

Sygn. akt III C 973/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Irma Lorenc
Protokolant:	sekr. sąd. Anna Gnidzińska

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2018 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. P.

przeciwko Spółdzielczemu Biuru (...) w P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Spółdzielczego Biura (...) w P. na rzecz powódki K. P. kwotę 1.750 zł (jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 946,95 zł (dziewięćset czterdzieści sześć złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt III C 973/16

## UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

W pozwie z dnia 6 września 2015 r. powódka K. P. wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. (obecnie Spółdzielcze Biuro (...) w P.) kwoty 25.720 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 czerwca 2015 r. Na żadaną kwotę złożyły się : 23.970 zł tytułem nakładów na wybudowanie garażu nr (...) i 1.750 zł tytułem ceny za zakup udziału w gruncie stanowiącym działkę nr (...). W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka w dniu 18 kwietnia 2002 r. zawarła z pozwanym umowę w sprawie przydziału własnościowego prawa do garażu. W umowie pozwany zobowiązał się przydzielić powódce spółdzielcze własnościowe prawo do garażu w zespole garaży, który miał być wybudowany przez powódkę na działce będącej początkowo w użytkowaniu wieczystym pozwanego, a następnie stanowiącym jego własność, po tym jak powódka garaż wybuduje, a właściwy podmiot dokona odbioru. Powódka zobowiązała się wnieść wkład garażowy na pokrycie kosztów zakupu terenu, poczynienia nakładów w postaci wybudowania garażu. Zgodnie z § 4 umowy, wkład ten wynosił 1.750 zł i został uiszczony w całości. Przeniesienie własności garażu miało nastąpić przed dokonaniem przydziału spółdzielczego prawa do garażu. Powódka wybudowała garaż, będąc przekonana, że z chwilą jego wybudowania zostanie przeniesione na nią jego prawo własności. Nakłady

powódki na wybudowanie garażu wyniosły 23.970 zł wg oszacowania. Powódka wywodziła, że wiele lat pozwany podtrzymał, że wywiąże się z zawartej z powódką umowy, a powódka wybudowała garaż, uzyskała pozwolenie na doprowadzenie energii elektrycznej, korzystała z garażu, ponosiła koszty utrzymania nieruchomości. Ostatecznie pozwana oświadczyła, że nie zrealizuje zobowiązania i przygotowała się w 2014 r. do sprzedaży nieruchomości, na której znajduje się „garażowisko”. Powódka wskazała, że w przypadku uznania umowy za nieważną z jakiegokolwiek powodu, pozwany został bezpodstawnie wzbogacony o koszty utrzymania nieruchomości, uzyskania zapłaty za udział w gruncie oraz o wybudowany garaż. Powódka podniosła również, że należy rozważyć, czy w przedmiotowej sprawie nie doszło do deliktu w postaci oszustwa lub usiłowania oszustwa na szkodę powódki, a to rodziłoby odpowiedzialność odszkodowawczą – powódka została bowiem doprowadzona do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci nakładu za wybudowanie garażu, udział w gruncie i koszty utrzymania nieruchomości w postaci opłat uiszczanych na rzecz pozwanego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 21 grudnia 2016 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu. Pozwany wskazał, że zbył nieruchomość, na której znajdowało się „garażowisko” na rzecz (...) Sp. z o.o. w S. za cenę, która nie uwzględniała żadnych nakładów na grunt. Pozwany podniósł, że do chwili sprzedaży grunt pozostawał placem budowy, obiekty na nim zostały wzniesione samowolnie, niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, zaś decyzja o pozwoleniu na budowę wygasła. Próba zakończenia procesu budowlanego doprowadziłaby do nakazu rozbiórki lub wszczęcia postępowania legalizacyjnego, tym samym nałożenia opłat legalizacyjnych. To, jak również fakt, że wybudowane obiekty zagrażały życiu i zdrowiu osób tam przebywających skłoniło pozwanego do decyzji o sprzedaży. Pozwany zakwestionował okoliczność uiszczenia wkładu garażowego przez powódkę, zanegowała zawarcie umowy. Zakładając, że została ona zawarta, pozwany wskazał, że powódka nie została w niej zobowiązana do wzniesienia obiektu na gruncie pozwanego, a jej przedmiotem nie mogło być przeniesienie prawa własności, a jedynie spółdzielczego prawa do garażu, którego obecnie ustanowić nie można. Pozwany zarzucił, iż powódka nie udowodniła, by wybudowała garaż, że właściwy podmiot dokonał jego odbioru. Pozwany zaprzeczył, by powódka dokonała nakładów na grunt, zaś odwołanie do treści operatu szacunkowego uznał za oderwane od realiów sprawy. Pozwany zakwestionował ponoszenie przez powódkę opłat na utrzymanie nieruchomości. Za nieuprawnione uznał zarzuty popełnienia oszustwa na szkodę powódki, kwestionując, by powódka była zapewniana o przeniesieniu własności garażu. Pozwany podważał również stanowisko prawne powódki wyrażone w pozwie.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymywały swe stanowiska procesowe co do zasady.

