

Sygn. akt: I C 2721/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2019 r. w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w G.

przeciwko T. M.

o przywrócenie naruszonego posiadania

1. nakazuje przywrócić powódce utracone przez nią na skutek działania pozwanego posiadanie części nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą (...), zabudowaną budynkiem usługowym dwukondygnacyjnym, poprzez przywrócenie stanu poprzedniego, tj. wydanie powódce kluczy do drzwi wejściowych budynku i wydanie jej opisanej części nieruchomości w posiadanie;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 537,00 zł (pięćset trzydzieści siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nadaje wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 2721/18

## UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. w G. wniosła o przywrócenie jej utraconego na skutek działania pozwanego posiadania części nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) (zabudowanej budynkiem usługowym dwukondygnacyjnym) poprzez przywrócenie stanu poprzedniego, tj. usunięcie łańcuchów i kłódek zamontowanych na bramie wjazdowej do nieruchomości i bramce wejściowej oraz nakazanie usunięcia pozwanego i osób reprezentujących jego prawa wraz z ich rzeczami i oddanie tej części nieruchomości w posiadanie powódki. Powódka wniosła również o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu i nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka w dniu 2 sierpnia 2017 r. zawarła umowę najmu lokalu na czas oznaczony, której przedmiotem są pomieszczenia użytkowe o powierzchni 305,05 m<sup>2</sup> położone na piętrze budynku przy ul. (...). Na podstawie tej umowy powódka od 2 sierpnia 2017 r. korzystała z części przedmiotowej nieruchomości, tj. z dużego salonu wykorzystywanego jako salon sukien ślubnych, toalety dla klientów, biura i magazynu oraz ok. 120 m<sup>2</sup> powierzchni niezagospodarowanej (uprzednio wykorzystywanej w charakterze hali produkcyjnej sukien

ślubnych), za co zobowiązana jest do zapłaty czynszu na rzecz wynajmującego Fundacji (...) w G. w wysokości 18.000 zł rocznie. Dodatkowo powodowa Spółka i jej klienci mogli swobodnie korzystać z głównego wejścia do budynku usytuowanego od frontu, skąd prowadzą schody na piętro. Przedmiot umowy został powódce wydany w ustalonym terminie i od tego czasu powódka była posiadaczem części nieruchomości przy ul. (...) w G.. W poniedziałek 19 listopada 2018 r. Prokurent Spółki – (...), jak co dzień w dni powszednie udała się do miejsca prowadzonej działalności. Po przyjechaniu na miejsce wraz z pracownikiem Spółki (...) zastały zamkniętą bramę wjazdową do nieruchomości, zabezpieczoną łańcuchem i kłódką, zamkniętą bramkę wejściową do posesji, zabezpieczoną łańcuchem i kłódką. Na posesji przed budynkiem przebywali nieznanymi mężczyźni podający się za ochroniarzy wynajętych przez pozwanego w celu uniemożliwienia wejścia do nieruchomości osobom, które posiadają tytuły prawne do lokali w budynku przy ul. (...) w G.. Osoba przebywająca na posesji w rozmowie z A. S. (1) wskazała, że została wpuszczona przez pozwanego, który nakazał następnie zamknąć bramę i bramkę oraz dodatkowo zabezpieczyć je łańcuchami i kłódkami w taki sposób, aby uniemożliwić m.in. powódce wejście na teren nieruchomości i budynku. Nadto osoba podająca się za ochroniarza pozwanego odmówiła otwarcia bramy i bramki oraz usunięcia bezprawnie zastosowanych zabezpieczeń i wpuszczenia kogokolwiek na teren posesji na żądanie A. S. (1), powołując się na rzekomą ochronę interesu pozwanego. A. S. (1) wezwała funkcjonariuszy Policji, którzy po przyjeździe na miejsce dokonali jedynie wstępnego rozpytania osób zainteresowanych i bez podjęcia dalszych czynności mających na celu usunięcie naruszeń posiadania przez pozwanego oddalili się. Zarówno prokurent, jak i pracownik powodowej Spółki nie zostali wpuszczeni na teren nieruchomości, podobnie jak i P. J. i J. J., którzy również prowadzą tam działalność gospodarczą. Jednocześnie osoba podająca się za ochroniarza pozwanego poinformowała, że powódka ma zabrać wszystkie jej rzeczy z nieruchomości w ciągu 48 godzin. Powódka nadmieniła, że przed naruszeniem posiadania posiadała klucze do wjazdu na posesję oraz do zamka głównych drzwi wejściowych i pomieszczeń, z których korzystała w budynku, miała też prawo swobodnie poruszać się po przyznanej jej na mocy umowy części nieruchomości (k. 2-7v akt).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego i zasądzenie kosztów sądowych według norm przepisanych. Zarzucił, że powódka nie uprawdopodobniła, by na nieruchomości wskazanej w pozwie prowadziła na własny rachunek działalność gospodarczą. Analiza danych rejestrowych (brak wymaganych prawem sprawozdań) podnosi w wątpliwość charakter działalności prowadzonej pod nazwą (...) sp. z o.o. Pozwany podważał umowy, które powódka przedłożyła dla uprawdopodobnienia posiadania nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej numer (...), wskazując, że umowa najmu części nieruchomości została rzekomo podpisana 2 sierpnia 2017 r., kiedy zawiązała się powodowa spółka w organizacji, a więc w tym dniu nie posiadała jeszcze numeru w Krajowym Rejestrze Sądowym, który jednak widnieje na pierwszej stronie umowy. Dokument ten miał podpisać A. W., który w tym czasie nie był ani prokurentem ani członkiem Zarządu powódki, gdyż powołano go dopiero uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 21 lipca 2018 r. W umowie najmu widnieją zresztą dane innego członka Zarządu powódki, który z dniem 17 lipca 2018 r. złożył rezygnację. Druga umowa, tj. umowa dzierżawy zawarta pomiędzy A. M. i Fundacją (...) w G. jest zakazaną czynnością z samym sobą, albowiem A. S. (1) jest Prezesem Fundacji (...), nadto umowa ta odnosi się do innej nieruchomości o numerze (...). Pozwany dodał, że A. S. (1) utraciła tytuł prawny do nieruchomości przy ul. (...) w G., albowiem wyrokiem z dnia 8 października 2018 r. w sprawie V ACa 444/17 Sąd Apelacyjny w Gdańsku utrzymał w mocy wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie I C 1953/17, w którym zobowiązano A. S. (1) do przeniesienia zwrotnego na T. M. praw do dwóch nieruchomości przy ul. (...) w G. z uwagi na skuteczne odwołanie darowizny. Tym samym stan posiadania w dniu sporządzenia pozwu był zgodny z prawem ujawnionym w księdze wieczystej. Pozwany powołał się więc na zarzut exceptio iuris. Pozwany zarzucił nadto, że powódka nie uprawdopodobniła legitymacji czynnej, tj. że władała nieruchomością będąc jej posiadaczem zależnym (k. 72-76, 109 i 132-132v akt).

