k. 232-233, uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 17 lipca 2013 r. w sprawie o sygn. akt C 886/12 k. 270-276.

W dniu 17 lutego 2005 r. zawarta została pomiędzy Spółdzielnią (...) w K. i R. W. umowa przyrzeczenia sprzedaży na podstawie której Spółdzielnia zobowiązała się sprzedać na rzecz R. W. udziału wynoszącego (...) części w lokalu użytkowym numer (...) znajdującym się w budynku przy ul. (...) za cenę 49.344 zł. Strony ustaliły, że cena zostanie zapłacona niezwłocznie po podpisaniu aktu i w tym czasie nastąpi wydanie przedmiotu umowy, przy czym w ramach nabywanego udziału R. W. miał wejść w posiadanie i użytkowanie pokoi numer (...). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony określiły do dnia 31 grudnia 2010 r. R. W. uiścił kwotę 49.344 zł tytułem ceny sprzedaży i wszedł w posiadanie pokoi oznaczonych numerami (...).

Dowód: umowa z dnia 17 lutego 2005 r. k. 72-73.

W terminach określonych w umowach nie doszło do zawarcia umów przyrzeczonych. (okoliczność bezsporna)

Dnia 4 kwietnia 2013 roku Spółdzielnia (...) w likwidacji w K. rozporządziła przysługującym jej udziałem (...) części w nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), sprzedając je na rzecz P. K. (2) za cenę 500.000 złotych. Dnia 1 czerwca 2013 r. Spółdzielnia (...) w K. sprzedała przysługujący jej udział (...) części w nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) na rzecz P. K. (2) za cenę 299.000 zł. W zawieraniu umów sprzedaży z dnia 4 kwietnia 2013 roku i dnia 1 czerwca 2013 r., pośredniczył M. S., który reprezentował interesy P. K. (2), przedstawiał się jako jego wspólnik. P. K. (2) zapłacił jedynie część kwot wynikających z powyższych umów, tj. kwotę 100.000 zł z tytułu umowy z dnia 4 kwietnia 2013 r. i kwotę 150.000 zł z tytułu umowy z dnia 1 czerwca 2013 r. W pozostałym zakresie jest niewypłacalny.

Dowód: akt notarialny z dnia 4 kwietnia 2013 roku zawarty przed notariuszem J. F. Rep (...) k. 46-52, zeznania świadka K. G. k. 157, zeznania świadka S. K. k. 158-159, zeznania świadka J. K. k. 154-156.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie I C 895/12 zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 4 marca 2014 roku w sprawie II Ca 1041/13 zasądzona została od Spółdzielni (...) w likwidacji w K. na rzecz Izby (...) w K. kwota 64.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 października 2012 roku do dnia zapłaty.

Dowód: odpis wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie I C 895/12 i wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 4 marca 2014 r. w sprawie II Ca 1041/13 k. 88.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 17 lipca 2013 roku w sprawie I C 886/12 Sąd zasądził od Spółdzielni (...) w K. w likwidacji z siedzibą w K. na rzecz Cechu (...) w K. kwotę 37.600 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 października 2012 roku do dnia zapłaty.

Dowód: odpis wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 17 lipca 2013 roku w sprawie I C 886/12 k. 91.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 27 marca 2013 roku w sprawie I C 896/12 zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 13 marca 2014 roku w sprawie II Ca 864/13 zasądzona została od Spółdzielni (...) K. na rzecz Izby (...) w K. kwota 63.806,88 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 października 2012 roku do dnia zapłaty.

Dowód: odpis wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie I C 896/12 i wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 13 marca 2014 r. w sprawie II Ca 864/13 k. 89.

Prawomocnym wyrokiem zaocznym z 23 września 2013 r. w sprawie I C 685/13 Sąd Rejonowy w Kielcach orzekł o uznaniu za bezskuteczną w stosunku do Izby (...) w K. umowę sprzedaży udziału (...) części prawa własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartą w dniu 13 czerwca 2013 roku pomiędzy Spółdzielnią (...) w K. a P. K. (2) w zakresie przysługującej powodowi wierzytelności wynikającej z wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w Kielcach w sprawie sygn. akt I C 896/12 w kwocie 64400 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 października 2012 roku do dnia zapłaty.