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

Pozwany Spółdzielcze Biuro (...) w P., noszący wówczas nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. w dniu 8 sierpnia 1997 r. uzyskał decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę zespołu garaży samochodowych oraz ogrodzenia, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej i elektroenergetycznej na działce gruntu nr (...) położonej w P. (która uległa następnie podziałowi m.in. na działki nr (...)).

okoliczności niesporne, a ponadto dowody:

- decyzja z dnia 8 sierpnia 1997 r. 23
- szkic k. 25
- projekt zagospodarowania terenu k. 112-116
- projekt budowlany k. 119-135

Pismem z dnia 3 września 1997 r. skierowanym do osób zainteresowanych budową garaży, pozwany poinformował o otrzymaniu pozwolenia na budowę zespołu garaży budowlanych na nieruchomości (...) w P. oraz o rozpoczęciu prac niwelacyjnych na jej terenie oraz w miarę napływu gotówki od zainteresowanych – ogrodzenia terenu, melioracji, sieci elektroenergetycznej. W związku z tym zwrócił się do zainteresowanych budową garaży o uzupełnienie kwot za

działkę w wysokości 1.520 zł za jedną działkę bez względu na to czy garaż będzie murowany czy blaszany, jednocześnie wskazując, że po wykonaniu prac niwelacyjnych, zainteresowani budową mogą rozpoczynać prace budowlane. W piśmie wskazano, że do dyspozycji pozwanego będzie geodeta, a budowę rozdysponowanych garaży w dwóch boksach można rozpoczynać po zdjęciu humusu i uzgodnieniach z prezesem pozwanego. Zastrzeżono, że inwestorem jest Spółdzielnia i na niej spoczywa odpowiedzialność za prowadzoną budowę.

dowód:

- pismo z dnia 3.09.1997 r. k. 22

W dniu 18 kwietnia 2002 r. powódka K. P. podpisała z działającym w imieniu pozwanego prezesem zarządu pozwanego Z. R. umowę w sprawie przydziału własnościowego prawa do garażu. W umowie wskazano, iż przy jej zawarciu pozwanego reprezentuje Z. R. i członek zarządu B. N., który umowy nie podpisał. W § 1 umowy zawarto oświadczenie pozwanego, że jest on użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej dawniej własność Gminy K., położonej w P., oznaczonej jako działka nr (...), a w § 2 – iż na nieruchomości tej zamierza wybudować zespół garaży. W § 3 umowy zastrzeżono zobowiązanie pozwanego do przydzielenia powódce spółdzielcze własnościowe prawo do jednego garażu w zespole, o którym mowa w § 2, ze wskazaniem, że po dokonaniu przydziału powódka będzie mogła dysponować spółdzielczym prawem do garażu, jak w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W § 4 umowy powódka zobowiązała się wnieść wkład garażowy na pokrycie kosztów zakupu terenu, kosztów budowy oraz innych kosztów pozwanego przypadających na dany garaż, przy czym przewidywaną wstępną wysokość wkładu garażowego określono na 1.750 zł, stwierdzając, iż powódka wpłaciła całość. W umowie stwierdzono, że przeniesienie własności nakładów na grunt stanowiących wybudowany garaż nastąpi w formie pisemnej przed dokonaniem przydziału prawa do garażu, który oznaczono numerem 18.

dowody:

- umowa z dnia 18.04.2002 r. k. 205-206

- zeznania powódki k. 238-240

Powódka wybudowała garaż murowany oznaczony nr 18 w kompleksie garażowym na działce nr (...) w 2003 r. z materiałów, których zakup finansowała wspólnie z mężem, a częściowo także zakupionych dla niej przez jej syna. Budowę garażu prowadzili pracownicy budowlani zatrudnieni przez syna powódki, prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie usług remontowo - budowlanych. W dniu 6 lipca 2015 r. rzeczoznawca majątkowy E. K. na zlecenie powódki sporządziła operat szacunkowy określający wartość nakładów powódki poniesionych na budowę garażu nr (...) na kwotę 25.720 zł.

