

Sygn. akt XV C 418/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: sekr. sąd. Patrycja Kitowska

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2018r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. J. i M. G. (1)

przeciwko S. N.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego S. N. na rzecz powodów A. J. i M. G. (1) kwotę 600.000 zł (sześćset tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty ;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 40.817 zł (czterdzieści tysięcy siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 10 maja 2017 r. powodowie A. J. i M. G. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanego S. N. na rzecz powodów kwoty 600.000,00 zł tytułem zwrotu pobranej zaliczki na poczet sprzedaży udziału w nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz od pozwanego kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Powodowie nadmienili przy tym, że podjęli próbę zawarcia porozumienia z pozwanym, do którego to porozumienia jednak nie doszło.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wyjaśnili, że w dniu 21 maja 2014 r. zawarli z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży z należącego do niego udziału wynoszącego 1.111/10.000 części – udziału wynoszącego 5.000.000/78.510.000 części w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu oraz w prawie współwłasności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych we W., dla których Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza K. W. za numerem repertorium A 2675/2014/T.

Powołując się na treść wyżej wskazanej umowy powodowie podnieśli, że kwota 200.000,00 zł została już przez nich zapłacona, co pozwany potwierdził i pokwitował. Reszta ceny, tj. 400.000,00 zł miała zostać zapłacona przez powodów w sposób określony w warunkowej umowie sprzedaży, którą strony zobowiązały się zawrzeć do dnia 31 października 2014 r.

W dniu 30 grudnia 2014 r. strony dokonały jednak zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży w ten sposób, że wskazały terminy zapłaty pozostałej kwoty zaliczki w dwóch ratach – 90.000,00 zł do dnia 5 stycznia 2015 r. i 310.000,00 zł do dnia 2 lutego 2015 r. Powodowie wyjaśnili, że zmieniony został również termin zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, który został ostatecznie ustalony na dzień 2 lutego 2015 r.

Kolejno powodowie wyjaśnili, że do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży doszło jednak dopiero w dniu 30 kwietnia 2015 r., która została zawarta w formie aktu notarialnego repertorium A nr 1691/2015/J, w treści której powodowie oświadczyli, że nabycia udziału w prawie użytkowania wieczystego oraz w prawie współwłasności budynków dokonują do swojego majątku objętego ustawową wspólnością małżeńską. Strony potwierdziły przy tym cenę transakcji na kwotę 600.000,00 zł.

We wskazanej umowie strony stwierdziły, że pozwany otrzymał już od powodów kwotę 350.000,00zł, w tym 240.000,00 zł w formie gotówki, a 110.000,00 zł przelewem. Pozwany tę okoliczność potwierdził i pokwitował. Pozostała część ceny miała zostać wpłacona przez powodów przelewem na rachunek bankowy R. N. (1), jednak na rzecz pozwanego.

Powodowie podnieśli, że pozostałą część ceny w kwocie 250.000,00 zł wpłacili przelewem w pięciu ratach: kwotę 30.000,00 zł w dniu 6 maja 2015 r., kwotę 50.000,00 zł w dniu 27 lipca 2015 r., kwotę 30.000,00 zł w dniu 10 sierpnia 2015 r., kwotę 55.000,00 zł w dniu 26 sierpnia 2015 r., kwotę 45.000,00 zł w dniu 28 sierpnia 2015 r. oraz kwotę 40.000,00 zł w dniu 31 sierpnia 2015 r. Tym samym powodowie podkreślili, że łącznie pozwany otrzymał od powodów kwotę 600.000,00 zł.

Jednocześnie powodowie zaznaczyli, że umowa przeniesienia własności nieruchomości miała zostać zawarta do dnia 30 listopada 2015 r., jeżeli podmiot zarządzający (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. albo Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu w ustawowym terminie. Powodowie oświadczyli przy tym, że nie mają wiedzy, aby z takiego prawa uprawnione podmioty skorzystały.

Powodowie wskazali, że pozwany bez podania przyczyny nie stawił się w dniu 27 listopada 2015 r. na umówioną czynność zawarcia umowy przeniesienia własności. Powodowie podnieśli, że w treści warunkowej umowy sprzedaży strony przewidziały zobowiązanie sprzedającego do zwrotu otrzymanej przez niego części ceny w terminie 7 dni, licząc od chwili dojścia do jego wiadomości oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu przez uprawnione podmioty. Zdaniem powodów, taki sam skutek rodzi również sam brak zawarcia umowy przenoszącej własność. Powodowie nadmienili przy tym, że po fakcie niestawiennictwa pozwanego przed notariuszem pozwany zaproponował zawarcie nowej umowy przedwstępnej, jednak strony nie uzgodniły jej treści.

W ocenie powodów, zasadne było zatem żądanie zwrotu całej otrzymanej przez pozwanego zaliczki. Pozwany, dwukrotnie wezwany przez powodów pisemnie do zwrotu pobranych pieniędzy, nie podjął żadnej z przesyłek. W odpowiedzi na wezwanie skierowane do ojca pozwanego, R. N. (1), jego pełnomocnik zwrócił się do pełnomocnika powodów propozycją spotkania ze względu na konieczność omówienia problemów prawnych związanych z „wadliwą warunkową umową sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2015 r.”. Na spotkaniu pełnomocnik powodów wręczył pozwanemu wezwanie do zwrotu zaliczek w kwocie 600.000,00 zł. W trakcie spotkania R. N. (1) zobowiązał się w imieniu syna do zwrotu otrzymanej zaliczki, a pozwany potwierdził to zobowiązanie, uznając swój dług wobec powodów. Niemniej jednak, z powodu braku żądanej kwoty pieniędzy pozwany wraz z ojcem zobowiązali się, że w terminie do dnia 1 kwietnia 2016 r. przedstawią propozycję spłaty zaliczki.

Wobec niewykonania zobowiązania, powodowie pismem z dnia 6 kwietnia 2016 r. doręczonym w dniu 15 kwietnia 2016 r. ponownie wyznaczyli pozwanemu kolejny termin zwrotu, wynoszący 3 dni od dnia doręczenia wezwania. Tym samym pozwany pozostaje w zwłoce od dnia 19 kwietnia 2016 r.

Niezależnie od powyższego powodowie wyjaśnili, że Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem wydanym w sprawie II C 2853/16 w dniu 2 grudnia 2016 r., który uprawomocnił się dnia 24 grudnia 2016 r. orzekł o rozwiązaniu małżeństwa powodów, po czym powódka A. G. powróciła do nazwiska J., które nosiła przed zawarciem małżeństwa.

W odpowiedzi na pozew S. N. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na jego rzecz solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że nie kwestionuje tego, iż otrzymał od powodów kwotę 600.000,00 zł na poczet ceny nabycia przedmiotowego udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

Zdaniem pozwanego, strona powodowa pomija jednak fakt, że od wielu lat korzysta z nieruchomości, co do których pozwanemu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, w szczególności z działki ewidencyjnej o numerze (...) (objętej księgą wieczystą o numerze (...)) oraz o numerze 407/2 (objętej księgą wieczystą o numerze (...)), nie uiszczając na rzecz pozwanego, ani na rzecz innych uprawnionych osób jakichkolwiek należności, które to należności mogą stanowić podstawę do kompensaty z należnościami dochodzonymi przez powodów. W związku z powyższym pozwany posiada oraz podejmuje działania celem nabycia roszczeń przeciwko powodom, związanych z korzystaniem przez powodów z przedmiotowych nieruchomości.