Dowód: odpis wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 23 września 2013 r. w sprawie I C 685/13 k. 92.

Prawomocnym wyrokiem zaocznym z 15 listopada 2013 r. w sprawie I C 1154/13 Sąd Rejonowy w Kielcach orzekł o uznaniu za bezskuteczną w stosunku do R. W. umowę sprzedaży udziału (...) części prawa własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartą w dniu 13 czerwca 2013 roku pomiędzy Spółdzielnią (...) w K. a P. K. (2) w zakresie przysługującej powodowi wierzytelności wynikającej z wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w Kielcach w sprawie sygn. akt VIII C 2064/12 w kwocie 49.344 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty.

Dowód: odpis wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 15 listopada 2013 r. w sprawie VIII C 1154/13 k. 93.

Prawomocnym wyrokiem zaocznym z 23 września 2013 r. w sprawie I C 686/13 Sąd Rejonowy w Kielcach orzekł o uznaniu za bezskuteczną w stosunku do Cechu (...) w K. umowę sprzedaży udziału (...) części prawa własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartą w dniu 13 kwietnia 2013 roku pomiędzy Spółdzielnią (...) w K. a P. K. (2) w zakresie przysługującej powodowi wierzytelności wynikającej z wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w Kielcach w sprawie sygn. akt I C 886/12 w kwocie 37.600 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 października 2012 roku do dnia zapłaty.

Dowód: odpis wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 23 września 2013 r. w sprawie I C 686/13 k. 94.

Prawomocnym wyrokiem zaocznym z 24 stycznia 2014 r. w sprawie I C 385/13 Sąd Rejonowy w Kielcach orzekł o uznaniu za bezskuteczną w stosunku do Cechu (...) w K. umowę sprzedaży udziału (...) części prawa własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartą w dniu 4 kwietnia 2013 roku pomiędzy Spółdzielnią (...) w likwidacji w K. a P. K. (2) w zakresie przysługującej powodowi wierzytelności wynikającej z wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w Kielcach w sprawie sygn. akt I C 886/12 w kwocie 33.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 października 2012 roku do dnia zapłaty.

Prawomocnym wyrokiem zaocznym z 20 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Kielcach w sprawie sygn. akt IC 386/13 (po połączeniu IC 385/13) orzekł o uznaniu za bezskuteczną w stosunku do powoda Izby (...) w K. umowę sprzedaży udziału (...) części prawa własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...), zawartą w dniu 4 kwietnia 2013 roku pomiędzy Spółdzielnią (...) w likwidacji w K. a P. K. (2) w zakresie przysługującej powodowi wierzytelności wynikającej z wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w Kielcach w sprawie I C 895/12 w której to sprawie Izba (...) w K. dochodziła pozwem zapłaty 64000zł.

Dowód: akta sprawy I C 385/13 tut. Sądu.

Dnia 21 maja 2013 w Kancelarii Notarialnej w K. przy Al. (...) przed notariuszem Ł. A. za rep. (...) P. K. (2) oświadczył, że z tytułu zawartej w dniu 21 maja 2013 roku umowy o przelew wierzytelności posiada wobec A. S. wymagalne i uznane przez niego zobowiązania w kwocie 400 000 złotych. Celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności z tej umowy, zarówno istniejących jak i mogących powstać w związku z realizacją tej umowy przedmiotowym aktem P. K. (2) przeniósł na rzecz A. S. swój udział wynoszący (...) części w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Kielcach, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer (...) na co A. S. wyraziła zgodę.

Dnia 14 czerwca 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w K. przy Al. (...) przed notariuszem Ł. A. za rep. (...) P. K. (2) sprzedał na rzecz A. S. swój udział wynoszący (...) części w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Kielcach, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą numer (...).

Dowód: akt notarialny z dnia 14 czerwca 2013 r. rep. (...) k. 53-56.