Garaże były budowane sukcesywnie. Budowa całego kompleksu garaży nie została ukończona. Nie dokonano także odbioru wybudowanych garaży. W poszczególnych segmentach garaży pozostałe wolne miejsce przewidziane na ich wybudowanie. Z. R. informował powódkę, że dopiero z chwilą zakończenia inwestycji pozwany zawarze z powódką umowę w formie aktu notarialnego, która ureguluje sytuację prawną garażu. Pozwany z użytkownikami garaży przed przystąpieniem do ich wybudowania, zawierał umowy o niejednolitej treści.

dowody:

- operat szacunkowy z dnia 6.07.2015 r. k. 29- 38

- faktury k. 214-232

- zeznania świadka M. B. – (...) k. 235-238

- zeznania powódki k. 238- 240

Pozwany od 2000 r. wprowadził opłatę eksploatacyjną za posiadany garaż (działkę) w wysokości 0,50 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, ze wskazaniem, że jest to związane z płaceniem przez pozwaną podatku gruntowego. W dniu 10 listopada 2005 r. pozwany podjął uchwałę o wprowadzeniu opłaty dla użytkowników garaży samochodowych na terenie przedmiotowej działki, związanej z kosztami podatku gruntowego, koszenia chwastów, wywozu gruzu, nieczystości, drobnych napraw w wysokości 0,50 zł/m<sup>2</sup> – od 1 grudnia 2015 r.

Powódka uiszczała należności przypadające na garaż nr (...) w ramach opłat eksploatacyjnych za zajmowany lokal mieszkalny w zasobach pozwanego, płacąc z tego tytułu kwotę 10,80 zł, za 21,6 m<sup>2</sup> po 0,50 zł za m<sup>2</sup>.

dowody:

- pismo z dnia 4.01.2000 r. k. 25
- uchwała z dnia 10.11.2015 r. k. 28
- zawiadomienie z dnia 23.11.2007 r. k. 178
- zawiadomienie z dnia 27.10.2008 r. k. 177
- dowód wpłaty k. 178, 211-213
- zawiadomienie z dnia 4.08.2011 r. k. 207
- zeznania powódki k. 238- 240

Po śmierci Z. R. w marcu 2012 r. funkcję prezesa zarządu pozwanego objęła z dniem 1 września 2012 r. M. C., która podjęła działania w celu wyjaśnienia stanu prawnego „garażowiska”. M. C. ustaliła, iż dziennik budowy dla „garażowiska” nie został zarejestrowany, nigdy nie zostało zgłoszone rozpoczęcie inwestycji, a uporządkowanie stanu prawnego „garażowiska ” wiązałoby się z koniecznością poniesienia znacznych opłat legalizacyjnych. Po powzięciu tych informacji i przanalizowaniu możliwych rozwiązań zaistniałej sytuacji pozwany w 2014 r. zaproponował użytkownikom garaży nabycie gruntu pod garażami na zasadzie współwłasności, lecz nie wyrazili oni na to zgody. W związku z czym pozwany podjął decyzję o sprzedaży działek nr (...) na zasadach komercyjnych.

W decyzjach z dnia 6 listopada 2014 r. pozwany uzyskał warunki zabudowy dla nieruchomości stanowiących działki nr (...) z obrębu geodezyjnego P., przewidujące wyburzenie istniejących garaży.

W piśmie z dnia 7 maja 2015 r. skierowanym do pozwanego przedstawiciele użytkowników garaży

zwrócili się o przekazanie na własność gruntu pod garaże obecnym użytkownikom i dokończenie budowy oraz zagospodarowania nieruchomości zgodnie z prawem budowlanym, a także umożliwienie dzierżawy pozostałego terenu nieruchomości, stanowiącego m.in. drogi dojazdowe, wszystkim użytkownikom garaży.