Na marginesie pozwany zaznaczył przy tym, że wykonanie warunkowej umowy sprzedaży nie było możliwe, ponieważ przygotowujący ją asesor notarialny nie uwzględnił wymogu uzyskania uprzedniej zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, udzielonej w drodze decyzji administracyjnej, wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej.

Pozwany wskazał, że powodowie korzystają z nieruchomości położonej we W., składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...), prowadząc na niej dyskotekę o nazwie (...) od ok. 2009-2010 r., nie uiszczając z tego tytułu jakichkolwiek należności na rzecz pozwanego oraz p. R. N. (1). Działka (...) stanowiła bowiem do dnia 19 marca 2014 r. część nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...), której współuczestnikami wieczystymi są pozwany w udziale 1/4 i p. R. N. (1) w udziale 3/4. Zdaniem pozwanego, pomimo, że w treści księgi wieczystej nr (...) wskazano jako jej użytkownika wieczystego p. R. N. (2), to umowy, na podstawie których został on wpisany do działu II tej księgi wieczystej są bezwzględnie nieważne.

Pozwany wyjaśnił, że w dniu 16 kwietnia 2010 r. Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł do Sądu Rejonowego w Wejherowie pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej o numerze (...) (składającej się wówczas z działki ewidencyjnej o numerze (...)) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie jako współużytkowników wieczystych i współwłaścicieli budynków oraz urządzeń p. M. K. (1) i p. R. N. (2) oraz przez wpisanie w ich miejsce p. O. N. i p. R. N. (1) na prawach wspólności ustawowej. Pozwany wyjaśnił że, postępowanie w tym przedmiocie zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Wejherowie pod sygnaturą I C 233/10.

Jednocześnie pozwany nadmienił, że decyzją Burmistrza Miasta W. z dnia 16 maja 2011 r. dokonano geodezyjnego podziału działki (...) na działki o nr (...). W dniu 8 marca 2012 r. Skarb Państwa, z uwagi na powzięcie informacji o śmierci p. O. N., dokonał zmiany powództwa ten sposób, że wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej o numerze (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie jako współużytkowników wieczystych współwłaścicieli budynków i urządzeń pozwanej M. K. (1) oraz pozwanego R. N. (2) oraz wpisanie w ich miejsce – pozwanego S. N. z udziałem 1/4 oraz powoda w udziale 3/4.

Pozwany podniósł, że Sąd Rejonowy w Wejherowie wyrokiem z dnia 13 grudnia 2012 r. wydanym w sprawie I C 233/10 uzgodnił treść księgi wieczystej o numerze (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał wykreślić p. R. N. (2) oraz p. M. K. (1) z działu II tej księgi i wpisać w ich miejsce R. N. (1) w udziale wynoszącym 3/4 oraz pozwanego S. N. w udziale wynoszącym 1/4. U podstaw rozstrzygnięcia legło przy tym twierdzenie, że czynności prawne na podstawie których dokonano wpisu do przedmiotowej księgi wieczystej jako współużytkowników wieczystych M. K. (1) oraz R. N. (2) są obarczone wadą nieważności.

Kolejno pozwany wyjaśnił, że po wydaniu wyżej wskazanego wyroku przez Sąd Rejonowy w (...), w dniu 10 marca 2014 r. została zawarta pomiędzy R. N. (2), M. K. (1), R. N. (1) oraz pozwanym S. N. umowa o częściowe zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...) oraz współwłasności budynków, sporządzona w formie aktu notarialnego pod numerem Repertorium A nr 1206/2014. Pozwany wskazał, że mocą powyższej wskazanej umowy strony dokonały nieodpłatnego zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości oraz współwłasności budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, w ten sposób, że:

- a) niezabudowaną działkę gruntu o numerze 407/1 przyznano na wyłączną własność M. K. (1), oraz została ona odłączona od dotychczasowej księgi wieczystej i założono dla niej księgę wieczystą o numerze (...),
- b) niezabudowaną działkę gruntu o numerze 407/2 przyznano na wyłączną własność R. N. (2) oraz została ona odłączona od dotychczasowej księgi wieczystej i założono dla niej księgę wieczystą o numerze (...),
- c) działkę gruntu o numerze 407/5 przyznano na własność R. N. (1) oraz S. N. w udziałach wynoszących po 1/2 części oraz została ona odłączona od dotychczasowej księgi wieczystej i założono dla niej księgę wieczystą o numerze (...),
- d) działki o numerach (...) zostały przyznane na własność R. N. (1) w udziale wynoszącym 3.912/10.000, M. K. (1) w udziale wynoszącym (...).000, R. N. (2) w udziale wynoszącym 3.508/10.000 oraz pozwanemu S. N. w udziale wynoszącym 111/10.000.

Pozwany wskazał również, że Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 10 października 2014 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt III Ca 411/14 oddalił apelacje pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Wejherowie z dnia 13 grudnia 2012 r. w sprawie o sygnaturze akt I C 233/10. W następstwie rozpoznania skarg kasacyjnych wniesionych przez R. N. (2) oraz M. K. (1) od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie o sygnaturze akt IV CSK 257/15 oddalił skargi kasacyjne.

Jednocześnie pozwany nadmienił, że Starosta (...) trzema pozwami z dnia 31 marca 2015 r. wystąpił o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II tej księgi R. N. (2) i wpisanie w jego miejsce R. N. (1) oraz S. N.. Pozwany wyjaśnił, że postępowanie o uzgodnienie treści powyżej wskazanej księgi wieczystej zostało połączone przez Sąd Rejonowy w Wejherowie do wspólnego rozpoznania pod sygnaturą akt I C 677/15.

Sąd Rejonowy w Wejherowie wyrokiem z dnia 4 sierpnia 2017 r. wydanym w sprawie 1 C 677/15 uzgodnił treść księgi wieczystej prowadzonej dla działki (...) pod numerem (...) poprzez wykreślenie z działu II księgi R. N. (2) i wpisanie w jego miejsce R. N. (1) oraz pozwanego S. N.. Pozwany zaznaczył przy tym, że powyższy wyrok nie jest prawomocny. W dziale III powyżej wskazanej księgi wieczystej zostało przy tym wpisane ostrzeżenie o prowadzonym postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Niemniej jednak, strona powodowa nie uiszcza na rzecz pozwanego ani na rzecz R. N. (1) jakichkolwiek należności pomimo korzystania z przedmiotowej nieruchomości, która znajduje się w jej posiadaniu. Tym samym, w ocenie pozwanego strona powodowa w stosunku do pozwanego oraz do R. N. (1) pozostaje posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Zdaniem pozwanego, roczny czynsz za dzierżawę powyżej wskazanej nieruchomości wynosi 150.000,00 zł.

Niezależnie od powyższego pozwany wskazał, że od ok. 2012/2013 roku powodowie nieprzerwanie korzystają z nieruchomości aktualnie stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...) – będącej we współużytkowaniu wieczystym pozwanego oraz R. N. (1), składując tam chociażby ruchomości związane z prowadzoną przez powoda M. G. (1) działalnością gospodarczą. Pozwany wyjaśnił, że przedmiotowa nieruchomość powstała w wyniku podziału działki ewidencyjnej o numerze ewidencyjnym (...) na działki (...).