### ***Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:***

A. M. (była żona pozwanego) była użytkownikiem wieczystym nieruchomości o powierzchni 814 m<sup>2</sup>, położonej w G. przy ul. (...), działki gruntu nr (...), w obrębie ewidencyjnym 113, stanowiącej własność gminy – miasto G. oraz właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość budynku biurowo-warsztatowego posadowionego na tej nieruchomości. Prawa A. M. do nieruchomości były ujawnione w księdze wieczystej (...). A. M. była również

właścicielem sąsiedniej nieruchomości o powierzchni 997 m<sup>2</sup> położonej w G. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej (...), składającej się z dwóch działek o numerach (...). Opisane prawa do nieruchomości A. M. (obecnie A. S. (1)) nabyła w latach 2004-2009 na podstawie umów darowizny od swojego byłego męża T. M. w czasie, gdy pozostawali w związku małżeńskim. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Toruniu z 19 lutego 2015 r., który uprawomocnił się 13 marca 2015 r., zostało rozwiązane małżeństwo A. M. i T. M., po czym A. M. powróciła do nazwiska S..

**Okoliczności bezsporne** , a nadto k. 81-82 akt sprawy (informacja z ksiąg wieczystych), k.

83 akt sprawy (mapa) i k. 117-120 akt sprawy (wypis aktu notarialnego z 26.10.2018 r.)

Na opisanych nieruchomościach A. S. (1) prowadziła salon sukien ślubnych jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Firma Produkcyjno-Handlowa (...) A. S. (1) (okoliczność bezsporna, nadto k. 240 akt sprawy i k. 134 akt I C 2724/18 – informacja z (...)).

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w Toruniu w sprawie o sygn. akt I C 1571/15 zasądził od A. M. na rzecz T. M. kwotę 658.434,64 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wyrokiem z dnia 13 lipca 2017 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację A. S. (1) (uprzednio S.-M.) od wyroku Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 12 lipca 2016 r. Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Dowody** : wyrok SO w Toruniu – k. 81-82 akt sprawy I C 2724/18

wyrok SA w Gdańsku – k. 82-83 akt sprawy I C 2724/18

Na podstawie tych wyroków Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Obornikach T. C. prowadzi postępowanie egzekucyjne przeciwko A. S. (1) w sprawie Km 2007/17. Zadłużenie w tej sprawie na dzień 9 lutego 2018 r. wyniosło 1.135.784,08 zł.

**Dowody** : zawiadomienie o wszczęciu egzekucji – k. 90-91 akt sprawy I C 2724/18

karta dłużnika – k. 92 akt sprawy I C 2724/18

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie I C 1953/17 zobowiązano A. S. (1) do złożenia oświadczenia woli tej treści, że przenosi ona zwrotnie na rzecz powoda T. M.: prawo wieczystego użytkowania gruntu gminy – miasto G. o powierzchni 00.08.14 ha, położonego w G. przy ul. (...), oraz prawo własności stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość budynku biurowo-warsztatowego, dla których Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) o powierzchni 00.09.97 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Wyrokiem z dnia 8 października 2018 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku w sprawie V ACa 444/17 oddalił apelację pozwanej A. S. (1) od tego wyroku.