W odpowiedzi na to pismo, z dnia 19 maja 2015 r. pozwany poinformowała przedstawicieli użytkowników garaży, że nie zrealizuje ich żądań, bowiem nie wynikają one z żadnych stosunków obligacyjnych oraz obowiązujących przepisów prawa.

dowody:

- decyzje z dnia 6.11.2014 r. k. 12-16, 17-21
- pismo z dnia 7.05.2015 r. k. 26, także w aktach III Co 482/15
- pismo z dnia 19.05.2015 r. k. 24, także w aktach III Co 482/15

- pełnomocnictwo z dnia 18.06.2015 r. k. 180, także w aktach III Co 482/15

- zeznania świadka M. B. – (...) k. 235-238

W grudniu 2014 r. rzeczoznawca majątkowy K. B. sporządził na zlecenie pozwanego operat szacunkowy dotyczący wyceny wartości rynkowej nieruchomości - działek gruntowych o nr (...)/231 w P. na kwotę 1.518.600 zł. Operat obejmował wycenę ww. działek bez uwzględnienia wartości poniesionych nakładów tj. garaży.

dowody:

-operat szacunkowy z grudnia 2014 r. k. 94-99

- zeznania świadka M. B. – (...) k. 235-238

W dniu 1 lipca 2015 r. pozwany sprzedał (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nieruchomość stanowiącą działkę gruntu (...) i (...) położoną w P. za kwotę 1.968.000 zł. W dniu 30 grudnia 2015 r. zawarto aneks do ww. umowy w którym wskazano, iż cenę nieruchomości stanowiących działkę gruntu (...)i (...) położoną w P. strony określają na kwotę 1.600.000 zł. Cena sprzedaży nie obejmowała garaży posadowionych na tych działkach.

dowody:

- umowa sprzedaży z dnia 1.07.2015 r. k. 85-91

- aneks z dnia 30.12.2015 r. k. 91a- 93a

- zeznania świadka M. B. – (...) k. 235-238

W październiku/listopadzie 2015 r. M. S., legitymujący się uprawnieniami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej dokonał oceny stanu technicznego i przydatności do użytkowania zespołu garaży dla samochodów osobowych zlokalizowanych w P. na działce (...). W ocenie wskazano, iż na działce nr (...) w P. zlokalizowanych jest pięć zespołów jednostanowiskowych garaży murowanych dla samochodów osobowych. Łącznie na działce było zlokalizowanych 90 sztuk garaży murowanych przy czym lokalnie brak jest ciągłości zabudowy zespołów. Ponadto stwierdzono, iż oprócz garaży murowanych na ww. działce występuje 11 garaży blaszanych a wymiary poszczególnych garaży różnią się. W opinii wskazano, iż w związku z ogólnym złym i bardzo złym stanem technicznym budynków garażowych zaleca się ich całkowitą rozbiórkę. Ponadto dodano, iż posadowienie tych obiektów w aktualnym stanie stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa osób trzecich.

dowód:

- ocena techniczna k. 100- 107

W dniu 2 marca 2016 r. na wniosek pozwanego Wojewoda (...) stwierdził wygaśnięcie decyzji z dnia 8 sierpnia 1997r. o udzieleniu pozwolenia na budowę zespołu garaży samochodowych na działce nr (...) położonej w P..

dowód:

- decyzja z dnia 2.03.2016 r. k. 108-111

Garaże posadowione na działce (...), w tym garaż powódki uległy wyburzeniu. Do końca istnienia „garażowiska” wszystkie kompleksy garażowe nie zostały w pełni wybudowane.

dowody:

- zeznania świadka M. B. – (...) k. 235-238

- zeznania powódki k. 238- 240

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd oparł na dowodach z dokumentów, zarówno prywatnych jak i urzędowych, a także zeznaniach świadka M. C. i powódki. W odniesieniu do dowodów z dokumentów wskazać należy, iż dowody te - poza umową z dnia 18 kwietnia 2002 r. w zakresie potwierdzenia uiszczenia kwoty 1.750 zł - nie były kwestionowane przez strony. Wskazać należy, iż do akt sprawy poza odpisem ww. umowy został złożony również jej oryginał – jego analiza prowadzi do wniosku, że umowa ta stanowiła wzorzec, którego brakujące fragmenty wypełniono tym samym charakterem pisma, środkiem piszącym w tym samym kolorze, co skłania do uznania, iż wzorzec ten uzupełniono w tym samym czasie – brak jest podstaw do przyjęcia, że po jego podpisaniu dopisywano jakiegokolwiek jego fragmenty. W dokumencie tym wskazano, iż „wplacono całość” wkładu garażowego w kwocie 1.750 zł, z czego wynika, iż powódka kwotę tą wpłaciła najpóźniej w chwili podpisywania umowy z dnia 18 kwietnia 2002 r. Zrozumiałe jest, że po prawie 16 latach od podpisania tej umowy powódka nie potrafiła precyzyjnie opisać okoliczności podpisania umowy i ww. wpłaty.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka i powódki, albowiem w istocie były one zbieżne i znajdowały potwierdzenie w dowodach z dokumentów. Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, albowiem uznał, że jest on zbędny dla rozstrzygnięcia, a ponadto – wobec wyburzenia garażu – nie mógłby doprowadzić do prawidłowych ustaleń.

