

(...)

Pozwem z dnia 25 stycznia 2017 r. powód Syndyk Masy upadłości Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) spółki jawnej w upadłości likwidacyjnej w S. wystąpił o nakazanie (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o nakazanie pozwanej wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy powodowi udziału w użytkowaniu wieczystym wynoszącym 86/100 działki nr (...), obręb (...), (...), położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. X Wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) wraz z nieruchomościami budynkowymi położonymi na tej działce, wraz z zasądzeniem kosztów procesu od pozwanej według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powodowa spółka na podstawie postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie XII Wydziału gospodarczego z dnia 13 maja 2014 r. została postawiona w stan upadłości obejmującej likwidację majątku. Przed ogłoszeniem upadłości dnia 3 kwietnia 2013 r. spółka powodowa zawarła z pozwaną umowę dzierżawy na podstawie której pozwana objęła w dzierżawę udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz budynku na tym gruncie posadowionego, zobowiązując się do zapłaty czynszu i innych należności wynikających z umowy. W dniu 15 października 2013 roku strony dokonały zmiany umowy aneksem nr (...) w którym pozwana zobowiązała się do przeprowadzenia nakładów w celu wykonania systemu grzewczego i docieplenia stropodachy magazynu od frontu nieruchomości. Wobec niewykonania umowy przez pozwaną i kilkukrotnego wezwania do zapłaty zaległego czynszu Syndyk pismem z dnia 7 listopada 2014 roku rozwiązał umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. Dalsze wezwania do zapłaty zaległego czynszu oraz do wydania spornej nieruchomości pozostały bez odpowiedzi ze strony pozwanej.

Strona pozwana nie wdała się w spór co do istoty sprawy.

Pismem z dnia 10 kwietnia 2017 r. Strona powodowa zmodyfikowała żądanie pozwu wnosząc o nakazanie pozwanej wydania powodowi nieruchomości stanowiącej udział 86/100 w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...), obręb (...), śródmieście 94, położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy P. i Zachód w S. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) wraz z nieruchomościami budynkowymi posadowionymi na tej działce w stanie wolnym od osób i rzeczy i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodowa kosztów procesu.

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

Dnia 3 kwietnia 2013 r. Przedsiębiorstwo Budowlane (...) spółka jawna z siedzibą w S. – jako wydzierżawiający zawarł ze (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. – jak dzierżawcą, umowę dzierżawy nieruchomości. Wydzierżawiający wskazał w umowie, że przysługuje mu udział wynoszący 86/100 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, będącego własnością Skarbu Państwa, stanowiącego działkę numer (...) o powierzchni 0,2973 ha, położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz udział wynoszący 86/100 części we własności budynków znajdujących się na tym gruncie. Strony ustaliły, że przedmiot dzierżawy składa się z gruntu o obszarze 0,1826 ha oraz budynek magazynowy, co do którego współwłaściciel budynków posadowionych na tym gruncie w udziale wynoszącym 86/100 części ma prawo wyłącznego korzystania znajdującego się po lewej stronie od wjazdu na nieruchomość, której granica przebiega jako linia równoległa do ściany budynków w odległości 5m od ściany budynków, a także prawo wyłącznego korzystania z budynków, które znajdują się na tej części gruntu. Ponadto z budynku magazynowego o powierzchni 242m<sup>2</sup> stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, budynku magazynowego o powierzchni 393m<sup>2</sup> stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności oraz budynku handlowo-usługowego o powierzchni 393m<sup>2</sup> stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.

Zgodnie z §7 umowy dzierżawy strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 5000 zł plus podatek VAT, płatne w całości z góry w terminie do 25 dnia każdego miesiąca, z zastrzeżeniem że strony dokonają odstąpienia od naliczenia piętnasty kolejnych czynszów, począwszy od dnia przekazania nieruchomości w dzierżawę w związku z koniecznością adaptacji

budynku do prowadzenia w nim działalności gospodarczej wobec braku systemu ogrzewania w tym budynku. Pozwana zobowiązała się w §2 ust. 3 umowy do przystosowania we własnym zakresie przedmiotu najmu do prowadzenia w nim działalności gospodarczej w zakresie prac adaptacyjnych związanych z zainstalowaniem ogrzewania określonego w §1 ust. 4

**Dowód:**

- umowa dzierżawy k. 8-11v.

