

Sygn. akt I C 284/13

**Dnia 29 czerwca 2016 r.**

**Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący : SSO Monika Świerad

Protokolant : staż. Karolina Łukasik

**po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2016 r. w Nowym Sączu na rozprawie**

**sprawy z powództwa Miasta G.**

przeciwko Spółdzielni Handlowo-Produkcyjnej (...) w G.

o wydanie nieruchomości i zapłatę

1. nakazuje stronie pozwanej Spółdzielni Handlowo-Produkcyjnej (...) w G. wydać stronie powodowej Miastu G. nieruchomość gruntową stanowiącą plac targowy na dz. ewid (...) miasta G. przy. ul. (...) w G. obj. KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gorlicach V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz opuszczenie tej nieruchomości wraz z rzeczami do niej należącymi – za równoczesną zapłatą przez stronę powodową na rzecz strony pozwanej kwoty 29.388 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt osiem zł),
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,
3. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej Spółdzielni Handlowo-Produkcyjnej (...) w G. na rzecz Skarbu Państwa-Kasy Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 3986,05 zł ( trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt sześć zł 5/100) tytułem kosztów tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa,
4. zasądza od strony pozwanej Spółdzielni Handlowo-Produkcyjnej (...) w G. na rzecz strony powodowej Miasta G. kwotę 5467 zł ( pięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt osiem zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania,
5. pozostałe koszty postępowania między stronami wzajemnie znosi.

SSO Monika Świerad

Sygn. akt I C 284/13

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 29.06.2016 roku**

Pozwem inicjującym przedmiotowe postępowanie strona powodowa Miasto G. domagała się wydania przez pozwaną Spółdzielnię Handlowo Produkcyjną (...) w G. na jej rzecz dz. ewid (...) miasta G. przy. ul. (...) w G. obj. KW (...) oraz nakazanie pozwanej opuszczenie tej nieruchomości wraz z rzeczami do niej należącymi, stwierdzenia, że pozwanej nie przysługuje prawo zatrzymania, zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm prawem przepisanych (k.1-6).

Strona powodowa podniosła, że jest właścicielem w/w nieruchomości, na której zorganizowane było targowisko miejskie, prowadzone od lat sześćdziesiątych XX wieku przez poprzednika prawnego powódki GS S. w G.. Na podstawie umów zlecenia zawartych w 1992 roku oraz uchwał Rady Miejskiej w G. pozwana prowadziła targowisko miejskie. Zlecenie obejmowało pobieranie opłaty targowej, utrzymanie czystości i porządku, zapewnienie nadzoru weterynaryjnego. Z tytułu umów zlecenia pozwana pobierała 50% prowizji pobranej opłaty targowej. Na nieruchomości tej posadowione są budynki wykorzystywane przed laty na cele związane z targowiskiem. Od wielu

lat budynki te oraz część placu targowego pozwana wynajmuje bez zgody powódki na rzecz różnych podmiotów gospodarczych. Czerpie należne z tego tytułu właścicielowi pożyczki bez tytułu prawnego, pozbawiając ich właściciela. Burmistrz Miasta w związku ze zmniejszeniem dochodów z targowiska postanowił o jego likwidacji. Zarządzeniem z dnia 26.11.2012 roku łączące strony umowy zlecenia wypowiedziano. Oświadczenie o wypowiedzeniu umów zlecenia powódka złożyła pozwanej w dniu 30.10.2012 roku, a termin wypowiedzenia upłynął 30.11.2012 roku. W tym terminie miał zostać sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy oraz wydanie nieruchomości i rozliczenie. Pozwana nie spełniła dobrowolnie świadczenia i złożyła oświadczenie o skorzystaniu z prawa zatrzymania. Przyczyną wypowiedzenia było wykonanie zlecenia niezgodnie z jego zakresem i istotą. Pozwana postępowała w sposób sprzeczny z obowiązkami wyrażonymi w art 741 kc, bowiem używała rzeczy zleciodawcy we własnym interesie. W 2010 roku pozwana złożyła wniosek o zasiedzenie dz. ewid (...), twierdząc, że od 1969 roku posiada ją samoistnie. Postępowanie o zasiedzenie zakończyło się prawomocnie oddaleniem wniosku. Zdaniem strony powodowej prawo zatrzymania pozwanej nie przysługuje, bo nie udowodniła, że poniosła nakłady na rzecz i nie wskazała podstawy zatrzymania. Pozwanej z powódką nie łączył żaden stosunek prawny na podstawie którego miałby obowiązek lub prawo takie nakłady ponosić. Pozwana nie wystąpiła o zwrot nakładów. Podjęła próbę obrony swoich interesów powództwem o ustalenie poniesienia nakładów oraz określenia ich wartości. Zasadniczym celem prawa zatrzymania z art 461 par 1 kc jest zabezpieczenie ustawowo określonych wierzytelności przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy. W tej sprawie nie istnieją ustawowo określone wierzytelności przysługujące pozwanej. Ponadto o możliwości skorzystania z tego prawa decyduje wymagalność tych wierzytelności. Powołująca się na prawo zatrzymania pozwana powinna dokładnie określić swoją wierzytelność co do wysokości. Zabudowana część działki nie pozostaje w posiadaniu pozwanej. Strona powodowa wystąpiła z powództwem windykacyjnym przeciwko dzierżawcom budynków posadowionych na działce (...). Dzierżawcy uznali powództwo i wydali dzierżawione przez siebie grunty i budynki stronie powodowej. Strona powodowa zawarła umowy najmu od dnia 1.01.2013 roku. Strona powodowa włada wydaną przez posiadaczy zależnych częścią dz. (...), zarzut zatrzymania jest zatem nieskuteczny. Warunkiem skutecznego skorzystania z prawa zatrzymania jest aby rzecz, do której zgłoszono zarzut zatrzymania była w posiadaniu retencjonisty. Nieruchomość objęta pozwem ma pow. około 1 ha, na którym znajdują się budynki parterowe - baraki kryte blachą o pow 200 mkw. Nieruchomość ta ze względu na atrakcyjne położenie może przynosić powodce znaczne dochody. Została ich ona pozbawiona, co ma wpływ na budżet. Przyznanie pozwanej prawa zatrzymania narazi stronę powodową na rażącą stratę. Wzajemne rozliczenia z tytułu nakładów oraz czerpanych pożytków może się okazać długotrwałe i skomplikowane. Interes pozwanej jest chroniony, bo wytoczyła sprawę o nakłady.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew (k. 62-69) wniosła o oddalenie powództwa w całości zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że nie pozbawiła powódki prawa do dysponowanie sporną działką, lecz powódka sama wstąpiła w stan prawny spornej nieruchomości w miejsce SP w oparciu o decyzję komunalizacyjną. Pozwana nosząca wcześniej nazwę (...) w G. pod koniec lat 60-tych objęła w użytkowanie dz. (...) – wtedy pgr (...), która znajdowała się obok dz. (...) -wówczas pgr (...), która również została jej oddana w użytkowanie i zabudowana kompleksem przemysłowym Bazą Zaopatrzeniowo -Produkcyjną w G.. Działki (...) tworzą jedną nieruchomość w rozumieniu art 46 par 1 kc, prowadzona jest dla nich jedna kw. Działka (...) jest odpowiednikiem pgr (...) i powstała na skutek połączenia pgr (...) oraz (...) do pgr (...), a następnie jej podzielnia na pgr (...) i (...). Z pgr. (...) zostały wyodrębnione pgr (...) i (...), która następnie zmieniła oznaczenie na dz. ewid (...). Według pozwanej posiadała ona i użytkuje tą dz. ewid bez ujawnionego od 40 lat tytułu prawnego. Objęcie w użytkowanie pgr (...) przez pozwaną nastąpiło podczas przekazania jej rzeźni miejskiej poł. w innej części miasta na podstawie uchwały nr(...)z dnia 18. (...). Okoliczność takiego sposobu przekazania w użytkowanie została ustalona i potwierdzona w dwuinstancyjnym postępowaniu sądowym o stwierdzenie zasiedzenia tej działki, a stanowisko to jest wiążące w tej sprawie. W sprawie tej SO w N. S. stwierdził, że pozwanej w dniu przejęcia działki nr (...) we władanie przysługiwało ograniczone prawo rzeczowe w postaci użytkowania. Na spornej działce prowadzony był targ zwierząt. Pozwana w 1971 i 1972 uzyskała we własnym imieniu warunki zabudowy i realizacji, zatwierdzenie planu budowlanego i decyzję o pozwoleniu na budowę Punktu Skupu (...). Inwestycję tą pozwana zrealizowała z własnych środków. Później dobudowała jeszcze inne budynki i budowle, stąd T. obejmuje: Punkt skupu (...), budynek administracyjny, budynek (...), wiatę zadaszoną eternitem,