Pozwany podniósł również że w dniu 7 października 2011 r. R. N. (1) zawarł z powodem M. G. (1) umowę dzierżawy położonych w północnej części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni ok. 3.000 m⁽²⁾, od granicy działki, której użytkownikiem wieczystym jest (...). i (...). (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. do działki o numerze ewidencyjnym (...). Z tytułu czynszu dzierżawnego powód zobowiązał się wobec R. N. (1) do zapłaty kwoty 40.000,00 zł netto rocznie do dnia 31 lipca każdego roku z góry, począwszy od dnia 31 lipca 2012 r. Powód nie uregulował jednak należności wynikających z przedmiotowej umowy dzierżawy – które za cały okres obowiązywania przedmiotowej umowy wynoszą łącznie kwotę 240.000,00 zł netto. Z tytułu korzystania przez stronę powodową z przedmiotowej nieruchomości pozwany nie otrzymał jakichkolwiek należności.

W ocenie pozwanego dochodzone roszczenie uznać należy tym samym za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.).

W związku z tym, że nie zostało prawomocnie zakończone postępowanie prowadzone przed Sądem Rejonowym w Wejherowie pod sygnaturą akt I C 677/15 o uzgodnienie treści księgi wieczystej o numerze (...), pozwany wniósł o zawieszenie przedmiotowego postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia powyższego postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Pierwotnym użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości był (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P., który decyzją Nr (...) z dnia 30 lipca 2003 r. Ministra Skarbu Państwa działającego w porozumieniu z Ministrem Infrastruktury, uzyskał zgodę w trybie art. 3 pkt 1 ustawy o portach i przystaniach morskich, na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej we W., w obrębie 3, oznaczonej wówczas w ewidencji gruntów jako działki o numerach: 332/1, 332/2, 332/3, 332/4 o łącznej powierzchni 2,3699 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie Zamiejscowy Wydział Ksiąg wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

dowód: wyrok SR w Wejherowie z dnia 13.12.2012 r. w sprawie I C 233/10 k. 304-353.

Wyrokiem z dnia 20 marca 2008 r. wydanym w sprawie I ACa 14/08 z powództwa O. N. i R. N. (1) przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w P. o nakazanie złożenia oświadczenia woli Sąd Apelacyjny w Gdańsku nakazał pozwanemu złożenie oświadczenia woli następującej treści: (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. przenosi na rzecz O. N. i R. N. (1), do ich majątku wspólnego, prawo użytkowania wieczystego Zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej we W., przy ul. (...) l, oznaczonej jako działka nr (...), O..3, mapa 5, o obszarze 2,36,99 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P., prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) oraz prawo Własności budynków i urządzeń posadowionych na wyżej wymienionej nieruchomości, szczegółowo w wyroku wymienionych, za zapłatą przez O. N. i R. N. (1) na rzecz (...) S.A. w P. kwoty 502.000 zł złotych plus 22 % VAT, tj. kwoty 612.440 złotych.

dowód: wyrok SR w Wejherowie z dnia 13.12.2012 r. w sprawie I C 233/10 k. 304-353.

W oparciu o wyżej opisany wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 marca 2008 r. O. N. i R. N. (1) zostali wpisani w dniu 13 października 2008 r. do księgi wieczystej jako użytkownicy wieczystości przedmiotowej nieruchomości i właściciele budynków na prawach wspólności ustawowej. W dniu 29 grudnia 2008 r. O. N. i R. N. (1) aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem K. W. w Kancelarii Notarialnej w R. przy ul. (...) Rep. A nr 10477/2008/A sprzedali udział wynoszący 1/10 części w prawie użytkowania wieczystego w przedmiotowej nieruchomości, oraz w prawie własności znajdujących się na tej działce budynków i urządzeń na rzecz M. K. (1) oraz udział wynoszący 2/10 na rzecz R. N. (2).

Strony umowy nie uzyskały zgody w trybie art. 3 pkt 1 ustawy o portach i przystaniach morskich, na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi księgę Wieczystą (...). O. N., R. N. (1) oraz R. N. (2)

nie posiadali w dniu zawarcia umowy z dnia 29 grudnia 2008 r. wiedzy, iż przedmiotowa nieruchomość znajduje się w graniach portu morskiego we W.. O. N. zmarła w dniu 4 marca 2010 roku. Na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 24 marca 2010 r. sporządzonego przez Notariusza K. R. A nr (...) spadek po zmarłej nabyli z mocy ustawy R. N. (1) mąż spadkodawczyni w 1/2 części oraz S. N. syn spadkodawczyni w 1/2 części.

dowód: wyrok SR w Wejherowie z dnia 13.12.2012 r. w sprawie I C 233/10 k. 304-353.

W dniu 16 listopada 2011 r. R. N. (1) w akcie notarialnym sporządzonym przed notariuszem M. R. (1). A nr (...) sprzedał cały swój udział wynoszący 1/2 części w spadku po O. N., w tym udział w prawie użytkowania wieczystego w przedmiotowej nieruchomości oraz w prawie własności znajdujących się na tej działce budynków i urządzeń, na rzecz R. N. (2) w 7/10 części oraz na rzecz M. K. (1) w 3/10 części.

Strony umowy nie uzyskały zgody w trybie art. 3 pkt 1 ustawy o portach i przystaniach morskich, na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi księgę wieczystą (...).

dowód: wyrok SR w Wejherowie z dnia 13.12.2012 r. w sprawie I C 233/10 k. 304-353.

Powód M. G. (1) począwszy od 1 maja 2009 r. prowadzi działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu restauracji i innych stałych placówek gastronomicznych. Powódka A. J. nie prowadziła działalności gospodarczej wraz z mężem.

dowód: wydruk informacji z (...) k. 245, zeznania powódki A. J. na rozprawie w dniu 26.09.2017 r. k. 256 (czas nagrania: 00:57:28-00:59:40).

W dniu 7 października 2011 r. R. N. (1) jako (...) i powód – M. G. (1) zawarli umowę dzierżawy terenu o powierzchni ok. 3000 m⁽²⁾ we W., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), położonego w północnej części wyżej opisanej nieruchomości od granicy działki, której wieczystym użytkownikiem pozostaje (...) i (...) (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. do działki (...) (obecnie działka (...)), celem prowadzenia przez M. G. (1) działalności gospodarczej. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 sierpnia 2017 r. i za obopólną zgodą stron mogła być rozwiązana w każdym czasie. Zgodnie z §7 wszelkie zamiany umowy wymagały formy