Nieprawomocnym wyrokiem z dnia 4 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Kielcach w sprawie I C 385/13 uznał za bezskuteczną w stosunku do Cechu (...) w K. umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie udziału (...) części we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...), zawartą w dniu 21 maja 2013 roku przed notariuszem Ł. A. w Kancelarii Notarialnej w K. za numerem rep. (...) pomiędzy P. K. (2) a A. S. – w zakresie przysługującej Cechowi (...) w K. wierzytelności wobec Spółdzielni (...) w likwidacji w K. w kwocie 33 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2012 roku do dnia zapłaty zasądzonej prawomocnym wyrokiem w sprawie o sygn. akt I C 886/12 Sądu Rejonowego w Kielcach oraz uznał za bezskuteczną w stosunku do Izby (...) w K. umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie udziału (...) części we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...), zawartą w dniu 21 maja 2013 roku przed notariuszem Ł. A. w Kancelarii Notarialnej w K. za numerem rep. (...) pomiędzy P. K. (2) a A. S. w zakresie przysługującej powodowi wierzytelności wynikającej z prawomocnych wyroków Sądu Rejonowego w Kielcach w sprawie I C 895/12 z 27 marca 2013 roku i

Sądu Okręgowego w Kielcach z 4 marca 2014 roku w sprawie II Ca 1041/13 zasądających łącznie od Spółdzielni (...) w likwidacji w K. na rzecz Izby (...) w K. kwotę 64000zł z odsetkami ustawowymi od dnia 27 października 2012 roku do dnia zapłaty.

Dowód: wyrok z dnia 4 lutego 2015 r. Sądu Rejonowego w Kielcach w sprawie I C 385/13 wraz z uzasadnieniem k. 254-260.

W dniu 29 czerwca 2013 r. A. S. zawarła z (...) sp. z o.o. w organizacji w K. umowę najmu lokali położonych w K. przy ul. (...) nr (...),(...),(...),(...),(...)na V piętrze i (...)i (...)na VI piętrze. Strony ustaliły, że najemca będzie płacił czynsz najmu w wysokości 10.000 zł miesięcznie począwszy od dnia 1 lipca 2013 r. , przy czym czynsz będzie płatny do 30 każdego miesiąca. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 1 lipca 2016 r.

Dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 29 czerwca 2013 r. k. 63-65.

Pismem z dnia 15 lipca 2013 r. (...) sp. z o.o. w organizacji w K. rozwiązał umowę najmu z dnia 29 czerwca 2013 r. Jako okoliczność uzasadniająca rozwiązanie umowy wskazano , że A. S. nie jest w stanie wydać lokali objętych umową.

Dowód: pismo z dnia 15 lipca 2013 r. k. 66.

Przedstawiciele (...) w organizacji w K. przed zawarciem umowy najmu z dnia 29 czerwca 2013 r. nie oglądali lokali nią objętych. W tym okresie A. S. nie wzywała pozwanych do wydania przedmiotowych lokali.

Dowód: zeznania świadka J. K. k. 154-156, zeznania S. C. k. 156,355-356, zeznania K. O. k. 156-157, zeznania K. Z. k. 157.

A. S. jest żoną M. S.. Cech (...) w K., Izba (...) w K., Cech (...) w K. i R. W. nie odzyskali kwot uiszczonych na Spółdzielni (...) w likwidacji w K. i (...) w K. z tytułu zapłaty ceny za lokale objęte przedwstępnyimi umowami sprzedaży udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w K.. Cech (...) użytkuje pokoje (...) w budynku (...) nieruchomości przy ul. (...) w K., Izba (...) pokoje (...) w przedmiotowym budynku od czasu ich przejęcia w 2000 i 2003 r. i nie uiszczają z tego tytułu czynszu najmu. Lokale te nie zostały nigdy wydane P. K. (2) ani A. S.. Cech (...) wydał jeden z przejętych w 2003 r. lokali P. K. (2) i pozostaje on pusty. Z pozostałych lokali korzysta i nie uiszcza czynszu na rzecz A. S..

Dowód: zeznania świadka J. K. k. 154-156, zeznania S. C. k. 156,355-356, zeznania K. O. k. 156-157, zeznania K. Z. k. 157, zeznania świadka K. G. k. 157-158, zeznania świadka S. K. k. 158-159.

R. W. nie korzysta z żadnego z lokali przy ul. (...) w K..

Dowód: zeznania R. W. k. 356.