Aneks z dnia 15 października 2013 roku strony zmodyfikowały §1 ust. 4 i §2 ust. 3 umowy dzierżawy w ten sposób, że pozwana zobowiązała się we własnym zakresie i na własny koszt do przystosowanie przedmiotu dzierżawy do prowadzenia w nim działalności gospodarczej zgodnie z §1 ust. 4 po akceptacji prac i kosztów przez powoda.

**Dowód:**

- aneks z dnia 15 października 2013 r. k. 12;

Wobec niewywiązania się przez pozwaną z umowy jak i aneksu Syndyk Masy Upadłości powołany po ogłoszeniu upadłości powodowej spółki, podjął próbę ugodowego załatwienia sprawy, przedstawiając reprezentantowi pozwanej warunki, na których umowa dzierżawy mogłaby być kontynuowana. Jednakże pozwana nie ustosunkowała się do przedstawionych przez Syndyka warunków wobec czego syndyk pismem z dnia 9 września 2014 r. wezwał pozwaną do zapłaty niezapłaconego czynszu w kwocie 104 550 zł brutto. Wezwanie pozostało bez odpowiedzi wobec czego pismem z dnia 7 listopada 2014 r. Syndyk oświadczył o rozwiązaniu umowy dzierżawy zawartej dnia 3 kwietnia 2013 roku ze skutkiem natychmiastowym oraz wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 116 850 zł brutto. Jednakże powyższa korespondencja powróciła do nadawy po dwukrotnej awizacji. Dnia 14 listopada 2014 r. udało się wręczyć pismo pozwanej, której pracownik potwierdził odbiór pisma. Pismem z dnia 19 listopada 2014 roku pełnomocnik pozwanej zakwestionował wysokość dochodzonego roszczenia i podważając skuteczność oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy.

Kolejnym pismem z dnia 27 marca 2015 r. Syndyk ustosunkował się do pisma pełnomocnika pozwanej oraz ponownie wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 116 850 zł oraz wydania nieruchomości. Powyższe wezwanie również pozostało bez odpowiedzi.

**Dowód:**

- wezwanie do zapłaty z dnia 9 września 2014 r. k. 17-19;

- rozwiązanie umowy dzierżawy z dnia 7 lipca 2014 r. k. 20-25;

- odpowiedź pełnomocnika pozwanej k. 26-27;

- ostateczne wezwanie do zapłaty k. 28-29;

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo po modyfikacji zasługiwało na uwzględnienie niemal w całości.

Na podstawie art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c., powód jako właściciel mogła żądać po zakończeniu obowiązywania umowy dzierżawy zwrotu rzeczy w stanie nie pogorszonym. Określone przez stronę powodową żądanie pozwu i przytoczone na jego uzasadnienie okoliczności faktyczne wskazują, że powódka opierała ponadto powództwo na uregulowaniach art. 222 § 1 k.c. i 222 § 1 k.c. w zw. z art. 251 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2016 r. I CSK 533/15). Te dwie podstawy wynikają ze specyfiki prawa wieczystego użytkownika, które podobne jest do dawnej instytucji własności podzielonej. Użytkownik wieczysty jest właścicielem budynków posadowionych na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie – wprost co do budynków przysługuje mu roszczenie windykacyjne.