słupy oświetleniowe-elektryczne 12 szt, drogę utwardzoną asfaltem o szer 4 m dł 130 m, plac utwardzony asfaltem, plac utwardzony płytkami z betonu, ogrodzenie metalowe, kanalizację sanitarną, instalacje: kanalizacji burzowej i wodociągowej. Decyzją z dnia 27.10.1986 r. ustalono dla pozwanej opłatę za użytkowanie dz. (...), na wymienioną w decyzji powierzchnię 5,3927 ha składała się także powierzchnia tej dz. ewid. Pozwana płaciła opłaty za użytkowanie. SO w postępowaniu o zasiedzenie stwierdził, że decyzja z dnia 27.10.1986 roku stworzyła domniemanie, iż została wydana decyzja o przekazaniu dz. ewid (...) pozwanej w użytkowanie. Dla sąsiedniej działki (...) pozwanej przysługuje ujawnione w kw prawo użytkowania, a działka ta tworzy z dz. ewid (...) jedną nieruchomość wieczystoksięgową i własnościową. Pozwanej przysługuje zatem wobec powódki ograniczone prawo rzeczowe do spornej nieruchomości tj. prawo użytkowania. Prawo to pozwana wykorzystuje nieprzerwanie od 1969 roku. Budynki i urządzenia wybudowane przez Spółdzielnię na spornej nieruchomości poza utwardzonym placem nie służyły organizowanemu targowisku. Stąd wywody powódki dotyczące pobierania opłat targowych i utrzymania porządku nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu. Przyczyna wypowiedzenia umów zlecenia była bezpodstawa i miała charakter pozorny. Pozwana zawsze rzetelnie realizowała swoje obowiązki z umów zlecenia, tylko na potrzeby tego postępowania powódka wprowadziła pretekst wydzierżawiania budynków osobom trzecim i czerpania z tego pożytków. Trudno zgodzić się z twierdzeniem, że powódka czekała 10 lat, aby podnieść kwestię wydzierżawienia budynków przez pozwaną, która była do tego uprawniona jako użytkownik nieruchomości. Nie doszło też do likwidacji targowiska, z tym, że Gmina nie pobiera opłat, a pozwana dalej dba o porządek na placu po zakończeniu targowiska. Ze względu na poniesione nakłady na sporną nieruchomość w postaci budynków i infrastruktury towarzyszącej, remontowanie i utrzymywanie przez pozwaną w dobrej wierze przez cały czas trwania jej uprawnienia, pozwana podniosła zarzut zatrzymania na podstawie art 461 par 1 kc. do czasu zaspokojenia roszczenia o zwrot nakładów. W celu wykazania zasadności i wysokości nakładów pozwana zainicjowała postępowanie do sygn. I C 766/11 o ustalenie i zawarła ugodę. Powódka co do zasady uznała powództwo pozwanej. Pozwana podała, że dysponuje prawem użytkowania i cały czas, nieprzeważając władą tą działką, czynności prawne z osobami trzecimi, na które powołuje się powódka, nie mają znaczenia dla sytuacji prawnej pozwanej.

W piśmie z dnia 24.05.2013 r. (k. 105-106) strona powodowa podała, że dochodzi wydania gruntu stanowiącego plac targowy.

W piśmie z dnia 8.07.2013 r. (k. 126) powódka podtrzymała twierdzenia o bezzasadności zarzutu zatrzymania pozwanej. Ponadto pozwana dalej prowadzi targ zwierzęcy, którego Gmina nie ma potrzeby prowadzić. Roszczenie o zwrot nakładów powstanie dopiero w momencie wydania nieruchomości na rzecz powódki, w terminie rocznym pozwana może wystąpić ze stosownym powództwem. Zarzut istnienia prawa użytkowania ustanowionego na rzecz pozwanej na nieruchomości stanowiącej działkę (...), w oparciu o ustalenia poczynione przez Sąd w sprawie III Ca 655/11 o stwierdzenie zasiedzenia, powódka uznała za całkowicie bezpodstawny. Sąd odmiennie niż to twierdzi pozwana nie ustalił, iż na jej rzecz zostało ustalone użytkowanie. Przeciwnie, uznał, że rozważanie powyższej kwestii nie jest konieczne, gdyż nie przesądza o charakterze posiadania wnioskodawcy (str.6 uzasadnienia). Rozważania Sądu na temat prawdopodobnych okoliczności objęcia w posiadanie spornej nieruchomości przez pozwaną służyć miały jedynie wyjaśnieniu podstaw rozstrzygnięcia sprawy na korzyść powódki i jak uznał Sąd nie zostały one przez pozwaną dostatecznie udowodnione. Sąd nie ustalił, że decyzja o ustanowieniu na rzecz pozwanej użytkowania została wydana. Istnienie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania jest elementem obligatoryjnym dla ujawnienia wpisu tego prawa w KW, wydanie jej bowiem ma charakter konstytutywny. Ponadto Sąd przy wydaniu wyroku nie jest związany zarówno ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku. Nieprawdziwe są twierdzenia zawarte w odpowiedzi na pozew jakoby działki (...), które sąsiadują ze sobą stanowiły jedną nieruchomość w rozumieniu art. 46 kc. Ww nieruchomości przedzielone są drogą gminną są odrębnie ogrodzone i inaczej wykorzystywane. Jest dla nich wprowadzono jedną KW (co wynika jedynie z faktu, że należą do jednego właściciela). Jednakże na działce (...) pozwana na podstawie decyzji (...).ll. (...).(…) prowadzi działalność gospodarczą (piekarnię, ciastkarnię, a na pozostałej części urządziła magazyn towarów masowych, który przez lata prowadziła, obecnie działalność tę prowadzą dzierżawcy na podstawie umów zawartych z pozwaną). Natomiast na działce (...) od lat 60-tych XX wieku pozwana jako administrator - zarządca prowadziła targowisko miejskie. Nie znane są wzajemne relacje finansowe między powódką i pozwaną w początkowych latach sprawowania zarządu targowiskiem tj. z przełomu lat 60/70, nie zachowała się żadna korespondencja. Nie udowodniła

jednakże pozwana, że z własnych środków wybudowała budynki służące jego potrzebom znajdujące się na targowisku i poczyniła na nią z własnych środków inne nakłady. Także twierdzenie zawarte w odpowiedzi na pozew jakoby przekazana w użytkowanie decyzją z 1963 została także działka (...) jest całkowicie nieprawdziwe i gołosłowne nie zostało poparte żadnym dowodem.

W piśmie z dnia 10.03.2014 (k. 162) powódka podtrzymała twierdzenia o bezzasadności zarzutu zatrzymania, mimo zawartej w sprawie I C 766/11 ugody. W postępowaniu tym nie ustalono wartości nakładów ani ich rodzaju. Ponadto zarzut ten ma tylko opóźniający, a nie niweczający charakter.