Aktem oskarżenia z dnia 30 grudnia 2014 r. sygn. (...) wniesionym do tut. Sądu , Prokuratora Rejonowa (...) w (...)oskarżyła P. K. (2) i M. S. o to , że w okresie od 4 kwietnia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. w K. działając wspólnie i w porozumieniu ze sobą w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadzili do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości Spółdzielnię (...) w K. w likwidacji w kwocie 400.000 zł przez wprowadzenie w błąd co do zamiaru i możliwości faktycznego uiszczenia wskazanej kwoty z tytułu sprzedaży udziału wynoszącego (...) części nieruchomości , dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...) i podpisanie aktu notarialnego umowy sprzedaży rep. (...) w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem J. F. z występującymi jako likwidatorzy w imieniu i na rzecz Spółdzielni (...) w K. w likwidacji, czym działalni na szkodę tej Spółdzielni, tj. o przestępstwo z art. 286 § kk w zw. z art. 294 § 1 kk.

Dowód: akt oskarżenia z dnia 30 grudnia 2014 r. sygn. (...) k. 376.

Pismami z dnia 6 listopada 2013 r. A. S. wezwała Cech (...) w K., Izbę (...)w K., Cech (...) w K. do wydania lokali przez nich zajmowanych położonych w budynku przy ul. (...) w K..

Dowód: pisma z dnia 6 listopada 2013 r. k. 62, 70, 71.

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy w postaci dokumentów, których autentyczności strony nie kwestionowały. Ponadto Sąd dokonał ustaleń na podstawie zeznań pozwanych oraz zeznań świadków J. K. i S. K., które były wzajemnie zbieżne i korespondowały z dowodami z dokumentów, a powódka nie przedstawiła żadnych dowodów przeciwnych, które poddawałyby w wątpliwość powyższe zeznania.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c.) oraz przeciwko posiadaczowi w złej wierze (art. 225 k.c.), bez różnicowania sytuacji obu grup posiadaczy, jak chodzi o przesłanki i zakres tego roszczenia. Na tym tle trzeba zauważyć, że przeciwko posiadaczowi w złej wierze właściciel może odrębnie dochodzić swego roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, nie wytaczając nawet powództwa o wydanie rzeczy. Posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną. W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia można na wstępie zaaprobować generalne założenie, że właściwą będzie kwota którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Konkretniej ujmując problem można stwierdzić, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zasadniczo chodzi tutaj o stosowanie średniej stawki rynkowej.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powódka nabyła udziały (...) i (...) części we własności nieruchomości przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...). Z tymi udziałami związane jest korzystanie na wyłączność z pokoi (...) znajdujących się w budynku (...) przy ul. (...) w K. wskazanych w umowie darowizny i ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 5 czerwca 1997 r. Umowa ta miała na celu wyodrębnienie lokali, jednak do tego do dnia dzisiejszego nie doszło. Należy jednak przyjąć, że umowa z dnia 5 czerwca 1997 r. jest umową quo ad usum, która przyznawała do wyłącznego korzystania przez współwłaścicieli określone w niej lokale. Na podstawie tej umowy przyznano do wyłącznego korzystania lokal nr (...) na rzecz Spółdzielni (...), a lokal nr (...) na rzecz Spółdzielni (...). Następnie umowami z dnia 4 kwietnia 2013 roku i 1 czerwca 2013 r. Spółdzielnia (...) w likwidacji w K. i Spółdzielnia (...) w K. sprzedały przysługujące im udziały w nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) rzecz P. K. (2). A. S. nabyła przedmiotowe udziały w nieruchomości od P. K. (2). Uznać zatem należało, że powódce jako następcy prawnemu Spółdzielni (...) i Spółdzielni (...) przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z pokoi (...) znajdujących się w budynku (...) przy ul. (...) w K.. Poza sporem w niniejszej sprawie było, że pozwani nie posiadają tytułu prawnego do przedmiotowych lokali. Pozwanych Cech (...) w K., Izbę (...) w K., Cech (...) w K. należało uznać za posiadaczy w złej wierze przedmiotowych pokoi, bowiem (jak wynika z zeznań członków ich zarządów) mają oni świadomość tego, że do w/w lokali nie przysługuje im prawo własności ani żadne inne uprawnienie do korzystania z nich.