**Dowody** : wyrok SO w Toruniu – k. 124-125 akt sprawy

wyrok SA w Gdańsku – k. 125-126 akt sprawy

W dniu 24 sierpnia 2016 r. A. M. i J. T. złożyli przed notariuszem oświadczenie o ustanowieniu fundacji pod nazwą Fundacja (...) z siedzibą w G.. We wrześniu 2016 r. Fundacja została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie ze statutem Zarząd Fundacji miał się składać z od 1 do 5 osób i był powoływany na okres 5 lat przez Radę Fundatorów, którzy jako pierwszy ustanowili Zarząd jednoosobowy w składzie (...), która miała pełnić obowiązki Prezesa Zarządu Fundacji. Zarząd miał kierować działalnością Fundacji i reprezentować ją na zewnątrz. Do składania oświadczeń woli w imieniu Fundacji upoważniony był: w przypadku Zarządu jedno lub dwuosobowego każdy członek Zarządu Fundacji samodzielnie, a w przypadku Zarządu składającego się z od trzech do pięciu osób – dwóch członków Zarządu Fundacji, w tym każdorazowo Prezes lub Wiceprezes Zarządu Fundacji łącznie z drugim członkiem Zarządu.

W lutym 2017 r. do Zarządu Fundacji (...) powołano na Wiceprezesa B. S.. W lipcu 2017 r. wpisano tę zmianę do rejestru fundacji w KRS.

**Dowody** : oświadczenie o ustanowieniu fundacji – k. 139-144 akt I C 2724/18

zawiadomienia o wpisaniu fundacji do KRS – k. 149-150 akt I C 2724/18

statut Fundacji – k. 163-172 akt I C 2724/18

oświadczenie B. S. – k. 156 akt I C 2724/18

zawiadomienia o wpisie zmian w statucie fundacji – k. 173-174 akt I C 2724/18

Na mocy umowy dzierżawy noszącej datę zawarcia 5 października 2016 r. A. M. wydzierżawiła Fundacji (...) w G. cały budynek dwukondygnacyjny podpiwniczony o powierzchni 638,18 m<sup>2</sup>, składający się z 16 pomieszczeń plus piwnica, położony w G. przy ul. (...) wraz z przynależnym gruntem, na który składały się dwa ogrody i wybrukowany teren przed budynkiem z fontanną. W § 1 ust. 1 wskazano, że nieruchomości przy ul. (...) w G. wpisana jest do księgi wieczystej o numerze (...). Zaznaczono, że przedmiot dzierżawy zostanie wydany w dniu 5 października 2016 r. Umowa została zawarta na okres 15 lat. Dzierżawca został zwolniony z czynszu na rzecz Wydierżawiającego w okresie pierwszych 5 lat i zobowiązał się do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego czynszu w następnych latach (od 2021 do 2031) po 10.000 zł za każdy rok, do 31 grudnia każdego roku, na podstawie faktury wystawionej przez Wydierżawiającą, dostarczonej D. najpóźniej 3 dni przed terminem płatności. Umowę dzierżawy podpisała Z. M. w imieniu własnym i jako Prezes Fundacji.

**Dowody** : umowa dzierżawy – k. 9-10v akt sprawy

zeznania świadka A. S. (1) – na rozprawie w dniu 15 maja 2019 r.

W dniu 1 października 2016 r. A. M. zawarła z K. M. umowę najmu lokalu użytkowego położonego na parterze budynku przy ul. (...) w G.. Lokal ten został wydzielony za pomocą przeszklonych ścianek, miał powierzchnię 30 m<sup>2</sup> i był usytuowany w prawej części głównej sali, na wprost głównego wejścia. K. M. miała użytkować najmowany lokal jako salon kosmetyczny. Umowę najmu zawarto na czas oznaczony pięciu lat, tj. do dnia 30 września 2021 r. Najemca zobowiązał się płacić Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w wysokości 500 zł przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego lub gotówką do jej rąk za stosownym pokwitowaniem. Czyn miał być płatny do pierwszego dnia każdego miesiąca, za wyjątkiem października 2016 r., kiedy czynsz miał zostać uiszczony do dziesiątego dnia tego miesiąca.

Ze względu na zadłużenie podatkowe A. S. (2) wobec gminy - miasto G., w dniu 20 kwietnia 2017 r. A. S. (1) i K. M. sporządziły aneks do umowy najmu z 1 października 2016 r., którym rozwiązały umowę najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, przy czym najemczyni zobowiązała się do wydania do dnia 30 kwietnia 2017 r. ruchomości, które przejęła za pokwitowaniem w czasie użytkowania przedmiotu najmu.

W dniu 2 maja 2017 r. sporządzono umowę najmu, na mocy której K. M. najęła od Fundacji (...) w G. to samo pomieszczenie użytkowe położone w budynku przy ul. (...) w G., które objęte było umową najmu z 1 października 2016 r., z przeznaczeniem na salon kosmetyczny. W § 1 ust. 1 umowy zawarto oświadczenie Wynajmującej, że posiada tytuł prawny do zarządzania nieruchomością położoną w G. przy ul. (...), zabudowaną dwukondygnacyjnym budynkiem użytkowym, na podstawie umowy użyczenia z dnia 9 listopada 2016 r. Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2022 r. Czynsz najmu ustalono na 500 zł netto miesięcznie, płatne przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującą lub gotówką za stosownym pokwitowaniem. Czyn miał być płatny do pierwszego dnia każdego miesiąca, za wyjątkiem maja 2017 r., kiedy to czynsz miał zostać uiszczony do piątego dnia tego miesiąca.