W ocenie Sądu zasadność roszczeń powódki o zapłatę kwoty 1.750 zł należało rozpatrywać z punktu widzenia art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. , z przyczyn, które zostaną opisane poniżej.

Wskazać należy, iż pozwany zarzucił, iż przy podpisywaniu z powódką umowy z dnia 18 kwietnia 2002 r. naruszono zasady reprezentacji pozwanego, które przewidywały działanie w tym zakresie prezesa zarządu wspólnie z drugim członkiem zarządu. Powódka nie przedstawiła dowodów na to, iż w owym okresie pozwany posiadał reprezentację jednoosobową, zaś z treści samej umowy – części wstępnej - wynika, że umowę miał zawrzeć w imieniu spółdzielni także B. N. – członek zarządu.

Zgodnie z art. 39 § 1 k.c. kto jako organ osoby prawnej zawarł umowę w jej imieniu nie będąc jej organem albo przekraczając zakres umocowania takiego organu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania. Przepis ten zawiera jedynie normę odpowiadającą art. 103 § 3 k.c., jednak brak w nim odpowiedników art. 103 § 1 i 2 k.c. nie oznacza woli ustawodawcy uznania wszystkich czynności prawnych dokonanych przez osoby działające w imieniu osoby prawnej w charakterze jej organu bez kompetencji do tego za bezwzględnie nieważne. Podobieństwo instytucji organu osoby prawnej i pełnomocnictwa przemawia za stosowaniem w drodze analogii przewidującego sankcję bezskuteczności zawieszony art. 103 § 1 i 2 k.c. w zakresie nienormowanym przepisami szczególnymi do umów zawartych w imieniu osoby prawnej przez osoby działające w charakterze organu osoby prawnej bez kompetencji do tego albo z przekroczeniem zakresu umocowania. Pogląd ten znalazł wyraz w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r. (III CZP 31/07, OSNC 2008, Nr 2, poz. 14) i ugruntował się w orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 482/12, czy z dnia 2 marca 2012 r. I UK 300/11 - L.). Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż umowa z dnia 18 kwietnia 2002 r. nie może być uznana za ważną.

Wskazać należy, iż w dacie zawarcia tej umowy obowiązywał przepis art. 37 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.), zgodnie z którym po wejściu w życie ustawy spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, ani praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych

lokalach garażowych. Tymczasem w § 3 umowy pozwany zobowiązał się do przydzielenia powódce spółdzielczego własnościowego prawa do garażu w zespole garażowym, o którym mowa w § 2, ze wskazaniem, że po dokonaniu przydziału powódka będzie mogła dysponować spółdzielczym prawem do garażu, jak w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Skoro przepis art. 37 cyt. ustawy wyłączał uprawnienie pozwanego do ustanowienia spółdzielczego prawa do garażu, to wyłączał również jego uprawnienie do zobowiązania się do przydzielenia tego prawa w przyszłości. Zważyć również należy, iż przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ówczesnym brzmieniu nie przewidywały możliwości kreowania przez spółdzielnię mieszkaniową prawa do lokalu w drodze przydziału, a jedynie – umowy. Umowa z dnia 18 kwietnia 2002 r. jako sprzeczna z prawem, zgodnie z art. 58 § 1 k.c. dotknięta była zatem nieważnością, zaś spełnione w jej wykonaniu świadczenie – kwota 1.750 zł winno podlegać zwrotowi. Zważyć należy, iż zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Zgodnie z kolei z art. 410 § 1 k.c. przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego, przy czym – stosownie do § 2 - świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

W niniejszej sprawie umowa ta stanowiła nieważną czynność prawną, która nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia, co za tym idzie pozwany winien zwrócić powódce kwotę, którą uiściła mu tytułem wkładu garażowego przy podpisywaniu umowy. Wprawdzie pozwany w podniósł zarzut oparty o przepis art. 409 k.c., zgodnie z którym obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, jednakże – zasadności tego zarzutu w żaden sposób nie wykazał. Wprawdzie z umowy z dnia 18 kwietnia 2002 r. wynika, że wniesiony przez powódkę wkład garażowy ma pokryć koszty zakupu terenu i budowy przypadających na dany garaż, jednakże na to, iż kwota 1.750 zł została zużyta na jakiegokolwiek cele z tym związane, dowodów brak.