Na wydzierżawionym terenie powód M. G. (1) w 2012 r. postawił namiot, w którym miała być prowadzona dodatkowa dyskoteka. Działalność powód prowadził w sezonie letnim przez dwa miesiące ale z powodu niepowodzenia tej dodatkowej działalności (brak klientów) , w sierpniu 2012 r. powód spotkał się z R. N. (1), z którym był wówczas w dobrych układach i przedstawił sytuację z prośbą by obniżyć należny czynsz za (...) oraz nie chciała umowy kontynuować. Ponieważ pan R. N. (1) przychylił się do tej prośby umowa została rozwiązana ustnie , bez zachowania formy pisemnej . Powód wraz z R. N. (1) ponadto ustalili ,że można zmniejszyć czynsz dzierżawny z kwoty 49.000,00 zł na niższy , po czym ustalono kwotę 8.000,00 zł z racji tego, że działka (...) miała być w przyszłości przedmiotem sprzedaży. R. N. (1) wystawił fakturę VAT na kwotę czynszu 8000 zł za rok 2012 a powód tę kwotę uścił. (...) nie wystawiał dalszych faktur za lata 2013-2017 , ani nie wzywał powoda do zapłaty należności czynszowych za dalszy okres po 2012 roku. Bezspornym jest także ,że powód M. G. nie korzystał w jakikolwiek sposób z terenu objętego umową dzierżawy o powierzchni 3000m2 ani też z działki oznaczonej po podziale nr 407/8 o powierzchni około 1000m2 , nie stawiał w kolejnych sezonach namiotu sferycznego koło dyskoteki S. ani też nie przechowywał na działce (...) jakichkolwiek ruchomości stanowiących jego własność będąc przekonany ,że umowa dzierżawy z dnia 1.10.2011r. została rozwiązana ustnie , podobnie jak obie strony ustnie uzgodniły zmianę wysokości czynszu za rok 2012r. do kwoty 8000 zł.

dowód: umowa dzierżawy z dnia 07.20.2011 r. k. 172-174, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 189 zeznania powoda M. G. (1) na rozprawie w dniu 26.09.2017 r. k. 254-256 (czas nagrania: 00:40:11-00:45:20, 00:45:20-00:50:10, 00:51:34-00:54:37), faktura VAT nr (...) z dnia 24.08.2012 r. k. 289, zeznania świadka J. S. na rozprawie w dniu

17.04.2018 r. k. 606 (czas nagrania: 00:51:54-00:54:51, 00:57:12-01:01:12, 01:01:12-01:03:09), zeznania świadka R. N. (1) w miejscu zamieszkania w dniu 17.07.2018 r. k.621-624 .

Po 2012 roku , na terenie działki (...) (wyodrębnionej z działki (...)), za zgodą R. J. S., znajomy powoda i R. N. (1) składował pawilon drewniany i podesty używane do jego działalności gospodarczej prowadzonej na plaży w sezonie letnim . Taki stan rzeczy trwał na przestrzeni lat – aż do końca 2016 roku, kiedy to J. S. zabrał swoje rzeczy i przeniósł je w inne miejsce. Od tego czasu działka jest pusta , nikt z niej nie korzysta . Ani powód M. G. (1) R. N. (1) nie interesowali się tym, co się dzieje na terenie w/w działki.

dowód: dokumentacja zdjęciowa k. 176, zeznania powoda M. G. (1) na rozprawie w dniu 26.09.2017 r. k. 254-255 (czas nagrania: 00:54:37-00:57:28), dokumentacja zdjęciowa k. 292, zeznania świadka J. W. na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 395 (czas nagrania: 00:28:33-00:30:30), zeznania świadka M. P. na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 396 (czas nagrania: 00:52:06-00:58:18), zeznania świadka S. K. na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 399 (czas nagrania: 01:25:28-01:29:39), zeznania świadka J. S. na rozprawie w dniu 17.04.2018 r. k. 606 (czas nagrania: 00:46:19-00:49:25, 00:49:25-00:51:54, 00:51:54-00:54:51), zeznania świadka R. N. (1) na posiedzeniu w dniu 17.07.2018 r. k. 621-624 , zeznania powoda M. G. (1) na rozprawie w dniu 23.08.2018 r. k. 636-640 (czas nagrania: 00:43:47-00:46:06).

Drugą umowę dzierżawy gruntu o powierzchni 3760m² powód zawarł również z R. N. (2)- ówczesnym współużytkownikiem wieczystym działki KW (...) i na mocy podziału quad usum wyłącznie korzystającego z działki oznaczonej później nr 407/2 . Przedmiotem umowy była dzierżawa działki (...) sąsiadującej z działką nr (...). Powód M. G. (1) na działce (...) prowadzi działalność gospodarczą od roku 2011. M. G. (1) uiszcza czynsz dzierżawny w kwocie 50.000,00 zł netto na rzecz R. N. (2).

Na działce (...) znajduje się klub (...), który wybudował i prowadzi powód M. G. (1) od 2011 roku. Umowa dzierżawy gruntu zawarta jest na czas określony, do dnia 31 grudnia 2023 r.

dowód: wyrys z mapy ewidencyjnej k. 189, zeznania powoda M. G. (1) na rozprawie w dniu 26.09.2017 r. k. 254-255 (czas nagrania: 00:30:53-00:37:48, 00:37:48-00:40:11), umowa dzierżawy nieruchomości z dnia 24.02.2011 r. k. 283-284, aneks nr (...) do umowy z dnia 24.02.2011 r. k. 285, KW nr (...) k. 286-287, zeznania świadka M. P. na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 397 (czas nagrania: 00:49:58-00:52:06), oświadczenie powoda M. G. (1) na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 398 (czas nagrania: 01:11:37-01:13:35), zeznania świadka M. G. (3) na rozprawie w dniu 22.02.2018 r. k. 438 (czas nagrania: 00:10:39-00:13:11), zeznania świadka M. K. (2) na rozprawie w dniu 17.04.2018 r. k. 604-605 (czas nagrania: 00:20:02-00:20:50).

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2012 r. wydanym w sprawie I C 233/10 Sąd Rejonowy w Wejherowie uzgodnił treść księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie V Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. dla nieruchomości położonej we W., w której w dziale drugim jako właściciel wpisany był Skarb Państwa, zaś jako użytkownicy wieczysti i właściciele budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności wpisani byli R. N. (1) w udziale 14/40 części, M. K. (1) w udziale 1/10 części, R. N. (2) w udziale 2/10 części, S. N. w udziale 7/40 części, R. N. (2) w udziale 49/400 oraz M. K. (1) w udziale 21/400 części z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał wykreślić w dziale drugim jako użytkowników wieczystych i właścicieli budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności pozwanych R. N. (2) i M. K. (1) co do wszystkich udziałów wpisanych na ich rzecz i wpisać w dziale drugim jako wyłącznych użytkowników wieczystych i właścicieli budynków stanowiących odrębną nieruchomość i urządzeń stanowiących odrębny przedmiot własności pozwanego R. N. (1) w udziale wynoszącym łącznie $\frac{3}{4}$ (trzy czwarte) części i pozwanego S. N. w udziale wnoszącym łącznie $\frac{1}{4}$ (jedną czwartą) części.

Wyrok powyższy został utrzymany w mocy wyrokiem z dnia 10 października 2014 r. wydanym w sprawie III Ca 411/14 przez Sąd Okręgowy w Gdańsku, który oddalił apelacje R. N. (2) i M. K. (1) od wyroku Sądu Rejonowego w Wejherowie

z dnia 13 grudnia 2012 r. wydanego w sprawie I C 233/10. Skarga kasacyjna od powyższego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2016 r. wydanym w sprawie IV CSK 257/15.