W piśmie z dnia 22.05.2014 roku (k.170-171) pozwana podała, że z zawartej w sprawie I C 766/11 ugody wynika zakres nakładów, co jest nieodzowną przesłanką skuteczności zarzutu zatrzymania.

Na rozprawie w dniu 30.05.2014 (k. 179) strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko, wnosząc o wydanie przez pozwaną nieruchomości stanowiącej działkę (...), ponadto wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz pożytków za okres od dnia 01-03-2013r. do dnia sporządzenia opinii przez biegłego, wniosła o uwzględnienie korzyści jakie pozwana osiągnęła z tej nieruchomości polegające na wynajmie nieruchomości - budynków oraz gruntów czyli uzyskanych dochodów z zawartych umów najmu, których nie przekazywała zgodnie z ciężącym obowiązkiem.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podtrzymała zgłoszony zarzut zatrzymania do kwoty 274 000 zł.

Pismem z dnia 30.05.2014 r. (k. 180-183) i z dnia 2.06.2014 r. (k. 206-207) strona powodowa wniosła o oddalenie żądania rozliczenia nakładów poniesionych przez pozwaną na sporną nieruchomość i zasądzenia na rzecz powódki pożytków z rzeczy od dnia wniesienia powództwa w związku podniesieniem przez pozwaną prawa zatrzymania tj. od 1 marca 2013r. do dnia jej wydania, tj. pożytków cywilnych w kwocie 9134,27 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6.6.2014r. Pozwana na mocy umowy o świadczenie usług zawartej z powódką była uprawniona do prowadzenia zadania własnego gminy w postaci administrowania targowiskiem miejskim i pobierania opłaty targowej. W związku z powierzeniem pozwanej prowadzenia targowiska miejskiego, wybudowała ona w latach 60 tych budynki wykorzystywane na potrzeby prowadzonego targowiska. Brak jest dowodów na to, że opłacała wówczas jakiegokolwiek opłaty na rzecz powódki, dopiero w roku 1986 jak sama pozwana przyznaje w pismach procesowych w decyzji o aktualizacji opłaty za użytkowanie innych działek dopisano także działkę (...) i rozpoczęto naliczanie opłaty. Nie została jednak wydana decyzja o ustanowieniu na rzecz pozwanej użytkowania ( która jest konstytutywna tj. stwarzająca to prawo), które dodatkowo winno być ujawnione w KW. Zatem pozwana nie była i nie jest uprawniona do używania rzeczy we własnym interesie. Od sum zatrzymanych ponad potrzebę wynikających z wykonywania zlecenia powinna płacić dającemu zlecenie odsetki ustawowe. Tymczasem pozwana będąc jedynie zleceniobiorcą wykonującym na rzecz powódki usługę za wynagrodzeniem, zawierała bez uzyskania jej formalnej zgody umowy najmu i dzierżawy i zatrzymywała dla siebie korzyści osiągane z wynajmu nieruchomości należącej do powódki. Po wypowiedzeniu umowy dzierżawy powódka wezwała pozwaną do wydania nieruchomości i dokonania rozliczeń z tytułu umowy zlecenia, jednakże pozwana odmówiła zwrotu i nie przedstawiła, żadnego rozliczenia. Świadczy to niezbicie, że pozwana całkowicie „zamortyzowała” swoje wydatki na nieruchomość powódki z osiągniętymi z nieruchomości korzyściami finansowymi, zatem zasadny jest wniosek o oddalenie wniosku o zwrot nakładów. Ponadto zwrot nakładów winien być dokonany z uwzględnieniem zasady, że nakłady podlegają zwrotowi tylko wtedy gdy nie mają pokrycia w korzyściach. A nie mają pokrycia w korzyściach wtedy gdy wartość korzyści jakie pozwana czerpała z rzeczy jest niższa od wartości nakładów. Uprawnienie do żądania zwrotu nakładów dotyczy różnicy pomiędzy wartością nakładów a wartością korzyści. Powódka w 2012r. złożyła do Sądu Rejonowego w Gorlicach wniosek o zawiązanie do próby ugodowej w sprawie o zwrot pożytków toczącej się pod sygn akt I Co 880/12, który wpłynął do Sądu w dniu 10.08.2012r. Bieg przedawnienia roszczeń z tytułu pobierania pożytków z rzeczy bez podstawy prawnej, został przerwany chociaż do zawarcia ugody nie doszło. W związku z podniesionym przez pozwaną w dniu 30 listopada 2012r prawem zatrzymania powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz pożytków z rzeczy należnych po wniesieniu powództwa o wydanie nieruchomości w szczególności, mając na uwadze dochody z prowadzenia targowiska zwierzęcego mimo jego formalnej likwidacji, ponadto w związku z wniesieniem powództwa o zasądzenie odszkodowania za bezumowne

korzystanie z budynków położonych na przedmiotowej nieruchomości przeciwko spółce (...) oraz (...) w wysokości zasądzonej w tych postępowaniach.

W piśmie z dnia 13.06.2014 roku (k. 215-216) pozwana podała, że aktualnie obiekty budowlane i grunty spornej nieruchomości nie są nikomu wynajmowane, ani wdzierżawiane, a dotychczasowe umowy wypowiedziano. Odnośnie żądania dotyczącego zwrotu pożytków, to we wskazanym okresie pozwana nie odniosła żadnych korzyści, organizacja targu przynosiła straty.

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

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gorlicach obejmującej dz. ewid (...) i (...) o pow (...) ha jako właściciel wpisane jest Miasto G.. Dz.ewid (...) poprzednio pgr (...) o pow. 3,6254 ha obciążona jest prawem użytkowania na lat 99 z przeznaczeniem na budowę bazy zaopatrzeniowo - produkcyjnej na rzecz Spółdzielni Handlowo Produkcyjnej (...) w G.. Strona powodowa jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 15.04.1991 roku. Dz. ewid (...) posiada powierzchnię 0,8804 ha.

(dowód: odpis Kw k. 8-13, decyzja Wojewody z dnia 15.04.1991 roku k. 14 z kartą inwentaryzacyjną k. 15, wypis z rejestru gruntów k. 93)

Od lat 60-tych XX wieku na spornej działce ewid. (...) przy ul. (...) w G. prowadzone było targowisko skupu żywca i handlu towarami rolnymi w poniedziałki i czwartki. Wymieniona działka powstała z pgr (...). Nieznane są okoliczności faktyczne przejścia przez pozwaną dz. ewid (...). Decyzją z dnia 20.08.1963 roku Prezydium (...) w N. S. postanowiło przekazać (...) w G. pgr (...) o pow. 3,1931 ha w użytkowanie z przeznaczeniem na budowę bazy zaopatrzeniowo - produkcyjnej. W latach 1971 - 1972 Powiatowy Zarząd Gminnych Spółdzielni Produkcyjnych uzyskiwał stosowne informacje i zezwolenia niezbędne do realizacji na tej parceli inwestycji w postaci budowy punktu skupu żywca w G.. Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy G. z dnia 27 października 1986 r. ustalono dla Gminnej Spółdzielni (...) opłatę za użytkowanie m.in. działki ewid. nr (...). Co najmniej od 2004 r. pozwana ponosiła opłatę roczną za użytkowanie m.in. działki ewid. nr (...). Obecnie działka ta jest placem targowym i punktem skupu żywca. Znajdujące się na niej budynki i urządzenia wzniosła pozwana.