Stosunek najmu nawiązany między Fundacją (...) i K. M. zakończył się z końcem lipca 2018 r. po dokonaniu wypowiedzenia przez Fundację.

**Dowody** : umowa najmu z 1.10.2016 r. – k. 178-181 akt sprawy

aneks z 29.04.2017 r. – k. 186 akt sprawy

umowa najmu z 2.05.2017 r. – k. 182-185 akt sprawy

zeznania świadka K. M. – na rozprawie w dniu 14.06.2019 r.

W okresie od lipca do listopada 2017 r. K. M. płaciła nadal czynsz najmu za zajmowane pomieszczenie przy ul. (...) w G. na konto A. S. (1) lub do jej rąk.

**Dowody** : potwierdzenia przelewów oraz dowody wpłat – k. 241-245 akt sprawy

W dniu 27 lipca 2017 r. Fundacja (...) w G. zawarła z P. J. umowę najmu pomieszczeń użytkowych położonych na parterze budynku przy ul. (...) w G., o powierzchni 140 m<sup>2</sup>, składających się z sali głównej, o powierzchni ok. 74,28 m<sup>2</sup> i dwóch pomieszczeń dodatkowych o powierzchniach 31,52 i 34,20 m<sup>2</sup>. Wynajmująca oddała Najemcy w najem również ogród do granic zewnętrznego ogrodzenia, znajdujący się bezpośrednio przy wynajmowanych pomieszczeniach. Wynajmowany lokal Najemca użytkował jako kawiarnię i bawialnię dla dzieci oraz jako miejsce świadczeń dla dzieci niepełnosprawnych i ograniczonych ruchowo. Lokal został wydany najemcy 1 sierpnia 2017 r. Umowę sporządzono na czas określony 10 lat. W § 1 ust. 1 umowy Wynajmująca oświadczyła, że posiada tytuł prawny do wynajmu pomieszczeń użytkowych położonych na parterze budynku przy ul. (...) na podstawie umowy użyczenia. W umowie ustalono, że Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującej czynsz najmu w wysokości 2.800 zł przez okres 5 miesięcy, począwszy od sierpnia 2017 r., natomiast od stycznia 2018 r. w wysokości 3.500 zł, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującą lub gotówką za stosownym pokwitowaniem. Najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującą dostarczonej Najemcy najpóźniej na 3 dni przed terminem płatności.

Następnie Fundacja (...) w G. i P. J. podpisali drugą umowę najmu tych samych pomieszczeń użytkowych położonych na parterze budynku przy ul. (...) w G., o powierzchni 140 m<sup>2</sup>, składających się z sali głównej, o powierzchni ok. 74,28 m<sup>2</sup> i dwóch pomieszczeń dodatkowych o powierzchniach 31,52 i 34,20 m<sup>2</sup> oraz ogrodu do granic zewnętrznego ogrodzenia, znajdującego się bezpośrednio przy wynajmowanych pomieszczeniach. Wynajmowany lokal Najemca miał użytkować na ten sam cel, tj. jako kawiarnię i bawialnię dla dzieci oraz jako miejsce świadczeń dla dzieci niepełnosprawnych i ograniczonych ruchowo. W § 2 umowy ponownie zapisano, że lokal zostanie wydany najemcy 1 sierpnia 2017 r. Umowę sporządzono na czas określony 10 lat. W § 1 ust. 1 umowy Wynajmująca ( Fundacja (...)) oświadczyła tym razem, że posiada tytuł prawny do wynajmu pomieszczeń użytkowych położonych na parterze budynku przy ul. (...) na podstawie umowy dzierżawy. W § 7 umowy zapisano, że Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującej następujący czynsz najmu: w wysokości 2.800 zł za okres od lipca do grudnia 2017 r., po 3.500 zł za miesiące styczeń i luty 2018 r., po 2.800 zł za miesiące od marca do maja 2018 r., po 3.500 zł za miesiące czerwiec i lipiec 2018 r., a od sierpnia 2018 r. do końca trwania umowy po 1.500 zł za każdy miesiąc, przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującą lub gotówką za stosownym pokwitowaniem. Najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu do 20 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującą dostarczonej Najemcy najpóźniej na 3 dni przed terminem płatności. Jako datę zawarcia tej umowy wskazano również dzień 27 lipca 2017 r.

Na podstawie umowy najmu P. J. prowadził w najmowanych pomieszczeniach zajęcia dla dzieci od wtorku do niedzieli, a prowadzona przez niego działalność gospodarcza nosiła nazwę (...) P. J.. Pomagała mu żona J. J.. Dostęp do nieruchomości przy ul. (...) był swobodny, brama była zasuwana, ale nie była zamykana. Bramka była otwarta. P. J. posiadał klucze do budynku.