W dziale III księgi wieczystej nr (...) na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 17.09.2014r. w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym - wpisane zostało ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu dotyczącym prawa użytkowania wieczystego objętego m.in. tymi księgami wieczystymi, których obecnymi użytkownikami wieczystymi i właścicielami budynków i urządzeń są R. N. (1) w udziale $\frac{3}{4}$ części i S. N. w udziale $\frac{1}{4}$ części nieruchomości.

dowód: wyrok SR w Wejherowie z dnia 13.12.2012 r. w sprawie I C 233/10 k. 106-107, k. 304-353, wyrok SO w Gdańsku z dnia 10.10.2014 r. w sprawie III Ca 411/14 k. 71-100, wyrok SN z dnia 26.02.2016 r. w sprawie IV CSK 257/15 k. 101-105, 583-587, KW nr (...) k. 118-154, pozew z dnia 16.04.2010 r. złożony w sprawie I C 233/10 k. 453-455, postanowienie SO w Gdańsku z dnia 17.09.2014 r. w sprawie III Ca 411/14 k. 519.

W dniu 10 marca 2014 r. R. N. (1), S. N., W. K. działający w imieniu M. K. (1) i R. N. (2) zawarli w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza K. W. za numerem Repertorium A 1206/2014/K umowę o częściowe zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości oraz współwłasności budynków, objętych księgą wieczystą nr (...), mocą której dokonali nieodpłatnego zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości i współwłasności budynków i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności w ten sposób, że działkę gruntu nr (...) nabyła M. K. (1), działkę (...) nabył na wyłączną własność R. N. (2), działkę gruntu 407/5 nabyli na współwłasność w udziałach wynoszących $\frac{1}{2}$ części R. N. (1) i S. N., natomiast działki nr (...) nabyli na współwłasność w następujących udziałach: R. N. (1) w udziale wynoszącym (...).000 części, M. K. (1) w udziale 1.469/10.000, R. N. (2) w udziale (...).000 oraz S. N. w udziale wynoszącym (...).000 części.

W wyniku wydzielenia, działka nr (...) objęta została księgą wieczystą (...), działka (...) KW nr (...), a działka (...) KW nr (...).

dowód: akt notarialny z dnia 10.03.2014 r. Repertorium A nr 1206/2014/K k. 109-117, KW nr (...) k. 118-154.

W dniu 21 maja 2014 r. R. N. (1), S. N., M. G. (1), A. G., W. K. działający w imieniu swojej matki M. K. (1) oraz R. N. (2) zawarli w formie aktu notarialnego przed notariuszem K. W., prowadzącym Kancelarię Notarialną w R. za numerem repertorium A 2675/2014/T umowę przedwstępną sprzedaży, mocą której, w § 3 umowy pozwany S. N. zobowiązał się sprzedać ze swojego udziału wynoszącego 1.111/10.000 części (tj. 8.722.461/78.510.000 części) udział wynoszący 5.000.000/78.510.000 części w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu objętych księgą wieczystą numer (...) oraz w prawie współwłasności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności – powodom – małżonkom M. G. (1) i Anie J. – G., za cenę 600.000,00 zł, zaś powodowie powyższy udział w prawie użytkowania wieczystego oraz w prawie współwłasności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności za podaną cenę zobowiązali się kupić, oświadczając, iż nabycia dokonają do ich majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską.

Strony oświadczyły, że na poczet ceny, tytułem zaliczki, została już zapłacona przez powodów, gotówką, kwota w wysokości 200.000,00 zł, co pozwany potwierdził i pokwitował. Reszta ceny w kwocie 400.000,00 zł miała zostać zapłacona przez kupujących (powodów) w sposób określony w warunkowej umowie sprzedaży (§ 4 ust. 1 i 2 umowy). Strony zobowiązały się przy tym zawrzeć umowę warunkową sprzedaży w terminie do dnia 31 października 2014 r. (§ 5 umowy).

R. N. (1), S. N., małżonkowie M. G. (1) i A. G., W. K. działający w imieniu M. K. (1) oraz R. N. (2) ustalili również, że w ramach swojego udziału będą użytkować i korzystać na zasadach wyłączności z działki gruntu o powierzchni ok. 1.000 m², która docelowo zostanie wydzielona z działki gruntu nr (...) obszaru 0,8313 ha, oznaczona projektowany numerem 407/8 (§ 7 ust. 1). Chodziło bowiem o sprzedaż udziału nieruchomości, ale rzecz dotyczyła konkretnej działki – przedmiotem umowy była działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...).

Do księgi wieczystej (...) i wydzielonej z niej księgi (...) (działka nr (...)) w dziale III na udziale S. N. wynoszącym (...)000 części nieruchomości wpisane zostało roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału wynoszącego 5.000.000/78.510.000 części w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu oraz w prawie własności budynków stanowiących odrębny przedmiot własności na rzecz powodów.

dowód: akt notarialny z dnia 21.05.2014 r. Repertorium A nr 2675/2014/T k. 12-15, KW nr (...) k. 118-154, KW nr (...) k. 177-187, zeznania powoda M. G. (1) na rozprawie w dniu 26.09.2017 r. k. 254 (czas nagrania: 00:23:07-00:25:52), wyrys z mapy ewidencyjnej k. 189, zeznania świadka J. W. na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 394 (czas nagrania: 00:19:03-00:20:57), zeznania świadka M. P. na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 396 (czas nagrania: 00:40:45-00:45:30, 00:52:06-00:58:18).

W dniu 30 grudnia 2014 r. R. N. (1), S. N., M. G. (1) i A. G. dokonali w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza K. R. A nr (...) zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 21 maja 2014 r., zmienionej w dniu 31 października 2014 r. mocą umowy Rep. A nr 5650/2014/T w ten sposób, że w § 4 i 5 strony oświadczyły, iż na poczet ceny, tytułem zaliczki, została już zapłacona przez powodów gotówką kwota w wysokości 200.000,00 zł, co pozwany potwierdził i pokwitował. Reszta ceny w kwocie 400.000,00 zł miała natomiast zostać zapłacona przez powodów na konto bankowe R. N. (1) w taki sposób, że kwota w wysokości 90.000,00 zł miała zostać zapłacona w terminie do 5 stycznia 2015 r., zaś kwota 310.000,00 zł w terminie do dnia 2 lutego 2015 r. Strony zobowiązały się nadto zawrzeć umowę warunkową sprzedaży w terminie do dnia 2 lutego 2015 r.

dowód: akt notarialny z dnia 30.12.2014 r. Repertorium A nr 6477/2014/T k. 16-17.

30 kwietnia 2015 r. pozwany oraz powodowie zawarli przed notariuszem K. W. warunkową umowę sprzedaży, mocą której pozwany sprzedał powodom ze swojego udziału wynoszącego 1/4 części w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu objętych księgą wieczystą nr (...) oraz w prawie współwłasności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności udział wynoszący 5.000.000/78.510.000 części za cenę 600.000,00 zł. Wskazana umowa została zawarta pod warunkiem, że podmiot zarządzający (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. nie wykona prawa pierwokupu przysługującego mu na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich oraz pod warunkiem, że w przypadku nieskorzystania z prawa pierwokupu przez podmiot zarządzający (...), Skarb Państwa nie wykona prawa pierwokupu, przysługującego mu na podstawie art. 4 ust. 2 wyżej wskazanej ustawy.

W przypadku nieskorzystania przez wskazane powyżej podmioty z prawa pierwokupu, strony zobowiązały się zawrzeć umowę przeniesienia własności nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 30 listopada 2015 r.