(dowód: decyzja z dnia 27 października 1986 r. k. 88-89, decyzja z dnia 20.08.1963 k. 142-143, zeznania świadka J. R. k. 259/2 0:22:27)

Inkaso- pobór opłat targowych wg stawki określonej uchwałą Rady Gminy na targowisku powierzono na mocy umowy zlecenia z dnia 11.05.1992 roku Gminnej Spółdzielni (...) w G.. Umowę zlecenia zawarto na czas nieograniczony. Zleceniobiorca nie mógł powierzać swoich zadań innej osobie bez zgody zleceniodawcy na piśmie. W razie naruszenia tego postanowienia zleceniodawca mógł odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym- par 6 umowy zlecenia. Umowa mogła być rozwiązana w każdym terminie za zgodą obu jej stron albo za dwutygodniowym wypowiedzeniem przez jedną ze stron. Inkasentowi przysługiwało wynagrodzenie za inkaso w wysokości 10% pobranej opłaty. Pobraną opłatę targową w pełnej wysokości inkasenci wpłacali do kasy UM w G. w dniu jej pobrania, lub w pierwszym dniu roboczym po dniu wolnym od pracy. Wynagrodzenie za pobór opłaty targowej wypłacano miesięcznie z dołu na podstawie umowy zawartej z inkasentem.

Umową zlecenia z dnia 18.05.1992 roku strona powodowa zleciła Gminnej Spółdzielni (...) w G. wykonywanie usług w zakresie utrzymania placu targowego przy ul. (...), polegające na sprzątnięciu placu po zakończeniu działalności handlowej, zapewnieniu porządku publicznego we współpracy z komisariatem policji w G., przestrzegania zleceń określonych w regulaminie targowiska i nadzór nad placem targowym. Umowa zlecenia obowiązywała na czas nieograniczony. Za wykonanie usług utrzymania placu zleceniobiorca otrzymywał wynagrodzenie w kwocie 40% kwoty pobranej przez inkasenta opłaty targowej. Zleceniobiorca nie mógł powierzyć swoich zadań żadnej innej jednostce bez zgody zleceniodawcy na piśmie. W razie naruszenia tego postanowienia zleceniodawca mógł odstąpić

od umowy ze skutkiem natychmiastowym- par 4 umowy zlecenia. Umowa mogła być rozwiązana w każdym terminie za zgodą obu jej strony albo za dwutygodniowym wypowiedzeniem przez jedną ze stron.

(dowód: umowa z dnia 28.05.2009 roku k. 16-19, regulamin targowiska k. 20-23, umowy zlecenia k. 23-26, mapa k. 28, zeznania świadka J. R. k. 259/2 0:22:27, zeznania świadka J. M. k. 259/2 0:40:18, zeznania świadka M. K. (1) k. 259/2 0:55:25, częściowo zeznania świadka M. K. (2) k. 259/2 1:12:02, zeznania przedstawiciela pozwanej M. C. (1) k. 259 1:35:14 )

Gminna Spółdzielnia (...) w G. zmieniła nazwę na Spółdzielnia Handlowo Produkcyjna (...) w G. w 1999 roku, zachowując ciągłość i tożsamość prawną.

(dowód: uchwała nr 7 Zebrania Przedstawicieli (...) w G. z dnia 29.03.1999 r. k. 90, post. SR w N. S. z dnia 12.04.1999 roku k. 91-92, odpis KRS k. 96)

W latach 90-tych GS zaprzestał prowadzenia skupu żywca i targowiska. Spółdzielnia Handlowo Produkcyjna (...) w G. wydzierżawiała zatem od lat 2000 części działki (...) różnym zewnętrznym podmiotom gospodarczym i dzierżawcom indywidualnym. Nie zwracała się do Gminy o wyrażenie w tym przedmiocie zgody. M.in. dzierżawiła część zabudowanej budynkiem biura sprzedaży towarów masowych o pow. 112 mkw na dz. (...) J. L. z czynszem 350 zł miesięcznie, na punkt sprzedaży blachy. Umowę zawarto na czas nieoznaczony z możliwością rozwiązania za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Wydzierżawiający wyrażał zgodę na poddzierżawę spółce (...). Dzierżawiła też budynek skupu żywca o pow. 163 mkw T. K. i M. K. (3), na prowadzenie zakładu wulkanizacji i zaopatrzenia w ogumienie i części motoryzacyjne z czynszem 1033 zł netto miesięcznie. Wysokość czynszu ulegała automatycznemu podwyższeniu o urzędowy wskaźnik inflacji oraz w związku ze wzrostem opłat z tytułu użytkowania i podatków. Umowę zawarto na czas nieokreślony z możliwością rozwiązania za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Umową z dnia 20.06.2006 roku strona pozwana wydzierżawiła M. H. część dz. ewid (...) placu targowego o pow. 10a wskazanej prowizorycznymi ogranicznikami z przeznaczeniem na budowę i eksploatację stacji paliw gazowych z czynszem 500 zł neto z Vat. Wysokość dzierżawy ulegała podwyższeniu o wskaźnik inflacji poprzedniego roku, a także o ewentualny wzrost z tytułu użytkowania i podatków. W dniu 1.09.2009 r. strona pozwana wydzierżawiła też (...) SA grunt o pow. 220 mkw dz. (...) z przeznaczeniem na zaplecze budowy. Pozwana zawarła też inne umowy dzierżawy.

(dowód: umowy dzierżawy k. 29-32 i k. 184-205, zeznania świadka F. R. k. 299, zeznania świadka J. R. k. 259/2 0:22:27, zeznania świadka J. M. k. 259/2 0:40:18, zeznania świadka M. K. (1) k. 259/2 0:55:25, częściowo zeznania świadka M. K. (2) k. 259/2 1:12:02, zeznania przedstawiciela pozwanej M. C. (1) k. 259 1:35:14 )

Sąd Rejonowy w Gorlicach postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2011 r. do sygn I Ns 795/10 oddalił wniosek Spółdzielni Handlowo-Produkcyjnej (...) w G. domagającej się stwierdzenia, iż z dniem 1 października 2005 r. nabyła przez zasiedzenie własność działki ewid. nr (...) o pow. 0,8804 ha położonej w G.. Sąd Rejonowy stwierdził, że tereny oddawane na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31.05.1962 roku w sprawie przekazywania terenów w miastach i osiedlach, tereny czy to organizacjom społecznym czy państwowym były przekazywane jedynie w użytkowanie na podstawie decyzji administracyjnej. Użytkowanie jest niewątpliwie posiadaniem zależnym, a użytkownik nie może być w żadnym razie traktowany jako posiadacz samoistny. Jakkolwiek w postępowaniu żadna ze stron nie była w stanie przedłożyć decyzji na podstawie której działka (...) została objęta w użytkowanie, to o takim właśnie sposobie objęcia jej w posiadanie oprócz uchwały z 1963 świadczy także naliczanie przez miasto opłat za użytkowanie terenu.