**Dowody** : umowa najmu z 27.07.2017 r. – k. 86-89 akt I C 2724/18

druga umowa najmu – k. 98-101 akt I C 2724/18

zeznania świadka J. J. – na rozprawie w dniu 20 lutego 2019 r.

Z wyciągu bankowego dotyczącego rachunku Fundacji (...), prowadzonego przez Bank (...) S.A. wynika, że w styczniu i lutym 2018 r. P. J. zapłacił na rzecz Fundacji po 3.500 zł czynszu, natomiast za miesiące marzec – maj 2018 r. po 2.800 zł, przy czym przelew marcowy nastąpił 19 marca 2018 r., w czerwcu i lipcu 2018 r. P. J. przelał na konto Fundacji po 3.500 zł, w sierpniu 2018 r. 1.500 zł, za wrzesień 2018 r. 1.600 zł, a za październik 2018 r. 1.500 zł. Faktury korygujące obejmujące czynsz najmu za okres od marca do maja 2018 r. i od sierpnia do września 2018 r. Fundacja (...) wystawiła natomiast dopiero 3 października 2018 r.

**Dowody** : faktury korygujące – k. 210-223 akt sprawy

fragmenty wyciągu z rachunku bankowego – k. 224-235 akt sprawy

Na mocy umowy najmu noszącej datę 2 sierpnia 2017 r. zawartej z Fundacją (...) w (...) Sp. z o.o. w G. użytkowała pomieszczenia użytkowe położone na piętrze budynku znajdującego się w G. przy ul. (...), tj. holl, wzorcownię, warsztat krawiecki, magazyn i WC dla klientów. W pomieszczeniach tych w 2018 r. powódka prowadziła salon sukien ślubnych. W tym czasie pracę na rzecz powódki w najmowanych pomieszczeniach wykonywała A. S. (1) – prokurent powodowej Spółki i jej pracownik D. M. – od marca 2018 r. Osoby te posiadały klucze od drzwi wejściowych do budynku. Korzystały również z podwórka od strony ulicy. Brama wjazdowa na posesję nie była zamykana, a jedynie zasuwana. Nie była również zamykana bramka wejściowa. A. S. (1) parkowała na posesji swój samochód. Do salonu sukien ślubnych przyjeżdżali kurierzy i klienci, gdyż wjazd na teren posesji był swobodny. Czasami na teren posesji przyjeżdżał A. W. – Prezes Zarządu powódki, jak również J. L. – członek Zarządu i udziałowiec spółki (...). W najmowanych pomieszczeniach przechowywany był towar powódki, dodatki krawieckie, 52 manekiny ubrane w suknie ślubne zaopatrzone w logo powódki, meble, biżuteria ślubna, kasa fiskalna i komputer oraz dokumentacja powodowej spółki, w tym zamówienia klientek. Salon sukien ślubnych był otwarty od poniedziałku do piątku od 10:00 do 17:00, a w soboty od 10:00 do 14:00. Umowę najmu zawarto na okres 10 lat. Najemca zobowiązał się płacić czynsz najmu w wysokości 18.000 zł rocznie, płatny na koniec każdego roku, tj. na dzień 31 grudnia, z tym zastrzeżeniem, że za okres od 2 sierpnia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. najemczyni została zwolniona z płatności czynszu (§ 7 umowy). Jako osobę uprawnioną do reprezentacji (...) Sp. z o.o. w G. w umowie najmu wskazano W. P.. Osoba ta była członkiem Zarządu tej spółki do 17 lipca 2018 r., kiedy złożyła rezygnację. Umowę najmu podpisał A. W., który został powołany na funkcję Prezesa Zarządu powódki w dniu 21 lipca 2018 r. W § 1 ust. 1 umowy najmu zawarto oświadczenie Wynajmującej, że posiada tytuł prawny do wynajmu pomieszczeń użytkowych położonych w budynku przy ul. (...) w G. na podstawie umowy dzierżawy. W części wstępnej umowy wskazano numer KRS powódki.

W dniu 8 listopada 2018 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Sopocie M. S. sporządził protokół stanu faktycznego, w którym opisano stan nieruchomości w G. przy ul. (...).

**Dowody** : zeznania świadków: D. M., J. J. – na rozprawie w dniu 20

lutego 2019 r., A. S. (1) – na rozprawie w dniu 15 maja 2019 r. i w dniu 2

sierpnia 2019 r., J. L. – na rozprawie w dniu 14 czerwca 2019 r.

umowa najmu – k. 11-12v akt sprawy

protokół stanu faktycznego z 8 listopada 2018 r. wraz z dokumentacją fotograficzną – k. 16-32 akt sprawy

umowa zawiązania Spółki pod firmą (...) spółka z o.o.” – k. 77-78 akt

sprawy

rezygnacja W. P. z funkcji członka Zarządu powódki – k. 80 akt sprawy

uchwała NZW powódki z 21.07.2018 r. – k. 79 akt sprawy

(...) Sp. z o.o. w G. została zawiązana w dniu 2 sierpnia 2017 r., a do Krajowego Rejestru Sądowego została wpisana w dniu 8 sierpnia 2017 r.