W zakresie zaś gruntu właścicielem nie jest, ale ma on prawo do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób podobnie jak właściciel i w tym zakresie ochrony należy pośrednio szukać również w powództwie windykacyjnym przez odesłanie zawarte w art. 251 k.c. (skoro przepis ten odnosi się do ograniczonych praw rzeczowych, to tym bardziej odnosi się on do użytkowania wieczystego skonstruowanego pośrednio pomiędzy własnością a ograniczonym prawem rzeczowym). Przewidziane w art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne jest roszczeniem właściciela o wydanie rzeczy, która znajduje się we władaniu innej osoby. Przepis ten stanowi, iż właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługują skuteczne względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Uprawnienia takie mogą mieć swoje źródło np. w umowie dzierżawy najmu lub innym stosunku prawnym uprawniającym do zajmowania danej nieruchomości. Do uwzględnienia powództwa konieczne jest stwierdzenie istnienia przesłanek pozytywnych w postaci uprawnień właścicielskich powoda oraz władania jego nieruchomością przez pozwanego, a także braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanej skutecznych względem właściciela uprawnień do władania rzeczą. Na gruncie powołanego wyżej przepisu, dla uznania skuteczności roszczenia wydobywczego powoda koniecznym było zatem ustalenie w pierwszej kolejności, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości, po drugie stwierdzenie, że nieruchomość pozostaje w faktycznym władaniu pozwanego i po trzecie wreszcie, że pozwanemu nie przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania rzeczą. Gdyby tylko opierał się żądanie o regulacje wynikające ze stosunku dzierżawy, badaniu podlega również czy przedmiot dzierżawy był w posiadaniu powoda, czy został wydany pozwanemu o czy pozwanemu nadal przysługuje tytuł do władania rzeczą. W każdym jednak przypadku rozróżnienia wymaga tytuł do danej rzeczy i sama rzecz. Oddając rzecz w dzierżawę, wydzierżawiający nie pozbywa się tytułu do rzeczy. Korzysta z prawa do dysponowania rzeczą i oddania jej w posiadanie (zależne) dzierżawcy. Z tej perspektywy pierwotnie sformułowane żądanie podgałoby tylko i wyłącznie oddaleniu, bowiem powód domagał się wydania „udziału 86/100 w prawie wieczystego użytkowania”, a przecież prawo to cały czas mu przysługiwało. W dyspozycji pozwanego jest konkretna rzecz, a tej wydania powód początkowo się nie domagał. Po modyfikacji powód zażądał wydania „nieruchomości stanowiącej udział 86/100 w prawie wieczystego użytkowania”. Literalnie również to żądanie nie nadaje się do uwzględnienia, gdyż taka nieruchomość nie istnieje. Przedmiotem władania pozwanego jest rzecz opisana w § 1 ust. 2 umowy. Biorąc pod uwagę, że powód zażądał wydania nieruchomości, odsyłał w pozwie do umowy dzierżawy, to zważając zatem tak sformułowane żądanie (oddalając w pozostałym zakresie) Sąd nakazał wydać w stanie wolnym od osób i rzeczy:

1. grunt o obszarze 0,1826 ha oraz budynek magazynowy, który to grunt stanowi część działki (...) o powierzchni 0,2973 ha, położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...), znajdujący się po lewej stronie od wjazdu na nieruchomość, której granica przebiega jako linia równoległa do ściany budynków w odległości 5 m od ściany budynków,
2. budynek magazynowy o powierzchni 242 m<sup>2</sup> (Id.bud: (...)\_1. (...)\_42\_BUD) znajdujący się na działce (...) o powierzchni 0,2973 ha, położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...),
3. budynek magazynowy o powierzchni 339 m<sup>2</sup> (Id.bud: (...)\_1. (...)\_43\_BUD) znajdujący się na działce (...) o powierzchni 0,2973 ha, położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...),
4. budynek handlowo-usługowy o powierzchni 393 m<sup>2</sup> (Id.bud: 32620 l\_1. (...)\_48\_BUD) znajdujący się na działce (...) o powierzchni 0,2973 ha, położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...).

Wskazane wyżej rzeczy wydane były pozwanemu, pozwany utracił tytuł do władania nimi i stąd zasadne jest żądanie ich zwrotu – wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy. Identyfikatory budowlane widnieją w księdze wieczystej.

Wreszcie nie mógł być podstawą żądania pozwu art. 709 k.c., ponieważ przedmiotem dzierżawy była rzecz, a nie prawo - np. autorskie prawo majątkowe, prawo polowania, prawo rybołówstwa (por, H. Ciepla Komentarz do art. 709 k.c., Lex).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zawarte w pkt III wyroku, znajduje podstawę prawną w art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Dodatkowo w grę wchodzi zastosowanie art. 100 k.p.c., jako że wygrana dotyczy całego przedmiotu dzierżawy. Strona pozwana zobowiązana jest zwrócić stronie powodowej kwotę 3800 zł, na którą to kwotę składa się opłata od pozwu w kwocie 200 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3600 zł zgodnie z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

Wyrok jest zaoczny i o rygorze natychmiastowej wykonalności orzeczono na podstawie art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. (...)