Postanowieniem Sądu Okręgowego Wydziału III Cywilnego Odwoławczego z dnia 2.02.2012 roku do sygn. III Ca 655/11 apelację Spółdzielni Handlowo-Produkcyjnej (...) w G. oddalono. SO stwierdził w uzasadnieniu, że w latach 60-tych czy 70tych ub. wieku wyłączną praktyką było przekazywanie państwowej ziemi jedynie w użytkowanie ewentualnie w użytkowanie wieczyste. O ile w dzisiejszych warunkach wzniesienie na gruncie budynków, bądź innych urządzeń w zasadzie potwierdza samoistność posiadania, o tyle w ówczesnych realiach nie dało się tak interpretować. Wiadomo bowiem, że ziemia będąca własnością państwową, była w warunkach

gospodarki socjalistycznej przekazywana spółdzielniom w użytkowanie długotrwałe (praktycznie bezterminowe i w pełni swobodne z możliwością zabudowy włącznie). Wznoszenie przez spółdzielnię na takim gruncie budynków, bądź innych urządzeń, nie świadczyło zatem o samoistności posiadania. Wbrew stanowisku apelacji ustalenie dotyczące użytkowania przedmiotowej działki przez wnioskodawcę i ponoszenia należnych z tego tytułu opłat znajduje potwierdzenie w przeprowadzonych dowodach. Twierdzenie o nieważności decyzji z dnia 27 października 1986 r. o ustaleniu tego rodzaju opłaty odnośnie działki ewid. nr (...) wnioskodawca opiera na założeniu, iż nie została wydana decyzja o przekazaniu tej działki w użytkowanie Spółdzielni. Tymczasem decyzja o ustaleniu opłaty rocznej stwarza raczej podstawę do odmiennego domniemania faktycznego. Ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania określonego gruntu jest bowiem naturalną konsekwencją wcześniejszego przekazania tego gruntu w użytkowanie. Przekazania takiego nie wyklucza okoliczność iż przedmiotowa działka nie została objęta decyzją z dnia 20 sierpnia 1963 r. (...) (...). Ta ostatnia decyzja o przekazaniu w użytkowanie dotyczy jednej tylko parceli gruntowej ( (...)) podczas, gdy decyzja o ustaleniu opłaty rocznej z 1986 r. odnosi się do 8 działek i wyraźnie stwierdza, że w dniu 1 stycznia 1986 r. były one użytkowane przez Spółdzielnię. Może to oznaczać, że pozostałe działki zostały przekazane w użytkowanie Spółdzielni innymi decyzjami. Szczegółowe rozważanie powyższej kwestii nie jest konieczne, gdyż nie przesądza ona o charakterze posiadania wnioskodawcy.

(dowód: postanowienie z dnia 2.02.2012 roku do sygn III Ca 655/11 z uzasadnieniem k. 70-75, postanowienie z dnia 22.08.2011 roku z uzasadnieniem k. 76)

Strona pozwana zainicjowała też przed tym Sądem postępowanie o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego, którą zarejestrowano do sygn. I C 766/11. W sprawie tej w dniu 21.01.2012 strony zawarły ugodę, w której zgodnie oświadczyły, że Spółdzielnia Handlowo-Produkcyjna (...) w G. w latach 1963-1983 oraz okresie późniejszym w tym w latach 2002-2005 dokonała z własnych środków inwestycyjnych nakłady na użytkowane nieruchomości należące do Miasta G. według stanu ustalonego w opinii biegłego sądowego mgr inż A. N. z dnia 13.06.2013 roku tj. na nieruchomości stanowiącej dz. ewid (...) o pow. o, (...) KW (...) nakłady w postaci zorganizowanej T. i Punktu Skupu (...) obejmujących następujące budynki, budowle, place, drogi, instalacje i wyposażenie: budynek Punkty Skupu (...) wraz z wyposażeniem, budynek administracyjny z wyposażeniem, budynek (...) wraz z wyposażeniem, wiatę zadaszona eternitem, słupy oświetleniowo - elektryczne 12 szt, drogę utwardzoną asfaltem szer. 4 m dł. 130 m, plac utwardzony płytkami z betonu, ogrodzenie metalowe, przyłącza instalacyjne, kanalizację sanitarną, burzową, instalację elektryczną, instalację CO CW + kotłownię, sieć wodociągową, alarmową, p.poż, wentylację grawitacyjną i sieć telefoniczną. Urządzenia te powstawały od samego początku na polu rolnym. Miejscowi uważali, że teren T. należy do GS-u. Pozwana Spółdzielnia miała jednak świadomość, że teren targowicy nie należy do niej jako właściciela, była w przekonaniu, że nieruchomość tą posiada na zasadzie użytkowania.

(dowód: porozumienie ugodowe z dnia 6.02.2012 roku k. 84, protokół rozprawy z dnia 21.01.2014 r. k. 172-173, postanowienie z dnia 21.01.2014 r. k. 174, zeznania świadka F. R. k. 299, zeznania świadka J. R. k. 259/2 0:22:27, zeznania świadka J. M. k. 259/2 0:40:18, zeznania świadka M. K. (1) k. 259/2 0:55:25, częściowo zeznania świadka M. K. (2) k. 259/2 1:12:02, zeznania przedstawiciela pozwanej M. C. (2) k. 259 1:35:14 )

Pismem z dnia 12.07.2012 roku Burmistrz Miasta G. wezwał stronę pozwaną do wydania nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ewid (...) obj KW (...) do dnia 30.07.2012 roku wraz z korzyściami majątkowymi w postaci pożytków cywilnych jakie pobierała, nie mając do tego żadnego tytułu prawnego w latach 12.07.2002 do 12.07.2012 w kwocie 200.000 zł. Pismo to doręczono pozwanej w dniu 14.07.2012r.

(dowód: wezwanie z dnia 12.07.2012 k. 35 z dowodem doręczenia k. 34)

Pozwana w odpowiedzi na to pismo powoływała się na ustne rozmowy i wydanie nieruchomości po rozliczeniu nakładów. Powoływała się też na konieczność wypowiedzenia umów dzierżawy dzierżawcom.

(dowód: pismo z dnia 27.07.2012 k. 36)

Pismem z dnia 30.10.2012 roku Burmistrz Miasta G. na podstawie art 746 par 2 kc wypowiedział pozwanej umowy zlecenia z dnia 11.05.1992 i 18.05.1992 roku z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia. Określono termin rozwiązania umowy na dzień 30.11.2012 roku w związku z koniecznością prac porządkowych i rozliczenia pobranych należności. Za przyczynę wypowiedzenia podano wykonanie zlecenia niezgodnie z umową - oddanie w dzierżawę budynków osobom trzecim i bezprawne pobieranie pożytków z rzeczy. Pismo to doręczono pozwanej 2.11.2012 roku.

(dowód: pismo z dnia 30.10.2012 roku z dowodami doręczania k. 37-38)

Zarządzeniem z dnia 26.11.2012 roku Burmistrz Miasta G. z dniem 1.12.2012 roku zlikwidował targowisko zwierzęce przy ul. (...) w G., a handel płodami rolnymi przeniósł na targowisko miejskie przy ul. (...).

(dowód: zarządzenie z dnia 26.11.2012 roku k. 33)

W piśmie z dnia 30.11.2012 roku pozwana oświadczyła o skorzystaniu z prawa zatrzymania nieruchomości w oparciu o art 461 par 1 kc do czasu ustalenia i zapłaty przez gminę lub zabezpieczenia wydatków na nakłady poniesione przez posiadacza i użytkownika. Pozwana wskazała, że wybudowała: Punkt Skupu (...), budynek administracyjny, budynek (...), wiatę zadaszoną eternitem, słupy oświetleniowe-elektryczne 12 szt, drogę utwardzoną asfaltem o szer 4 m dł 130 m, plac utwardzony asfaltem, plac utwardzony płytkami z betonu, ogrodzenie metalowe, kanalizację sanitarną, instalacje.

(dowód: pismo z dnia 30.11.2012 r. k. 39)

Wraz z likwidacją targowiskami wypowiedzeniem umów zlecenia pozwanej strona powodowa skierowała przeciwko dzierżawcom pozwanej pozwy o wydanie nieruchomości tj. w stosunku do (...) sp. z o.o. zarejestrowana w SR w Gorlicach do sygn. I C 333/12, w stosunku do R(...). Ostatecznie w/w dzierżawcy podjęli ze strona powodową rozmowy, uznały powództwa o wydanie nieruchomości i postulowały o zawarcie umów najmu z powódką. Powódka wynajęła (...) lokal użytkowy zlokalizowany na dz.ewid (...) o pow 163 mkw z przeznaczeniem pod działalność magazynową i handlową w części 40 mkw oraz pod działalność składową o pow 123 mkw umowę zawarto na okres 1.01.2013 do 31.03.2013r. z czynszem 1758,67 zł miesięcznie netto. Powódka podpisała też w dniu 2.01.2013 roku umowę najmu z (...) sp. z o.o. na lokal użytkowy o pow. 98 mkw pod działalność handlową i składową z czynszem 1498,86 zł netto miesięcznie.