**Dowody** : umowa zawiązania Spółki pod firmą (...) spółka z o.o.” – k. 77-78 akt

sprawy

odpis z KRS dot. powódki – k. 84-97akt sprawy

W dniu 26 października 2018 r. T. M. złożył przed notariuszem oświadczenie o wyrażeniu zgody na przeniesienie na niego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) i prawa własności budynku posadowionego na tej nieruchomości, a także na przeniesienie na niego prawa własności do nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...). Wcześniej, bo 18 października 2018 r. pozwany złożył do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grudziądzu wniosek o wpis na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego i własności budynków zapisanych w księdze wieczystej (...) oraz prawa własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). W akcie notarialnym z 26 października 2018 r. zapisano, że wydanie objętych nim nieruchomości stawającemu nastąpi do dnia 10 listopada 2018 r. Odpis aktu notarialnego doręczono A. S. (1) w dniu 29 października 2018 r.

W dniu 26 października 2018 r. wpisano T. M. jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku w księdze wieczystej (...) oraz jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej numer (...) - w miejsce A. M.. Zawiadomienia o wpisach w księdze wieczystej (...) pełnomocnik pozwanego odebrał 22 listopada 2018 r., a A. S. (1) w dniu 8 listopada 2018 r.

W dniu 13 listopada 2019 r. pełnomocnik pozwanego wysłał wezwanie do A. S. (1) do wydania nieruchomości przy ul. (...) w G. w terminie 48 godzin od chwili doręczenia wezwania. Przesyłka ta została odebrana 13 grudnia 2018 r.

**Dowody** : oświadczenie z 26.10.2018 r. – k. 117-123 akt sprawy

potwierdzenie odbioru - k. 109 akt I C 2724/18

zawiadomienia o wpisach do ksiąg wieczystych – k. 111-119 akt I C 2724/18 i k.

110-114 akt sprawy

potwierdzenia odbioru zawiadomień – k. 193-195 akt sprawy

wydruki z ksiąg wieczystych – k. 122-123 akt I C 2724/18

wezwanie z 13.11.2018 r. – k. 120 akt I C 2724/18

kserokopia koperty – k. 121 akt I C 2724/18

Rano 19 listopada 2018 r. przed godziną 10:00 pracownik powódki D. M. stawiała się do pracy w salonie sukien ślubnych przy ul. (...) w G.. Na miejscu zastała zamkniętą bramę wjazdową, z kłódką i łańcuchem. Drugi łańcuch z kłódką był na bramce wejściowej na posesję. Na miejscu byli dwaj pracownicy ochrony. Przybyła również A. S. (1) – prokurent powódki oraz P. J. wraz z żoną J. J.. Pracownik ochrony – pan B. przedstawił się jako pełnomocnik pozwanego i powiedział, że nie wpuści ich na teren posesji oraz że mają się kontaktować z pozwanym, który decyduje o tym, kto ma wejść na teren nieruchomości. Została wezwana Policja. Mimo tego, D. M. i A. S. (1) nie zostały wpuszczone

na teren posesji i do budynku. Pracownik ochrony przekazał przybyłym, że brama i bramka zostały zamknięte na polecenie T. M., który zlecił również dozоровanie posesji. Pracownik ochrony przekazał, że kłódki na bramę wjazdową i bramkę założył T. M.. W tej sprawie A. S. (1) nie rozmawiała z pozwanym. Pracownik ochrony nie wpuścił na teren nieruchomości również funkcjonariuszy Policji. P. J. i J. J. udali się do biura pozwanego mieszczącego się na sąsiedniej nieruchomości, gdzie zostali poinformowani, że nie zostaną wpuszczeni do najmowanego lokalu. Pozwany nie wyjaśnił dlaczego. W grudniu 2018 r. otrzymali dostęp do posesji i zabrali swoje rzeczy.

A. S. (1) i D. M. domagali się wpuszczenia na teren nieruchomości przy ul. (...) również następnego dnia, tj. 20 listopada 2018 r., ale znów zastali zamknięte na kłódki bramę i bramkę i nie zostali wpuszczeni na teren posesji. Dopiero po tygodniu zostały one wpuszczone przez pracownika ochrony – pana B., by zabrać dokumentację powodowej Spółki. Towar należący do Spółki (...), wyposażenie salonu sukien ślubnych i dokumentacja powódki oraz Fundacji (...) zostały wówczas spakowane i wywiezione do M. przez firmę przewozową na teren posesji A. S. (1). W dniu 19 listopada 2018 r. pozwany wymienił zamki w drzwiach wejściowych do budynku. Około półtora tygodnia później usunął łańcuchy oraz kłódki z bramy wjazdowej i bramki. Bramę można obecnie odsunąć i wjechać na posesję.

Prezes Zarządu Spółki Q. nie kontaktował się z pozwanym w sprawie dostępu do nieruchomości przy ul. (...) w G., jednak przyjechał raz po 19 listopada 2018 r. i nie został wpuszczony na teren tej nieruchomości. Pozwany wiedział, że w budynku przy ul. (...) działa Fundacja (...) i Spółka (...). Powiedział mu też o tym pan B.. Pozwany po 19 listopada 2018 r. nie rozmawiał z A. W. na temat umowy najmu pomieszczeń w budynku przy ul. (...). Obecnie budynek ten stoi pusty, administruje nim zarządca powołany przez pozwanego.