Strona pozwana podniosła także podniósł zarzut przedawnienia roszczenia objętego pozwem. W tym zakresie wskazać należy, iż zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

W niniejszej sprawie termin przedawnienia roszczenia o zapłatę kwoty 1.750 zł wynosi 10 lat. Odnosząc się do terminu jego wymagalności przywołać należy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 22 marca 2011 r. (V CKN 769/00), zgodnie z którym roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia, mającego taki charakter już w chwili spełnienia, staje się od tej chwili wymagalne. Rozpatrując zagadnienie przedawnienia roszczenia o odsetki z powodu opóźnienia w zwrocie nienależnego świadczenia, Sąd Najwyższy podniósł, że wymagalność roszczenia to stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Jest to stan potencjalny, o charakterze obiektywnym, którego początek zbiega się z chwilą uaktywnienia się wierzytelności. Początek wymagalności zależy z kolei od charakteru zobowiązań i ich właściwości, a ponieważ zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia należy do zobowiązań bezterminowych, nie można utożsamiać terminów wymagalności i spełnienia świadczenia, ponieważ ten ostatni to termin niezwłoczny po wezwaniu przez wierzyciela (art. 455 k.c.). Wymagalność roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia może przypadać na różne momenty, w szczególności od chwili spełnienia nienależnego świadczenia. Ustalając termin spełnienia omawianego świadczenia, odrzucić należy koncepcję, iż stan opóźnienia łączy się z uzyskaniem przez wzbogaconego wiedzy o tym, że świadczenie było nienależne. Sąd Najwyższy wskazał, że opóźnienie to zgodnie z art. 476 k.c. ukształtowane zostało jako stan obiektywny i takie okoliczności, jak wiedza wierzyciela o tym, że świadczenie jemu się należy, czy zła wiara dłużnika, wynikająca z konieczności liczenia się z obowiązkiem świadczenia, same przez się nie prowadzą do określenia terminu świadczenia i w związku z tym do wywołania stanu opóźnienia. Sąd Najwyższy podniósł także, że przepisy regulujące instytucję bezpodstawnego wzbogacenia, a więc i nienależnego świadczenia, nie określają terminu, w jakim nastąpić ma wykonanie obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia, a nadto nie można też wyznaczyć tego

terminu, odwołując się do natury zobowiązania, z którego świadczenie wynika. żądanie zwrotu przysporzenia wynika z nieważnej bezwzględnie czynności prawnej.

Powódka dokonała wpłaty 1.750 zł w dniu 18 kwietnia 2002 r. i w tej dacie rozpoczął bieg dziesięcioletni termin przedawnienia roszczenia o zwrot tego nienależnego świadczenia.

Wprawdzie słusznie pozwany podnosił, że w dacie wniesienia pozwu upłynął termin przedawnienia roszczenia powódki o zwrot kwoty 1.750 zł, jednak w ocenie Sądu podniesiony przez niego zarzut przedawnienia nie zasługiwał na uwzględnienie, albowiem został podniesiony sprzecznie z zasadami współzycia społecznego.

Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Potrzeba zastosowania art. 5 k.c. może pojawić się wyjątkowo, gdy w okolicznościach konkretnego przypadku wystąpienie skutku przedawnienia okaże się rażąco niemoralne. Wskazuje się, że odmowa uwzględnienia zarzutu przedawnienia z powodu nadużycia prawa zwykle będzie miała za podstawę negatywną ocenę zachowania dłużnika, który „zwodził” wierzyciela czy zawiódł zrodzone wcześniej zaufanie (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2009 r. IV CSK 167/09).

Taka zaś sytuacja zdaniem Sądu miała miejsce w niniejszej sprawie. Jak wynika bowiem z zeznań powódki, jak i zeznań świadka M. C. do czasu zmiany prezesa zarządu pozwanego we wrześniu 2012 r. pozwany nie podejmował żadnych działań, które pozwalałyby powódce na poddanie w wątpliwość skuteczności zawartej umowy. Powódka zeznała, iż prezes Z. R. zapewniał ją, że z chwilą zakończenia inwestycji – co de facto nigdy nie nastąpiło - dojdzie do zawarcia umowy notarialnej, mocą której uregulowany zostanie definitywnie status prawny garaży, co więcej pozwany do 2015 r. pobierał od powódki opłaty za garaż, adekwatne do jego powierzchni, traktując ją jako osobę, której przysługuje tytuł prawny do niego. Nawet po objęciu funkcji prezesa zarządu przez świadka, pozwany nadal podejmował kolejne starania zmierzające do unormowania kwestii „garażowiska” i naprawienia błędów poprzedniego prezesa. Dopiero w maju 2015 r. pozwany w sposób jasny poinformował użytkowników garaży, iż nie zrealizuje ich roszczeń. Zaniechanie zatem przez powódkę z wcześniejszym wystąpieniem z roszczeniem wobec pozwanego na drogę sądową nie było wyrazem jej zaniedbań, ale efektem postawy pozwanego.