(dowód: uznanie powództw k. 40-41, umowy najmu k. 42-47, pismo z dnia 17.12.2012 roku k. 48)

W piśmie z dnia 7.06.2013 roku pozwana zakwestionowała fakt wydzierżawienia jej majątku. Ponadto informowała o zapotrzebowaniu mieszkańców i rolników na usługi świadczone podczas targu. Strona pozwana informowała, że nadal zamierza prowadzić targ.

Od 2014 roku pozwana zaprzestała wynajmować części gruntu, w spornej nieruchomości oraz budynki.

(dowód: pismo z dnia 7.06.2013 roku k. 141, protokół odbioru k. 218, prośba k. 219, pismo z dnia 2.03.2006 k. 220, pismo z dnia 30.07.2008 r. k. 221)

Wartość rynkowa nakładów jakie poniosła pozwana na spornej nieruchomości a wynikające z zawartej ugody do sprawy I C 766/11 to 137.822 zł. Wartość rynkowa gruntu to 283.489 zł. Wartość pożytków z czynszów dzierżawnych jakie pobrała pozwana od dnia 1.03.2013 do dnia wydania opinii to 0 zł. Wartość korzyści jakie pozwana uzyskała z przedmiotowej nieruchomości za okres od 1.03.2003 do 1.03.2013 wynosi 235.932 zł.

(dowód: opinia A. W. k. 307-358 i opinia uzupełniająca k. 484)

Dochody pozwanej za okres 1.03.2003-1.03.2013 roku z wynajmu gruntów i budynków w zakresie dz. ewid (...). wynoszą 235.932 zł. Dochody pozwanej za okres 1.03.2003 do 1.03.2013 z prowadzenia targowiska wyniosły 32.832



zł, łącznie dochody te w wymienionym okresie wyniosły 268.764 zł. Koszty konieczne do wypracowania korzyści wg dokumentów przedłożonych przez pozwaną wyniosły 160.330 zł w okresie 1.03.2003 do 1.03.2013. Łącznie korzyści wyniosły 108.434 zł.

(dowód: rozliczenia pozwanej z dokumentacją finansową k. 217 i k. 222-237 i k. 369-471 i k. 498, opinia A. W. k. 511-519)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony i zalegających w aktach sprawy związkowej, których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu.

Ustaleń w zakresie wysokości nakładów strony pozwanej na spornej nieruchomości i pożytków przez nią pobranych z uwzględnieniem kosztów prowadzonej działalności Sąd dokonał na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy A. W., którą uznał za profesjonalną i pełną. Biegły na zlecenie Sądu po zarzutach pozwanej uzupełnił opinię o obliczenia pobranych przez pozwaną pożytków z uwzględnieniem kosztów związanych z korzystaniem z nieruchomości. Opinie uzupełniające Sąd również ocenił jako rzetelne i fachowe. Sąd za nieuzasadnione uznał ostatnie zarzuty pozwanej do opinii uzupełniającej biegłego z dnia 13.06.2016 roku. Wbrew twierdzeniom pozwanej umowami dzierżawy czy najmu obejmowane były różne części gruntu lub lokale użytkowe. Biegły wyszczególnił te umowy osobno w załączniki do opinii głównej i uzupełniającej. Podstawą obliczeń biegłego były umowy zawierane przez pozwaną. Biegły słusznie zwaloryzował też czynsze najmu w każdym kolejnym roku. Sam fakt braku takiej waloryzacji mimo postanowień umownych nie miał znaczenia dla wyliczeń biegłego, który miał obliczyć wartość pożytków na dzień wydania opinii, musiał zatem dokonać waloryzacji.

Zeznania świadków F. R. J. R., J. M., M. K. (1) Sąd uznał za wiarygodne. Świadkowie przedstawili sposób funkcjonowania targowicy i proces wznoszenia budowli i urządzeń na spornej działce.

Zeznania świadka M. K. (2) Sąd częściowo podzielił. Świadek w kluczowych kwestiach dotyczących podstawy posiadania spornej działki zasłaniał się niepamięcią. Jako wieloletni pracownik pozwanej przedstawiał informacje ważne dla tej sprawy w sposób wybiórczy. Podkreślał, że pozwana była właścicielem tej nieruchomości, nawet gdy pozwana uiszczała do gminy opłaty związane z inkasem.

Zeznania przedstawiciela pozwanej M. C. (2) Sąd uznał za wiarygodne. W/w osoba przedstawiał podstawę posiadania spornej działki, sposób budowy urządzeń na tej działce, wydzierżawiania.

Pominięto dowód z oględzin, wobec niepodtrzymania tego wniosku przez pozwaną k. 179/2 oraz z przesłuchania przedstawiciela strony powodowej wobec rezygnacji z przesłuchania i cofnięcia tegoż wniosku k. 531.

### **Sąd zważył co następuje:**

Strona powodowa domagała się wydania na podstawie art 222 par 1 kc dz. ewid (...) obj KW (...), twierdząc, że stanowią jej własność. Art. 222. § 1. kc stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Powództwo o wydanie zasługuje na uwzględnienie bowiem, z odpisu wskazanej KW wynika, że własność w/w działki należy do powódki, a pozwana nie posiada w chwili obecnej uprawnienia do władania jej rzeczą.

Zasadnicze znaczenia dla przedmiotowej sprawy miało ustalenie na jakiej podstawie prawnej pozwana posiadała działkę ewid. (...). Sąd nie zgodził się z argumentacją pozwanej, iż jest użytkownikiem tej nieruchomości. Prawo użytkowania dz. ewid (...) nie zostało wpisane do kw. Użytkowanie dotyczy tylko dz. ewid (...), co widnieje w KW nr (...). Istnienie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania jest elementem obligatoryjnym dla ujawnienia wpisu tego prawa w KW wydanie jej bowiem ma charakter konstytutywny. Potwierdził to SN w uzasadnieniu do uchwały z dnia 10 stycznia 1968r. Ill CZP 93/67, z którego wynika, że decyzja (...) jest źródłem powstania użytkowania terenów państwowych i tworzy ex lege między Państwem a jednostką, której tereny się przekazuje w użytkowanie, które ma charakter ograniczonego prawa rzeczowego. Jest także podstawą do ujawnienia prawa użytkowania w dziale trzecim

KW. Strona pozwana nie wykazała się ani decyzją o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego w stosunku do niej dotyczącego spornej dz. ewid (...). Zdaniem Sądu nawet jeśli pozwana uważała się za właściciela czy też użytkownika spornej działki jak wynika z zeznań świadków, za jej prawem do spornej nieruchomości w oparciu o własność czy użytkowanie nie może być mowy, skoro z odpisu KW prowadzonej dla spornej nieruchomości takie prawa nie wynikają. Konstatacja o przysługującym pozwanej prawie użytkowania nie wynika z załączonych przez nią postanowienia Sądu Odwoławczego do sprawy I Ns 795/10 o zasiedzenie. Pozwana błędnie odczytała uzasadnienie tego postanowienia. Sąd ten wcale nie przesądził o prawie użytkowania pozwanej do spornej nieruchomości. Uznał, że nie ma to znaczenia dla charakteru posiadania pozwanej. Ponadto sąd cywilny jest związany samym orzeczeniem, a nie uzasadnieniem tego orzeczenia. Nie mają mocy wiążącej poglądy prawne wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia (tak wyrok SN z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 284/07, Lex nr 380931), ani motywy i ustalenia faktyczne zawarte w uzasadnieniu (wyrok SN z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, Lex nr 345525). Z ustaleń faktycznych wynika, że pozwana uiszczała opłatę za użytkowanie spornej nieruchomości na podstawie decyzji z 1986 roku, sam ten fakt zdaniem Sądu nie uprawnia do formułowania prawa użytkowania spornej nieruchomości.