**Dowody** : zeznania świadków: D. M., J. J. – na rozprawie w dniu 20

lutego 2019 r. i A. S. (1) – na rozprawie w dniu 15 maja 2019 r. i w dniu 2

sierpnia 2019 r.

zeznania pozwanego – na rozprawie w dniu 14 czerwca 2019 r. i w dniu 2 sierpnia 2019.

zdjęcia posesji – k. 13-15 akt sprawy

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom świadków K. M., D. M., J. J., A. S. (1) i J. L., gdyż były spójne i wzajemnie się potwierdzały oraz znajdowały częściowo potwierdzenie w dokumentach. Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zeznań pozwanego, który potwierdził naruszenie posiadania nieruchomości przy ul. (...), założenie w dniu 19 listopada 2018 r. łańcuchów i kłódek oraz wymianę zamków w drzwiach wejściowych do budynku na posesji, jaki i działanie pracowników ochrony w dniu 19 listopada 2018 r. na jego zlecenie.

Sąd generalnie nie zakwestionował dokumentów złożonych do akt sprawy oraz akt I C 2724/18, z których przeprowadzono dowód, albowiem były one co do zasady zgodne z zeznaniami świadków. Sąd uznał natomiast, że umowa najmu zawarta między Fundacją (...) w (...) sp. z o.o. w G. została antydatowana. Umowa ta nie mogła być sporządzona i podpisana w dniu 2 sierpnia 2017 r., gdyż w tym dniu nie był jeszcze nadany Spółce (...) numer w Krajowym Rejestrze Sądowym, nadto A. W. nie był jeszcze Prezesem Zarządu tej spółki. Został on powołany na funkcję Prezesa Zarządu dopiero w dniu 21 lipca 2018 r. Ta data jest więc najwcześniejszą datą, kiedy umowa najmu mogła zostać podpisana i zaczęła wiązać strony. Wcześniej mogła obowiązywać ustna umowa najmu, albowiem forma pisemna umowy najmu nieruchomości lub pomieszczenia jest zastrzeżona w art. 660 k.c. jedynie jako forma ad eventum. Istnienie umowy najmu przed datą 18 listopada 2018 r. potwierdzili świadkowie K. M., D. M., J. J. i A. S. (1), którzy zeznawali również o posiadaniu najmowanych pomieszczeń przez Spółkę (...). Posiadanie to potwierdził zresztą pozwany. Sąd uznał również, że antydatowana została umowa dzierżawy z dnia 5 października 2016 r., albowiem w umowie najmu z dnia 2 maja 2017 r. zawartej przez Fundację (...) z K. M. zawarto oświadczenie Wynajmującej (Fundacji), że posiada tytuł do zarządzania nieruchomością przy ul. (...) w G. na podstawie umowy użyczenia z dnia 9 listopada 2016 r. O umowie użyczenia wspomniano również w pierwszej umowie najmu zawartej przez Fundację (...) z P. J., która nosi datę 27 lipca 2017 r. (k. 86 akt I C 2724/18). Wzmianki te świadczą o tym, że w tym czasie



Fundacja (...) nie dysponowała jeszcze umową dzierżawy. Dopiero w drugiej umowie najmu zawartej z P. J., w której zmieniono wysokość czynszu najmu od marca 2018 r. (k. 98-101 akt I C 2724/18) zawarto oświadczenie Wynajmującej, że posiada tytuł prawny do wynajmu pomieszczeń użytkowych położonych w budynku przy ul. (...) na podstawie umowy dzierżawy. Druga umowa najmu zawarta z P. J. została również antydatowana (zaopatrzona w nieprawidłową datę zawarcia). Pozwany kwestionował istnienie umów dzierżawy i najmu dołączonych do pozwu, zarzucając ich fikcyjność i sporządzenie w celu pokrzywdzenia wierzyciela – pozwanego. Tego drugiego zarzutu Sąd nie bada w sprawie o naruszenie posiadania, a sam fakt sporządzenia umowy w celu pokrzywdzenia wierzyciela nie przesądza o jej nieważności, lecz jest podstawą do żądania uznania tej czynności za bezskuteczną w trybie oddzielnego procesu ze skargi pauliańskiej. Analizując dokumenty zgromadzone w sprawie Sąd doszedł do wniosku, że zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości przy ul. (...) przez Fundację (...) potwierdza druga umowa najmu zawarta z P. J., przy czym zostało wykazane, że umowa ta mogła zostać sporządzona najpóźniej w dniu 19 marca 2018 r., kiedy to P. J. wpłacił na konto Fundacji czynsz najmu w obniżonej wysokości 2.800 zł (k. 227 akt sprawy), zgodnie z treścią tej umowy. Zawarcie drugiej umowy najmu z Przemysłem J. potwierdza również fakt wystawienia faktur korygujących przez Fundację (...) w dniu 3 października 2018 r. (a więc przed naruszeniem przez pozwanego posiadania pomieszczeń przez powódkę), stosownie do treści tej drugiej umowy najmu. W ocenie Sądu zostało więc wykazane, że obie umowy, tj. umowa dzierżawy pomiędzy A. M. i Fundacją (...) oraz umowa najmu pomiędzy tą Fundacją a (...) sp. z o.o. zostały zawarte przed datą 19 listopada 2018 r. Nie można było zdaniem Sądu przyjąć – jak sugerował to pozwany – że umowa dzierżawy jest nieważna z uwagi na treść art. 108 k.c., albowiem przepis ten odnosi się do działania pełnomocnika, a nie przedstawiciela spółki. W ocenie Sądu pozwana była więc posiadaczem zależnym lokalu na piętrze budynku przy ul. (...) w G. wraz z prawem dojścia i dojazdu do budynku, na mocy umowy najmu. Pozwana nie była więc dzierżycielem nieruchomości, lecz jej posiadaczem. Przysługuje jej więc ochrona posesoryjna przewidziana w art. 344 § 1 k.c.