Odnośnie natomiast pozwanego R. W. Sąd uznał, że nie jest on posiadaczem wskazywanych przez powódkę pokoi (...) w budynku (...) przy ul. (...) w K.. Z zeznań pozwanego wynika, że nie zajmuje on przedmiotowych pomieszczeń, nie korzysta z nich, nie prowadzi w nich żadnej działalności. Pierwotnie lokale te miały być jego własnością, jednak nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Pozwany R. W. wskazał, że kiedyś pokoje te zajmował jego ojciec, jednak obecnie nie ma wiedzy co do tego kto je użytkuje. Zauważyć należy, że powódka nie przedłożyła żadnych dowodów na okoliczność posiadania przez pozwanego R. W. pokoi (...). Skoro pozwany zaprzeczył powyższemu to stwierdzić należy, że powódka nie udowodniła przesłanki korzystania z rzeczy, zatem powództwo w stosunku do R. W. z tego już powodu podlegało oddaleniu.

Z zeznań członka zarządu Cechu (...) w K. K. Z. wynika natomiast, że pozwany Cech (...) w K. nie korzysta z wszystkich pokoi, co do których zawarte były umowy przedwstępne sprzedaży w 2000 i 2003 r. ( nr 510, 601, 602). Jeden z pokoi został bowiem wydany w 2013 r. P. K. (2), jednak K. Z. nie pamiętał który. Powódka nie przedstawiła natomiast żadnych dowodów na okoliczność posiadania przez pozwanego Cech (...) w K. z pokoi nr (...). W tej sytuacji stwierdzić należy, że pozwany Cech posiada pokoje przeznaczone do wyłącznego korzystania przez powódkę, ale z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie nie wynika z których. Powyższe stanowiło przeszkodę do uwzględnienia powództwa skierowanego przeciwko pozwanemu Cechowi (...) w K..

Niezależnie od powyższego Sąd stwierdził, że powódka nie udowodniła wysokości dochodzonych roszczeń. Złożoną na tą okoliczność umowę najmu lokalu użytkowego z dnia 29 czerwca 2013 r. zawartą pomiędzy (...) i (...) sp. z o.o. w organizacji w K. Sąd uznał za pozorną w rozumieniu art. 83 § 1 k.c. i z tego powodu nieważną. Na podstawie powyższej umowy powódka miała wynająć (...) sp. z o.o. w organizacji w K. lokale położone w K. przy ul. (...) nr (...),(...),(...),(...),(...)na V piętrze i (...)i (...)na VI piętrze za ceną 10.000 zł miesięcznie. Zdaniem Sądu umowa ta została zawarta dla pozorów, a miała na celu uzasadnienie wysokości zgłaszanych przez powódkę roszczeń o bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali. Z zeznań świadków i pozwanych wynika bowiem, że przedmiotowych lokali w okresie przed 29 czerwca 2013 r. ani powódka ani żaden z potencjalnych najemców nie oglądał. Gdyby (...) sp. z o.o. w organizacji w K. był rzeczywiście zainteresowany wynajęciem lokali, to jego przedstawiciel dokonałby ich oględzin, a pozwani Cech (...) w K., Izbę (...) w K., Cech (...) w K. mieliby co do tego wiedzę, ponieważ od wielu lat zajmują przedmiotowe pomieszczenia. Co więcej, w piśmie z dnia 15 lipca 2013 r. zawarte jest stwierdzenie, że umowa z dnia 29 czerwca 2013 r. zostaje rozwiązana, z uwagi na brak możliwości wydania przedmiotu najmu. Brak jest jednak dowodów na to, że powódka w tamtym czasie wzywała pozwanych do wydania lokali. Pisma kierowane do pozwanych są datowane na 6 listopada 2013 r. , zatem znacznie po okresie rozwiązania umowy najmu. Wątpliwości budzi również okoliczność, że powódka zawarła przedmiotową umowę w okresie jedynie 2 tygodni od nabycia od P. K. (2) prawa do rozporządzania wszystkimi wskazanymi w niej pokojami (umowa z dnia 14 czerwca 2013 r.). Niezgodnym z doświadczeniem życiowym jest, aby powódka tak szybko znalazła najemcę na wszystkie posiadane lokale, które nawet nie znajdują się na jednym piętrze budynku. Trudno przyjąć, że powódka rozporządziła lokalami, które nie zostały jej wydane i co do których miała świadomość, że istnieje głęboki spór (wynika to z treści aktów notarialnych z dnia 21 maja 2013 r. i 14 czerwca 2013 r. oraz treści księgi wieczystej (...)). Zauważyć należy, że powódka zawarła umowę najmu lokalu 29 czerwca 2013 r., a okres najmu miał rozpocząć się już 2 dni później w sytuacji, gdzie nie dysponowała lokalami, nie miała do nich kluczy, w pomieszczeniach zalegały meble, dokumenty i inne przedmioty należące do pozwanych i najemców. Wątpliwości budzi również stawka czynszu najmu w wysokości 10.000 zł w budynku z różnych powodów nieatrakcyjnym dla najemców. Świadek J. K. zeznał, że część lokali w tym budynku od dawna jest wolna i nie przynosi dochodu, a pozostałe są często wynajmowane po minimalnej stawce tylko nieznacznie przekraczającej koszt ich utrzymania. Lokal wydany P. K. (2) w 2013 r. przez pozwanego Cech (...) w K. nadal jest niezagospodarowany. Zdaniem Sądu wszystkie powyższe okoliczności świadczą to tym, że oświadczenia woli A. S. i (...) sp. z o.o. w organizacji w K. zawarte w umowie najmu lokalu użytkowego z dnia 29 czerwca 2013 r. były złożone za obustronną zgodą dla pozorów.