Jak wykazało przedmiotowe postępowania co najmniej od lat 90-tych pozwana na mocy umowy zlecenia zawartej z powódką była uprawniona do prowadzenia zadania własnego Gminy w postaci administrowania targowiskiem miejskim i pobierania opłaty targowej oraz do utrzymania porządku na targowisku. W ocenie Sądu umowy łączące strony miały cechy umowy zlecenia.

Umowa zlecenia jest umową starannego działania. Znaczy to tyle, że zleceniobiorca nie odpowiada za rezultat działań, zobowiązuje się jedynie do wykonania określonych działań i to starannie, w rozumieniu art. 355 § 1 k.c. Definicja ustawowa umowy zlecenia (art. 734 § 1 k.c.) zakłada dążenie do osiągnięcia określonego rezultatu. Zobowiązanie uznać należy jednak za wykonane pomimo nieosiągnięcia zakładanego rezultatu, w przypadku dochowania przez przyjmującego zlecenie należytej staranności. Z tego też względu w nauce prawa umowę zlecenia określa się mianem umowy starannego działania. Nie oznacza to jednak, że umowa zlecenia, nie ma na celu doprowadzenie do powstania rezultatu. W innym przypadku dający zlecenie nie miałby interesu w zawieraniu takiej umowy. Dający zlecenie również dąży do osiągnięcia istotnego dla siebie celu, w odmienny jednak sposób, niż w przypadku umowy o dzieło ustawodawca uregulował kwestię realizacji umowy przez przyjmującego zlecenie i jego odpowiedzialności za jego niewykonanie. Cel dającego zlecenie nie jest elementem przedmiotowo istotnym dla umowy zlecenia.

Na gruncie przedmiotowej sprawy rezultatem jakim powódka oczekiwała z realizacji umowy zlecenia było prowadzenie targowiska dla potrzeb lokalnej społeczności wraz z kompleksową jego obsługą. Strony od lat 90-tych wykonywały tę umowę, pozwana przez organizowanie targowiska i pobieranie opłat i rozliczanie się z inkasa z Gminą, Gmina poprzez wypłatę umówionego wynagrodzenia.

Umowy zlecenia zostały przez powódkę wypowiedziane, pozwana zatem aktualnie nie posiada żadnego tytułu prawnego do władania sporną nieruchomością. Pismem z dnia 30.10.2012 roku Burmistrz Miasta G. na podstawie art 746 par 2 kc wypowiedział pozwanej umowy zlecenia z dnia 11.05.1992 i 18.05.1992 roku z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy zlecenia przez powódkę, wbrew twierdzeniom pozwanej było ważne. Z mocy art. 746. § 1 kc dający zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Powinien jednak zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia; w razie odpłatnego zlecenia obowiązany jest uiszczyć przyjmującemu zlecenie część wynagrodzenia odpowiadającą jego dotychczasowym czynnościom, a jeżeli wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, powinien także naprawić szkodę. Wypowiedzenie zlecenia jest dopuszczalne, niezależnie od czasu, na jaki zawarto umowę dla dokonania jednej czynności prawnej, na czas oznaczony czy nieoznaczony (por. wyrok SN z dnia 28 września 2004 r., IV CK 640/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 157). Możliwość bezwarunkowego rozwiązania umowy zlecenia przez obydwie strony dotyczy tylko umów zawartych pod tytułem darmym, natomiast w przypadku gdy przyjmujący zlecenie zobowiązuje się wykonać czynności za wynagrodzeniem, rozwiązanie umowy przez wolę stron może nastąpić tylko z ważnych przyczyn. Jeżeli zdarzy się, że umowa zostanie rozwiązana bez ważnego powodu, stosunek prawny wygasa, a więc takie rozwiązanie jest skuteczne, ale strona, która od umowy odstąpiła bez ważnego powodu, jest zobowiązana dać drugiej odszkodowanie za straty, wynikłe z rozwiązania umowy -por uzasadnienie wyroku z dnia 11.09.2002 V CKN

1152/00. Niewątpliwie oddanie w dzierżawę budynków osobom trzecim i bezprawne pobieranie pożytków z rzeczy było ważną przyczyną do rozwiązania umowy, skoro w świetle art. 741 zd 1. kc przyjmującemu zlecenie nie wolno było używać we własnym interesie rzeczy i pieniędzy dającego zlecenia. Postępowanie dowodowe potwierdziło, że pozwana wynajmowała grunty i budynki na spornej nieruchomości, pobierając na własną rzecz czynsze najmu, nie rozliczając się z powódką i nie dążąc do uzyskania od niej zgody.

W tych okolicznościach powództwo o wydanie zasługuje na uwzględnienie. Pozwana nie zdołała wykazać, by posiadała tytuł prawny do dysponowania dz. ewid (...), co do której powódka została wpisana jako właściciel

Strona pozwana głosiła zarzut zatrzymania do kwoty 274 000 zł, wskazując, że jest to suma nakładów jakie poniosła na nieruchomość. Powódka podniosła natomiast, że pozwana pobrała w sposób nieuprawniony pożytki z rzeczy, które przysługiwały jej jako właścicielowi.

Jak wskazano wyżej strony łączyła umowa zlecenia, w jej treści strony nie zawarły żadnych ustaleń co do zwrotu nakładów czy pożytków. W przypadku ustalenia istnienia stosunku prawnego uzasadniającego posiadanie cudzej rzeczy, rozliczenie między stronami winno nastąpić w oparciu o przepisy regulujące ten stosunek prawny, co oznacza, że przepisy art. 224-230 k.c., nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie. Do rozliczeń między stronami zastosowania ma zatem w szczególności art. 742 k.c., art. 741 kc i art. 746 § 1 kc. Zwrotu nakładów świadczonych na podstawie umowy, do której mają zastosowanie przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.), dokonuje się według zasad przewidzianych w tej umowie-por. wyrok SN z dnia 14 października 2009 r. V CSK 111/09.

W świetle art. 742 kc dający zlecenie powinien zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia, wraz z odsetkami ustawowymi; powinien również zwolnić przyjmującego zlecenie od zobowiązań, które ten w powyższym celu zaciągnął w imieniu własnym. Na dającym zlecenie spoczywają w świetle art. 742 k.c. obowiązki: zwrotu wydatków poniesionych przez przyjmującego zlecenie w celu należytego wykonania zobowiązania oraz zwolnienia przyjmującego zlecenie od zobowiązań, które zaciągnął w tym celu we własnym imieniu. Oba powyższe obowiązki powstają niezależnie od tego, czy umowa zlecenia ma charakter odpłatny, czy też nieodpłatny. Na powstanie tych obowiązków nie ma wpływu, czy przyjmujący zlecenie dokonał czynności prawnej, której dotyczy umowa zlecenia, a więc bez znaczenia jest zrealizowanie celu umowy i osiągnięcie zamierzonego rezultatu (J. Szczerski (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 1549; A. Szpunar (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 401). Jeżeli podjął działania potrzebne do wykonania umowy z zachowaniem należytej staranności, dający zlecenie zobowiązany jest do zwrotu poniesionych przez niego wydatków oraz do zwolnienia go od zaciągniętych we własnym imieniu zobowiązań, o ile te wydatki i zobowiązania miały charakter celowy, zostały poniesione w celu należytego wykonania zobowiązania. Obowiązek zwrotu dotyczy wszelkich wydatków, które zostały poniesione w celu należytego wykonania zobowiązania. Decydujące znaczenie ma więc celowy charakter wydatku. Muszą one być uzasadnione dążeniem do należytego wykonania umowy. Charakter taki mają nie tylko wydatki konieczne, ale również inne potrzebne do realizacji celu w postaci należytego wykonania zlecenia (w doktrynie wskazuje się na wydatki konieczne i użyteczne – por. M. Nesterowicz (w:) J. Winiarz, Komentarz, t. II, 1989, s. 689; L. Ogieńko (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2011, s. 651; J. Szczerski (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 1549; A. Szpunar (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 401). Obowiązkiem zwrotu spoczywającym na dającym zlecenie objęte są nakłady celowe, a więc uzasadnione w celu należytego wykonania umowy (K. Kołakowski (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. II, 2011, s. 543–544). Wśród nich należy wyróżnić wydatki-nakłady konieczne i użyteczne. Pierwsze z nich są niezbędne do należytego wykonania zlecenia. Drugie natomiast to takie, które ułatwiły, przyspieszyły jego wykonanie, służyły poprawieniu jakości dokonywanych działań. Oprócz nich wyróżnia się też nakłady zbytkowne, czyli służące osiągnięciu celów ubocznych (por. W. Czachórski, Zobowiązania, 1999, s. 110–111). Nakłady zbytkowne podlegają zwrotowi, gdy umowa tak stanowi oraz gdy zostały poniesione na polecenie czy zgodnie ze wskazówkami dającego zlecenie.