Z tych przyczyn Sąd uznał, iż pozwany podnosząc zarzut przedawnienia ww. roszczenia naruszył zasady lojalności wobec swego kontrahenta, wykorzystał jego zaufanie co do tego, iż pozwany jako profesjonalista zawierając z nim umowę, działał na podstawie i w ramach przepisów prawa. Takie zaś działanie nie może korzystać z ochrony.

W odniesieniu do żądania zwrotu wartości nakładów poniesionych na wybudowanie garażu na gruncie pozwanego, Sąd uznał, iż roszczenie to nie zasługuje na uwzględnienie. W tym względzie wskazać należy, iż żądanie w tym zakresie nie zostało wykazane co do wysokości. Powódka zaaferowała w tym zakresie m.in. operat szacunkowy sporządzony przez E. K., jednakże dokument ten miał wyłącznie walor dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c. i stanowił wyraz tego, iż osoba ta złożyła oświadczenia zawarte w tym dokumencie. Powódka zawnioskowała wprawdzie o przeprowadzenie dowodu opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości tych nakładów niemniej jednak z przyczyn obiektywnych – garaż powódki wyburzono – brak było materiału dowodowego, w oparciu o który biegły mógłby wydać opinię. Z tej samej przyczyny nie sposób było zweryfikować w jakim zakresie materiały, których zakup powódka udokumentowała fakturami i rachunkami złożonymi na ostatniej rozprawie (za wyjątkiem bramy garażowej) posłużyły do wybudowania garażu.

Niezależnie od braku wykazania wysokości ww. nakładów, wskazać należy, iż nakładów powódki na garaż nie można było traktować jako świadczenia nienależnego, albowiem w świetle umowy z dnia 18 kwietnia 2002 r. powódka nie była zobowiązana do ich dokonania. W istocie nie sposób ustalić w oparciu o zaoferowane przez strony dowody na jakiej podstawie oraz na jakich zasadach powódka nakładów tych dokonała, w szczególności jakie były ustalenia w tym zakresie pomiędzy powódką i ówczesnym prezesem zarządu pozwanej. Zważyć również należy, iż nie sposób przyjąć, że pozwany, na którego gruncie powódka dokonała nakładów, wzbogacił się jej kosztem, bowiem jak wynika z operatu szacunkowego K. B. oraz umowy sprzedaży wraz z aneksem zawartej przez pozwanego ze spółką (...), jak



również zeznań świadka pozwany sprzedał działkę, na której były posadowione były garaże za cenę samego gruntu, bez nakładów na grunt tj. garaży, a zatem nie uzyskał z tego tytułu przysporzenia.

Rozpatrując roszczenie powódki z tytułu zwrotu nakładów sąd miał także na uwadze także regulacje zawarte w art. 226 k.c. Zgodnie z § 1 samoistny posiadacz w dobre wierze może żądać zwrotu 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. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Stosownie do § 2 samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy, a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Powódki nie można uznać za samoistnego posiadacza gruntu, bowiem zdawała ona sobie sprawę z tego, że nie przysługuje jej prawo własności do gruntu, nie podejmowała żadnych czynności władczych wobec gruntu charakterystycznych dla wykonywania prawa własności. Brak jest zatem podstaw do tego, aby przyjąć, iż władała nim jak właściciel. Nawet jednak, gdyby przyjąć, iż taka była jej wola, to wobec tego, iż musiała sobie zdawać sprawę z tego, że prawo własności gruntu jej nie przysługuje, była co najwyżej posiadaczem samoistnym w złej wierze, a to oznacza, że – zgodnie z art. 226 § 2 k.c. – mogłaby się domagać tylko nakładów koniecznych i to tylko o tyle, gdyby właściciel bezpodstawnie wzbogacił się jej kosztem. Nakłady konieczne są to nakłady, które muszą zostać poniesione w celu utrzymania rzeczy w dotychczasowym stanie. Przeciwnieństwem do nich są nakłady użytkowe takie jak np. wzniesienie budynku na gruncie.