Strony oświadczyły, że na poczet ceny sprzedaży została już przez powodów zapłacona kwota 350.000,00 zł, w tym kwota 240.000,00 zł gotówką, a 110.000,00 zł przelewem, co pozwany potwierdził i pokwitował. Reszta ceny miała zostać zapłacona na rzecz pozwanego na konto bankowego R. N. (1). W § 5 ust. 4 umowy pozwany zobowiązał się zwrócić otrzymaną część ceny sprzedaży w terminie 7 dni w przypadku wykonania przez uprawnione podmioty prawa pierwokupu.

Wszystkie umowy pomiędzy stronami zostały zawarte pomimo braku zgody Ministra Skarbu Państwa i Ministra ds. (...) Morskiej udzielonej na wniosek sprzedających- użytkowników wieczystych R. N. (1) i S. N.

dowód: akt notarialny z dnia 30.04.2015 r. Repertorium A nr 1691/2015/T k. 18-20, zeznania świadka J. W. na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 394-395 (czas nagrania: 00:20:57-00:23:02), zeznania świadka M. P. na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 396 (czas nagrania: 00:40:45-00:45:30), zeznania świadka R. N. (1) na przesłuchaniu w miejscu zamieszkania w dniu 17.07.2018 r. k. 621-624

W wykonaniu umowy zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 1691/2015/T w dniach od 6 maja 2015 r. do 31 sierpnia 2015 r. powodowie wpłacili na rzecz pozwanego kwoty: 30.000,00 zł, 50.000,00 zł, 30.000,00 zł, 55.000,00 zł, 40.000,00 zł oraz 45.000,00 zł, tj. łącznie kwotę 250.000,00 zł

dowód: potwierdzenia wpłat k. 21-23.

W dniu 27 listopada 2015 r. pozwany nie stawił się na umówiony termin zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2015 r. Rep. A nr 1691/2015/J, której przedmiotem miało być przeniesienie udziału wynoszącego 5.000.000/78.510.000 części w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu położonych we W. o numerach 407/4, 407/7, 407/8, 407/9, objętych księgą wieczystą nr (...) oraz w prawie współwłasności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

dowód: akt notarialny z dnia 27.11.2015 r. Repertorium A nr 914/2015 k. 24, zeznania powoda M. G. (1) na rozprawie w dniu 26.09.2017 r. k. 254 (czas nagrania: 00:25:52-00:30:53).

Pismem z dnia 5 lutego 2016 r. powodowie pisemnie wezwali pozwanego do zwrotu kwoty 600.000,00 zł, jednak pozwany nie podjął przesyłki. Powodowie ponownie wezwali pozwanego do zwrotu wyżej wskazanej kwoty pismem z dnia 29 lutego 2016 r.

Pismem z dnia 2 marca 2016 r. pełnomocnik R. N. (1) zwrócił się do pełnomocnika powodów – w związku z doręczeniem R. N. (1) pisma z dnia 5 lutego 2016 r. obejmującego wezwanie do zapłaty – z propozycją spotkania z pozwanym w dniu 17 marca 2016 r. w celu omówienia problemów prawnych powstałych z winy notariusza w związku z wadliwą warunkową umową sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2015 r. udziału w nieruchomości. Pismem z dnia 23 marca 2016 r. powodowie ponownie wezwali pozwanego do zwrotu kwoty 600.000,00 zł.

W dniu 23 marca 2016 r. miało nadto miejsce spotkanie powodów m.in. z R. N. (1). Wówczas R. N. (1) oświadczył, że działka nie zostanie sprzedana. Wszystkie decyzje dotyczące nieruchomości podejmował R. N. (1), nie S. N.. Do sprzedaży nie doszło, ponieważ nie zostały spełnione warunki – brak było wymaganej zgody ministrów na dokonanie transakcji. W trakcie spotkania nie było mowy o czynszu dzierżawnym ani o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z działki (...). Pozwany miał przedstawić propozycję rozliczenia otrzymanej zaliczki, czego jednak nie uczynił. W związku z powyższym, pismem z dnia 6 kwietnia 2016 r. powodowie raz jeszcze wezwali pozwanego do zwrotu przekazanej mu kwoty 600.000,00 zł w terminie 3 dni. Pismo to zostało pozwanemu doręczone w dniu 15 kwietnia 2016 r.

dowód: wezwanie z dnia 05.02.2016 r. k. 25, koperta, w której nadano przesyłkę z dnia 08.02.2016 r. k. 26, wezwanie z dnia 29.02.2016 r. k. 27, koperta, w której nadano przesyłkę z dnia 29.02.2016 r. k. 28, pismo z dnia 02.03.2016 r. k. 29, pismo z dnia 06.04.2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania i zpo k. 31-32, zeznania świadka J. G. na rozprawie w dniu 26.09.2017 r. k. 256-257 (czas nagrania: 01:05:40-01:09:26), zeznania świadka J. W. na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 394-395 (czas nagrania: 00:20:57-00:23:02, 00:23:02-00:24:10), zeznania świadka M. P. na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 396-397 (czas nagrania: 00:47:49-99:49:58), zeznania świadka R. N. (1) na posiedzeniu w dniu 17.07.2018 r. k. 621-624, zeznania powoda M. G. (1) na rozprawie w dniu 23.08.2018 r. k. 636-639 (czas nagrania: 01:05:38-01:10:23)

Wyrokiem z dnia 2 grudnia 2016 r. wydanym w sprawie II C 2853/16 Sąd Okręgowy w Gdańsku rozwiązał małżeństwo powodów M. G. (1) i A. G. przez rozwód, po czym powódka powróciła do nazwiska J..

dowód: wyrok SO w Gdańsku z dnia 02.12.2016 r. w sprawie II C 2853/16 k. 33, dowód osobisty powódki A. J. k. 34.

W piśmie z dnia 20 grudnia 2016 r. R. N. (1) i pozwany S. N. poinformowali powoda M. G. (1), że są użytkownikami wieczystymi nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) (działka nr (...)) oraz, że przed Sądem Rejonowym w Wejherowie prowadzone jest postępowanie w przedmiocie uzgodnienia treści tej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie jako użytkownika wieczystego R. N. (2) i wpisanie R. N. (1) oraz S. N. w jego miejsce. Jednocześnie wezwali powoda do uiszczania na ich rzecz należności z tytułu czynszu w związku z zajmowaniem wyżej wskazanej nieruchomości.

R. N. (2) nie informował powoda M. G. (1) o żadnym postępowaniu. Podczas rozmowy telefonicznej R. N. (2) poinformował M. G. (1), że okoliczności wskazane w treści pisma R. N. (1) i S. N. z dnia 20 grudnia 2016 r. są niezgodne z prawdą, co wynika z treści księgi wieczystej.

W dziale II księgi wieczystej nr (...), stanowiącej działkę oznaczoną ewidencyjnie jako 407/2 jako jedyny użytkownik wieczysty wpisany jest R. N. (2). W dziale III tej księgi wpisane zostało ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Gdańsku w sprawie uzgodnienia treści księgi wieczystej na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie III Ca 411/14. Zostało również wpisane ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Starosty (...) przeciwko R. N. (1), S. N. i R. N. (2) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pod sygn. akt I C 677/15.