Mimo tego, że w umowie dzierżawy noszącej datę 5 października 2016 r. w § 1 ust. 1 powołano się jedynie na numer jednej księgi wieczystej, w ocenie Sądu umowa ta dotyczyła całej nieruchomości przy ul. (...), składającej się z trzech działek ewidencyjnych i dwóch nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym. Umowa obejmuje cały budynek wraz z przynależnym gruntem, a więc w istocie całą posesję przy ul. (...), albowiem budynek jest posadowiony na dwóch nieruchomościach w rozumieniu wieczystoksięgowym i dwóch działkach, tj. (...).

Sąd pominął dowód z przesłuchania świadka P. J. (k. 163 akt sprawy), gdyż miał zeznawać na okoliczność naruszenia posiadania powódki przez pozwanego, co nie było kwestionowane przez pozwanego i zostało wykazane dowodem z zeznań innych świadków (art. 217 § 3 k.p.c.).

W ustalonym stanie faktycznym powództwo należało uwzględnić, jednakże sposób przywrócenia powódce naruszonego posiadania zmodyfikowano stosownie do zeznań pozwanego, który usunął łańcuchy i kłódki z bramy wjazdowej i bramki do posesji, a zmienił zamki w drzwiach wejściowych do budynku. Zgodnie z art. 344 § 1 k.c. przesłanką sądowej ochrony posiadania jest samowolne naruszenie posiadania. W okolicznościach sprawy nie ulega wątpliwości, że pozwany samowolnie naruszył posiadanie powódki w zakresie części nieruchomości przy ul. (...) w G., zapisanej w księdze wieczystej nr (...), dlatego powódce przysługiwało roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego. Bezzasadny okazał się zarzut pozwanego *exceptio iuris*, oparty o treść zdania drugiego art. 344 § 1 k.c., według którego roszczenie o przywrócenie naruszonego posiadania nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Prawdą jest, że wpis w księdze wieczystej dotyczący pozwanego jako użytkownika wieczystego gruntu - działki nr (...) położonej przy ul. (...) w G., objętej księgą wieczystą nr (...), uprawomocnił się po 19 listopada 2018 r., a więc po naruszeniu posiadania powódki, jednak wpis ten nie dotyczył Spółki (...) i nie niweczył jej tytułu prawnego do spornej nieruchomości, podobnie jak i prawa dzierżawy Fundacji (...). Zwrócić bowiem należy uwagę na to, że stosownie do treści art. 678 § 1 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Przepis ten ma również zastosowanie do umowy dzierżawy (art. 694 k.c.). Powodowa spółka w dniu 19 listopada 2018 r. posiadała i posiada więc obecnie nadal tytuł prawny do nieruchomości przy ul. (...). Zmiana wieczystego użytkownika gruntu i właściciela posadowionego na nim budynku,

po naruszeniu posiadania, miałyby znaczenie, gdyby z powództwem w tej sprawie wystąpiła A. S. (1), a nie Spółka (...), uprawniona do posiadania zależnego na mocy odrębnej umowy.

Sąd uznał, że umowy dołączone do pozwu mają taki charakter, jaki wynika z ich nazw, mimo że w umowie dzierżawy zwolniono dzierżawcę z obowiązku płacenia czynszu przez okres pierwszych 5 lat, a w umowie najmu przez 5 miesięcy 2017 r. Przejściowe zwolnienie z płatności czynszu jest dopuszczalne w ramach swobody kontraktowej stron i nie przesądza o tym, że charakter umów jest nieodpłatny. Nie przesądza zatem również o zmianie natury umowy.

Z tych względów powództwo należało uwzględnić.

O kosztach procesu w punkcie 2. (drugim) wyroku orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Powódka poniosła następujące koszty procesu: opłatę od pozwu – 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 320,00 zł (§ 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz.U. z 2018 r. poz. 265) i opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego – 17 zł (k. 131 akt sprawy).

O rygorze natychmiastowej wykonalności orzeczono na wniosek powódki na podstawie art. 333 § 2 k.p.c., albowiem opóźnienie w przywróceniu posiadania nieruchomości naraża powódkę na straty majątkowe.