Zdaniem Sądu powódka po zawarciu z pozwanym umowy z dnia 18 kwietnia 2002 r. władała częścią nieruchomości – gruntem pod garażem nr (...) jak najemca – uwzględniając, iż korzystała z gruntu i garażu za aprobatą pozwanego, który pobierał z tego tytułu od powódki co miesiąc opłaty, uznać należało, że między stronami co najmniej w sposób dorozumiany został zawiązany stosunek najmu. Odpowiednie zastosowanie o jakim mowa w art. 230 k.c. oznacza, że należy uwzględnić naturę danego stosunku prawnego, jakiemu odpowiada władztwo posiadacza. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Stosownie do art. 676 k.c. 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. Ulepszenia, to nakłady, które zwiększają w chwili wydania przedmiotu najmu jego wartość lub użyteczność z uwzględnieniem przeznaczenia danego przedmiotu, a jednocześnie nie obciążają ani wynajmującego, zwłaszcza jako nakłady konieczne (art. 662 § 1 i art. 663 k.c.), ani najemcy, jako drobne nakłady, o których mowa w art. 662 § 2 k.c. Wartości ulepszeń nie można utożsamiać z wydatkami poniesionymi na ich dokonanie, lecz analizie poddać należy wartość lub użyteczność całej rzeczy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 25 września 2014 r., I ACa 551/14; wyrok Sądu Najwyższego z 12 września 2013 r., IV CSK 44/13, oraz z 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00 - L.). W przedmiotowej sprawie nie zostało wykazane, by dokonane przez powódkę nakłady na grunt zwiększyły jego wartość lub użyteczność, wręcz przeciwnie, zarówno operat szacunkowy K. B., jak i ocena techniczna M. S. skłania do wniosku, że było inaczej. Podniesienia wymaga, iż wobec wyburzenia garaży nie sposób byłoby ustalić ile wynosiła wartość takich ulepszeń w chwili wydania tego gruntu przez powódkę do dyspozycji pozwanego.

W ocenie Sądu roszczenie powódki o zapłatę kwoty 23.970 zł nie mogło zostać uwzględnione na podstawie art. 415 k.c., mimo że w świetle art. 414 k.c. nie jest wyłączony zbieg roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z roszczeniami deliktowymi, albowiem powódka nie wykazała żadnych przesłanek tego roszczenia, w szczególności takiego działania bądź zaniechania pozwanego, które wywołało szkodę w jej majątku, ani wysokości tej szkody.

Również przepis art. 5 k.c. nie mógł, wbrew odmiennemu stanowisku powódki, stanowić źródła tego roszczenia, przepis ten bowiem może jedynie roszczenie to zniweczyć.

Reasumując Sąd uznał, iż żądanie pozwu zasługiwało na uwzględnienie jedynie w zakresie kwoty 1.750 zł.

Rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych za opóźnienie w zapłacie ww. kwoty oparto o art. 481 § 1 i 2 k.c. Jak wskazano wyżej, roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy, wobec tego opóźnienie w jego wykonaniu następuje dopiero wtedy, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Od tej chwili obciąża dłużnika obowiązek zapłaty odsetek za opóźnienie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 grudnia 2012 r., sygn. akt I ACa 1190/12, LEX nr 1267299). W niniejszej sprawie powódka dopiero w pozwie wyraziła żądanie zapłaty ww. kwoty. Odpis pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 7 grudnia 2016 r., a zatem przyjmując, że odpowiednim terminem na zaspokojenie tego roszczenia, uwzględniającym rozmiary świadczenia będzie termin tygodniowy, pozwany winien zwrócić powódce 1.750 zł do dnia 14 grudnia 2016 r., tym samym od dnia następnego pozostaje w opóźnieniu w jej zapłacie.

Z tych przyczyn w punkcie I wyroku zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.750 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 15 grudnia 2016 r., zaś w pozostałej części – w punkcie II wyroku – powództwo oddalono.

O kosztach procesu w punkcie III wyroku orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Powódka wygrała sprawę jedynie częściowo tj. w 6,8 %, a poniesione przez nią koszty procesu zamykają się kwotą 2.468 zł (wynagrodzenie pełnomocnika 1.200 zł, opłata od pozwu 1.286 zł). Pozwany wygrał proces w 93,2 % i poniósł koszty w kwocie 1.200 zł (wynagrodzenia pełnomocnika). Po wzajemnym rozdzieleniu tych kosztów należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanego kwotę 946,95 zł ( $1.200 \text{ zł} \times 93,2\% - 2.468 \text{ zł} \times 6,8\%$ ).