R. N. (1) nie opłacał użytkownika wieczystego wyżej wskazanej działki.

dowód: KW nr (...) k. 155-169, pismo z dnia 20.12.2016 r. k. 170, zeznania powoda M. G. (1) na rozprawie w dniu 26.09.2017 r. k. 254-255 (czas nagrania: 00:30:53-00:37:48), zeznania świadka M. P. na rozprawie w dniu 05.12.2017 r. k. 397 (czas nagrania: 00:49:58-00:52:06,00:58:18-01:01:43), zeznania świadka R. N. (1) w dniu 17.07.2018 r. k.621-624

Wyrokiem z dnia 4 sierpnia 2017 r. wydanym w sprawie I C 677/15 Sąd Rejonowy w Wejherowie uzgodnił z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych siedzibą w P. dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną Nr (...) powierzchni 0,3753 ha położonej W., w której w dziale II powołanej księgi wieczystej jako właściciela przedmiotowej nieruchomości ujawniono Skarb Państwa, zaś jako użytkownika wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i właściciela budynków stanowiących odrębną nieruchomość oraz urządzeń stanowiących przedmiot odrębnej własności ujawniono R. N. (2) poprzez wykreślenie z działu II powołanej księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i właściciela budynków stanowiących odrębną nieruchomość oraz urządzeń stanowiących przedmiot odrębnej własności R. N. (2) co do całości wpisanego na jego rzecz przedmiotowego prawa oraz poprzez wpisanie w dziale II powołanej księgi wieczystej jako współużytkowników wieczystych gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i współwłaścicieli budynków stanowiących odrębną nieruchomość oraz urządzeń stanowiących przedmiot odrębnej Własności odpowiednio: R. N. (1) w udziale wynoszącym $\frac{3}{4}$ części i S. N. w udziale wynoszącym $\frac{1}{4}$ części.

Na dzień zamknięcia rozprawy wyrok powyższy nie jest prawomocny, toczy się postępowanie między instancyjne w sprawie apelacji wniesionej przez R. N. (2) .

dowód: wyrok SR w Wejherowie z dnia 04.08.2017 r. w sprawie I C 677/15 k. 246-249, k. 354-387, zeznania świadka R. N. (1) w dniu 17.07.2018 r. k. 621-624

W trakcie niniejszego procesu – w piśmie z dnia 18 sierpnia 2017 r. R. N. (1) wezwał powoda M. G. (1) do dobrowolnej zapłaty należności pieniężnych w łącznej kwocie 295.000,00 zł tytułem czynszu z umowy dzierżawy z dnia 7 października 2011 r. za lata 2012-2017. Wcześniej R. N. (1) nie zgłaszał do powoda M. G. (1) żadnych żądań w zakresie zapłaty czynszu dzierżawnego za tę działkę (407/8). Kolejnymi pismami z tego samego dnia R. N. (1) i pozwany S. N. wezwali powoda M. G. (1) oraz powódkę A. J. do zapłaty na ich rzecz kwoty 1.050.000,00 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej we W., składającej się z działki ewidencyjnej (...) (teren objęty umową dzierżawy z R. N. (2)) za lata od 2011 do 2017 r., - po 150.000,00 zł rocznie.

Pismem z dnia 28 sierpnia 2017 r. powodowie poinformowali R. N. (1) i S. N. o uznaniu wyżej wskazanych żądań za bezpodstawne.

W dniu 8 września 2017 r. R. N. (1) i S. N. zawarli umowę darowizny udziału w wysokości $\frac{3}{4}$ w prawie majątkowym w postaci wierzytelności wobec powodów z tytułu bezumownego korzystania przez powodów z nieruchomości

obejmującej działkę nr (...) w latach 2011-2017. O cesji wierzytelności zawiadomiono powodów, których następnie pozwany wezwał do zapłaty kwoty 1.050.000,00 zł na jego rzecz.

W dniu 8 września 2017 r. R. N. (1) i S. N. zawarli również umowę zamiany wierzytelności, mocą której R. N. (1) przeniósł na pozwanego wierzytelność z tytułu zawartej z powodem M. G. (1) umowy dzierżawy z dnia 7 października 2011 r. Powód M. G. (1) został o cesji zawiadomiony i wezwany do zapłaty.

W dniu 15 września 2017 r. pozwany skierował do powodów oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności, tj. wierzytelności wobec powoda M. G. (1) w łącznej kwocie 295.000,00 zł z tytułu niezapłaconego czynszu na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7 października 2011 r. oraz wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej we W., składającej się z działki (...) w latach 2011- 2017 o łącznej wartości 1.050.000,00 zł z przysługującymi powodom wierzytelnościami o zwrot zaliczki w kwocie 300.000,00 zł na rzecz powódki A. J. i w kwocie 300.000,00 zł na rzecz powoda M. G. (1), wobec nie zawarcia umowy przeniesienia części przysługującego mu udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...) oraz w prawie własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności – przewidzianej warunkową umową sprzedaży zawartą dnia 30 kwietnia 2015 r. formie aktu notarialnego Repertorium A nr 1691/2015/J.

O potrąceniu wierzytelności powód poinformował R. N. (2), jednak ten oświadczył, że cały czas jest użytkownikiem wieczystym działki (...) wpisanym do księgi wieczystej i zezwała powodowi na dalsze korzystanie z niej w ramach zawartej umowy.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 18.08.2017 r. wraz z zpo k. 200-202, wezwania do zapłaty z dnia 18.08.2017 r. wraz z zpo k. 203-208, umowa darowizny wierzytelności z dnia 08.08.2017 r. k. 209-2012, zawiadomienie o cesji wierzytelności wraz z zpo k. 213-218, wezwanie do zapłaty z dnia 08.09.2017 r. wraz z zpo k. 219-224, umowa zamiany wierzytelności z dnia 08.09.2017 r. k. 225-232, zawiadomienie o cesji wierzytelności z dnia 08.09.2017 r. wraz z zpo k. 233-235, wezwanie do zapłaty z dnia 08.09.2017 r. wraz z zpo k. 236-238, oświadczenie o potrąceniu z dnia 15.09.2017 r. wraz z zpo k. 239-244, zeznanie powoda M. G. (1) na rozprawie w dniu 26.09.2017 r. k. 255 (czas nagrania 00:40:11-00:45:20), odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dnia 28.08.2017 r. k. 281, odpowiedź na wezwania do zapłaty z dnia 19.09.2017 r. k. 282, zeznania powoda M. G. (1) na rozprawie w dniu 23.08.2018 r. k. 636-639 (czas nagrania: 00:12:04-00:14:42).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, natomiast za bezzasadny należy uznać zarzut potrącenia wierzytelności zgłoszony przez pozwanego.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zaofiarowane przez strony dowody, główną uwagę skupiając na dokumentach urzędowych: odpisach aktów notarialnych, orzeczeniach sądów z uzasadnieniami, wydrukach treści ksiąg wieczystych, a także na zeznaniach strony powodowej oraz świadków zawnioskowanych głównie przez powodów.