Przenosząc te rozważania na grunt tej sprawy pozwana podniosła wydatki celowe potrzebne do zorganizowania T. ze skupem żywca i targowiska, które strony zgodnie określiły w ugodzie do sprawy IC 766/11, a które biegły A. W. oszacował na kwotę 137.822 zł. Wszystkie nakłady określone w tej ugodzie są nakładami koniecznymi i użytecznymi, służyły bowiem do prowadzenia targowiska, urządzania go w zasadzie od pola oranego do obecnie istniejącego w

terenie utwardzonego placu z wiatami i budynkami, ogrodzonego i wyposażonego w media. Podkreślenia jednak wymaga, że obowiązek zwrotu nie obejmuje tych wydatków (nakładów), które zostały w kalkulowane w wynagrodzenie należne przyjmującemu zlecenie. Z ustaleń faktycznych tej sprawy z uwagi na upływ czasu, brak wiedzy świadków w tym przedmiocie nie wynika natomiast czy pozwana nie zrekompensowała przynajmniej częściowo poniesionych nakładów w uzyskiwanym wynagrodzeniu, które jak wykazało to postępowania było rozliczane dopiero w latach 90-tych. Pozwana płaciła też na mocy decyzji z 1986 roku opłaty za użytkowanie spornej działki, rozliczono te koszty jednak w ramach prowadzonej działalności targowicy, o czym niżej.

Strona powodowa słusznie podniosła zarzut bezprawnego pobierania przez stronę pozwaną pożytków cywilnych z rzeczy, bez posiadania zgody zleceniodawcy. Według art. Art. 741 kc przyjmującemu zlecenie nie wolno używać we własnym interesie rzeczy i pieniędzy dającego zlecenie. Od sum pieniężnych zatrzymanych ponad potrzebę wynikającą z wykonywania zlecenia powinien płacić dającemu zlecenie odsetki ustawowe. Z przepisu art. 741 zdanie pierwsze k.c. wynika, że przyjmujący zlecenie może używać rzeczy i pieniędzy dającego zlecenie tylko w jego interesie, a więc w celu należytego wykonania zobowiązania. Użycie w interesie dającego zlecenie może też polegać na zachowawczym użyciu rzeczy, które jest podyktowane jej właściwościami i ma na celu jej zachowanie w stanie niepogorszonym (np. uruchomienie urządzeń w celu zapewnienia ich sprawnego funkcjonowania). Natomiast obowiązuje go bezwzględny zakaz używania rzeczy bądź pieniędzy dającego zlecenie we własnym interesie. Strona pozwana wykorzystywała wybudowane przez siebie na spornej działce budynki, wydzierżawiając je bez zgody powoda podmiotom trzecim, czerpiąc z tego dochody, które po uwzględnieniu kosztów koniecznych do wypracowania tych korzyści biegły A. W. wyliczył na 108.434 zł. Kwotę tą należałoby powiększyć o odsetki. Przyjmujący zlecenie jest bowiem zobowiązany do zapłaty na rzecz dającego zlecenie odsetek ustawowych od pieniędzy zatrzymanych ponad potrzebę wynikającą z wykonania zlecenia. Są to nie tyle odsetki za opóźnienie (art. 481 k.c.), ale odsetki za korzystanie z cudzego kapitału. Przyjmujący zlecenie płaci je z tytułu możliwości korzystania z pieniędzy dającego zlecenie. „Ponad potrzebę” oznacza bowiem nie tylko termin, od którego nie są potrzebne, ale również kwotę przewyższającą potrzebną do realizacji zlecenia (por. L. Ogiegło (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2011, s. 650–651, oraz wyrok SN z dnia 30 stycznia 1998 r., III CKN 274/97, LEX nr 50596; odnośnie do odsetek ustawowych – por. uwagi do art. 359). Powódka jednak w zakresie odsetek milczała.

Różnica między celowymi wydatkami poniesionymi przez pozwaną w związku z umową zlecenia, a pożytkami przez nią pobranymi z umów dzierżawy z uwzględnieniem kosztów prowadzenia targowicy wynosi 29.388 zł (137.822 zł - 108.434 zł).

Strona pozwana zgłosiła zarzut zatrzymania. Powołanie się na prawo zatrzymania ma charakter zarzutu odraczającego, którego skuteczność zależy od skonkretyzowania roszczenia mającego stanowić podstawę prawa zatrzymania i od oznaczenia zakresu tego roszczenia (przy zobowiązaniu pieniężnym - określenia wysokości sumy pieniężnej). Jeżeli powództwo o wydanie rzeczy jest uzasadnione, a zarazem uzasadniony jest zarzut prawa zatrzymania, należy zobowiązać pozwanego do wydania rzeczy z jednoczesnym wykonaniem przez powoda należnego świadczenia. Uwzględnienie zarzutu prawa zatrzymania nie może zatem prowadzić do oddalenia powództwa, a jedynie do ograniczenia prawa powoda przez zobowiązanie go do wykonania określonego świadczenia (wyrok SA w Poznaniu z 29 lutego 1996 r., I ACr 769/95, LexisNexis nr (...), OSA 1997, nr 9, poz. 54). Stąd nałożenie na stronę pozwaną obowiązku wydania nieruchomości za równoczesną zapłatą przez stronę powodową kwoty 29.388 zł.

Strona powodowa domagała się także zasądzenia kwoty 9.134,27 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6.6.2014r. tytułem pożytków z rzeczy od dnia wniesienia powództwa w związku podniesieniem przez pozwaną prawa zatrzymania tj. od 1 marca 2013r. do dnia jej wydania. Powództwo w tej części podlegało oddaleniu, gdyż pozwana w wymienionym okresie nie uzyskiwała ze spornej nieruchomości żadnych pożytków.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 100 kpc. strona powodowa wygrała proces co do zasady w związku z orzeczeniami wydania spornej nieruchomości, dlatego zasądzono na jej rzecz od pozwanej zwrot opłaty od pozwu w kwocie 5.467 zł. Zarzut zatrzymania zgłoszony przez pozwaną został uwzględniony ale tylko do kwoty 29.388 zł, Sąd pozwaną obciążył

zatem kosztami opinii biegłego w kwocie, ponad to co zostało wypłacone z zaliczek uiszczonych przez strony. Koszty zastępstwa prawnego między stronami wzajemnie zniesiono.

SSO Monika Świerad