Sąd nie mógł swoich ustaleń co do wysokości należnego powódce wynagrodzenia za korzystanie z objętych pozwem pomieszczeń na podstawie nieważnej z powyższych przyczyn umowy. Natomiast na zasadzie art. 130<sup>4</sup> § 5 k. p. c. Sąd pominął dowód z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami na okoliczność ustalenia wysokości stawek czynszu najmu przedmiotowych lokali w miesiącu lipcu 2013 roku, ponieważ powódka nie uiściła zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, do czego była wzywana. Sąd uznał, że w niniejszej sprawie nie zaszły okoliczności do dokonania tej czynności z urzędu. Zgodnie z zasadą kontradiktoryjności postępowania cywilnego to na stronach ciąży bowiem obowiązek przedstawienia materiału dowodowego, pozwalającego poczynić ustalenia faktyczne, z których strony wywodzą określone skutki prawne. Ogólną regułą stwarza tu art. 6 k.c. ("ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne") i jako podstawowy przepis w tym przedmiocie, stosowany w postępowaniu sądowym, pozostaje w ścisłym związku i tłumaczony jest w powiązaniu z przepisami kodeksu postępowania cywilnego, normującymi reguły dowodzenia. W procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu.



Powyższemu obowiązkowi powódka nie sprostała, a podkreślić należy, że była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, który na rozprawie w dniu 24 marca 2015 r. (po ogłoszeniu postanowienia co do pominięcia dowodu z opinii biegłego) wniósł o orzeczenie co do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie na podstawie umowy z firmą (...), nie zgłosił innych wniosków w tym zakresie.

Powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu również z tego powodu, że działanie powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i jako takie w myśl art. 5 k.c. nie może być uważane za wykonywanie prawa i korzystać z ochrony. W ocenie Sądu okoliczności nabycia udziałów we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...) przez P. K. (2), a następnie powódkę są niejasne i budzą poważne wątpliwości co do uczciwości tych działań i ich zgodności z przepisami prawa. Z okoliczności niniejszej sprawy wynika bowiem, że mąż powódki M. S. był pośrednikiem umów zawieranych przez Spółdzielnię (...) w K. i Spółdzielnię (...) w K. z P. K. (2). M. S. negocjował ze Spółdzielniami warunki umów, przygotowywał całą transakcję, a dopiero później przedstawił P. K. (2) jako swojego współnika, który ma zostać stroną umowy. To mąż powódki zapewniał członków zarządu przedmiotowych Spółdzielni, że P. K. (2) ma środki na uiszczenie ceny za udziały. Powyższe okazało się nieprawdziwe, P. K. (2) zapłacił początkowo część kwoty wynikających z umów z dnia 4 kwietnia 2013 r. i 1 czerwca 2013 r., a następnie zerwał kontakt z członkami zarządów Spółdzielni. Podmioty te do dnia dzisiejszego nie odzyskały reszty kwot wynikających z w/w umów, tj. Spółdzielnia (...) w K. kwoty 400.000 zł, a Spółdzielnia (...) w K. kwoty 149.000 zł, ponieważ P. K. (2) okazał się niewypłacalny, a egzekucja wobec niego bezskuteczna. Wątpliwości budzi również okoliczność, że zaraz po nabyciu przez P. K. (2) udziałów w przedmiotowej nieruchomości, zbył on te udziały na rzecz A. S.. Od zawarcia przez P. K. (2) umowy ze Spółdzielnią (...) w K. do zbycia udziałów na rzecz A. S. upłynął niewiele ponad miesiąc (od 4 kwietnia 2013 r. do 21 maja 2013 r.), a od zawarcia przez P. K. (2) umowy z Spółdzielnią (...) w K. do transakcji z powódką jedynie dwa tygodnie (od 1 czerwca 2013 r. do 14 czerwca 2013 r.). Potwierdzone kolejnymi prawomocnymi wyrokami sądów jest, że pozwanym w niniejszej sprawie służą wymagalne wierzytelności wobec Spółdzielni (...) w likwidacji w K. i Spółdzielni (...) w K. z tytułu zwrotu cen wynikających z zawartych w latach 2000-2005 umów przedwstępnych sprzedaży udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Pozwani nie mogą jednak wierzytelności tych wyegzekwować, ponieważ Spółdzielnie wyzbyły się na rzecz P. K. (2) głównego składnika ich majątku – udziałów w prawie własności nieruchomości. Prawomocnymi wyrokami Sądy uznały za bezskuteczną w stosunku do pozwanych w niniejszej sprawie umowę sprzedaży z dnia 4 kwietnia 2013 r. i 1 czerwca 2013 r., jednak nadal nie doprowadziło to do wyegzekwowania zasądzonych wcześniej kwot, ponieważ P. K. (2) zbył udziały we własności na rzecz A. S.. Wyrokiem z dnia 4 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Kielcach w sprawie I C 385/13 uznał za bezskuteczną w stosunku do Cechu (...) w K. oraz Izby (...) w K. umowę zawartą w dniu 21 maja 2013 roku pomiędzy P. K. (2) a A. S.. Wprawdzie ten ostatni wyrok jest nieprawomocny, ale zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę potwierdza stanowisko, że okoliczności nabycia przez powódkę udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w K. naruszają zasady uczciwego obrotu prawnego. Zdaniem Sądu niezgodnym z zasadami współzycia społecznego jest, aby powódka czerpała korzyści majątkowe z działań jej męża, co do których uczciwości istnieje poważna wątpliwość.

Zauważyć należy, że przeciwko mężowi powódki M. S. i P. K. (2), Prokuratora Rejonowa (...) w (...) wniosła do tut. Sądu akt oskarżenia z dnia 30 grudnia 2014 r. sygn. (...) zarzucając im popełnienie przestępstwa oszustwa na szkodę Spółdzielni (...) w K., a dotyczącego umowy sprzedaży z dnia 4 kwietnia 2013 r. Wprawdzie M. S. ani P. K. (2) nie zostali uznani przez Sąd prawomocnym wyrokiem za winnych zarzucanych im czynów, ale powyższe oznacza, że również w ocenie Prokuratury istnieje podejrzenie popełnienia określonego aktem oskarżenia przestępstwa, które poparte jest wskazanymi tam dowodami.

Reasumując, Sąd z uwagi na powyższe okoliczności oddalił powództwo w całości.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów wydano w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. który stanowi, że strona przegrywająca proces obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty celowego dochodzenia praw lub celowej obrony. Koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną wynoszą w niniejszej 1200 zł tytułem wynagrodzenia adwokata (art. 98 § 3 k.p.c. z § 6 pkt 4 Rozp. Min. Spr. z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348 z późn. zm.). Ponieważ powódka

przegrała sprawę w całości, uzasadnionym jest, aby zwróciła ona pozwanyom wszystkie poniesione przez nich koszty procesu i dlatego zasądzono od powódki na rzecz pozwanych kwoty po 300 zł tytułem kosztów procesu.

SSR Katarzyna Latała