Sąd uznał za wiarygodne złożone do akt sprawy dokumenty i ocenił je zgodnie z normami zawartymi w art. 244 i 245 k.p.c. Za prawdziwe Sąd uznał zgromadzone w sprawie dokumenty prywatne, które ocenił zgodnie z dyspozycją przepisu art. 245 k.p.c., zgodnie z którym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte. Sąd nie znalazł podstaw do podważenia wiarygodności przedmiotowych dowodów, przy czym ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony postępowania. Jedynie pisma sporządzone przez pozwanego i przez R. N. (1) – wezwanie z dnia 20 grudnia 2016 r., wezwania do zapłaty z dnia 18 sierpnia 2017 r., umowę darowizny z dnia 8 września 2017 r. wraz z informacją o cesji wierzytelności i wezwaniem do zapłaty, a także umowę zamiany wierzytelności z dnia 8 września 2017 r. wraz z informacją o cesji wierzytelności wraz z następczym wezwaniem do zapłaty – Sąd uznał za sformułowane na potrzeby prowadzenia niniejszego postępowania, wobec podnoszonych przez pozwanego zarzutów potrącenia.

Jednocześnie Sąd przyznał walor wiarygodności Sąd dokumentom urzędowym, które ocenił na podstawie art. 244 § 1 k.p.c., zgodnie z którym dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich prawdziwości, czy autentyczności, przy czym również strony takich zarzutów w toku postępowania nie zgłaszały.

Sąd przesłuchał zgłoszonych przez strony świadków: J. G., J. W., M. P., S. K., E. K., M. G. (3), B. G., A. Z., J. S., M. R. (2), M. K. (2) oraz R. N. (1). Równocześnie Sąd przesłuchał w charakterze strony powoda M. G. (1) ograniczając się do przesłuchania strony powodowej wobec niestawiennictwa pozwanego - na okoliczność zasadności kwoty dochodzonej w pozwie oraz zasadności zarzutów potrącenia zgłoszonych przez stronę pozwaną.

W toku postępowania w charakterze świadka Sąd przesłuchał J. G. – ojca powoda M. G. (1). Świadek zeznał, że w marcu/kwietniu 2016 r. odbyło się spotkanie u p. R. N. (1), w trakcie którego R. N. (1) oświadczył, że nie sprzedaje działki. Jednocześnie świadek nadmienił, że R. N. (1) oświadczył, że w ciągu kilku dni da powodowi odpowiedź co do zwrotu pieniędzy w wysokości 600.000 zł wpłaconych jako 100% ceny sprzedaży działki o powierzchni 1000m². Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne. Niewątpliwie były one bowiem spójne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym z zeznaniami innych świadków. Zeznania tego świadka korespondowały również z treścią przedłożonych do sprawy dokumentów prywatnych.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka J. W., która potwierdziła, że w marcu 2016 r. odbyło się spotkanie, w trakcie którego R. N. (1) oświadczył, że nie sprzedaje działki. Dzięki zeznaniom tego świadka możliwym było także ustalenie, że w trakcie spotkania powodowie pytali się, w jaki sposób wpłacone przez nich 600.000,00 zł zostanie zwrócone, na co R. N. (1) podniósł, że potrzebuje paru dni by się zastanowić, jak rozliczyć tę transakcję. Wyraźnie również świadek wskazała, że nie pamięta, aby na spotkaniu były zgłaszane roszczenia dotyczące potrącenia wierzytelności oraz, że według świadka chodziło bardziej o propozycję spłat ratalnych. Jednocześnie J. W. nadmieniła, że R. N. (1) nie do końca był pewien czy coś jest jego, czy też nie – jeżeli chodzi o nieruchomości. Jeżeli chodzi zaś o okres, w jakim były zawierane umowy przedwstępne, warunkowe i znieśnienia współwłasności, to świadek wyjaśniła, że na tamtym etapie R. N. (1) chciał sprzedać nieruchomość, która była w jego posiadaniu, ale nie miał wiedzy o toczących się innych sprawach sądowych ani o powierzchni swoich działek. Sąd uznał zeznania świadka J. W. za złożone w sposób spontaniczny, zgody z jej najlepszą wiedzą. Ponieważ zeznania tego świadka także znalazły swe potwierdzenie z pozostałym, zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne.

W toku postępowania Sąd przesłuchał w charakterze świadka również M. P. – pasierba R. N. (1). Świadek przyznał, że w sprawach R. N. (1) panował bałagan. Wskazany świadek również potwierdził, że na spotkaniu w marcu 2016 r. R. N. (1) oświadczył, że nie sprzedaje działki, a zawarte umowy między powodami, a pozwanym są nieważne wskutek braku uprzedniej zgody odpowiednich ministrów. Świadek przyznał także, że na spotkaniu nie była podnoszona kwestia należności czynszowych. Niezależnie od powyższego świadek nadmienił, że dowiedział się o umowie dzierżawy działki (...) po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie. Świadek potwierdził też, że pisma informujące m.in. powoda o tym, że działka (...) nie należy do R. N. (2), tylko do R. N. (1) zostały wysyłane dopiero pod koniec 2016 r. Powyższe zostało potwierdzone dokumentami prywatnymi złożonymi do akt niniejszej sprawy. Zdaniem Sądu zeznania powyższego świadka były zgodne z prawdą i na ich podstawie możliwym było odtworzenie stanu faktycznego przedmiotowej sprawy.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka E. K., jednak zeznania świadka nie przyczyniły się do ustalenia stanu faktycznego, bowiem świadek nie zwracał uwagi na teren działki (...) przed budynkiem dyskoteki prowadzonej przez powoda, a także nie miał wiedzy odnośnie postępowań sądowych prowadzonych przez R. N. (1).

Podobnie Sąd ocenił zeznania świadka S. K.. Istotnym było jednak zeznanie tego świadka w zakresie, w jakim świadek przyznał, że na terenie działki (...) leżały drewniane konstrukcje, a działka była nieużywana.

Wiarygodne, choć mało pomocne w ustaleniu stanu faktycznego sprawy były również zeznania świadka M. G. (3) oraz świadka B. G..

Świadek M. K. (2) zeznała natomiast, że na terenie działki (...) leżały jakieś zużyte rzeczy po letniej działalności. Zeznania świadka Sąd uznał za zrelacjonowane w sposób zgodny z prawdą.

Tak samo Sąd ocenił zeznania świadka A. Z.. W odniesieniu do działki (...) świadek zeznał, że „tam zawsze była graciarnia”. Świadek zeznał także, że prawnicy R. N. (1) narobili bałaganu, co korespondowało z zeznaniami świadka M. P.. Z tego też względu Sąd uznał zeznania świadka za wiarygodne.

Za wiarygodne, choć mało istotne dla niniejszej sprawy Sąd ocenił zeznania świadka M. R. (2). Kluczowe okazały się natomiast zeznania świadka J. S., który wprost przyznał, że pozostawiane przez kilkanaście lat rzeczy – głównie drewniane podesty i drewniany obiekt kuchni na działce (...) należały do niego. Świadek wyjaśnił, że R. N. (1) jest jego znajomym i w ramach tej znajomości świadek korzystał z wyżej wskazanego terenu. Potwierdził, że to R. N. (1) wskazał mu miejsce, gdzie może składować swoje rzeczy. Jednocześnie świadek zeznał, że na wskazanym gruncie stał przez rok namiot, jednak powód nie kontynuował działalności w tym namiocie z powodu braku zainteresowania . J. S. wprost przyznał, że był świadkiem rozmowy powoda i R. N. (1) o zakończeniu , rozwiązaniu umowy dzierżawy terenu na dodatkową działalność gospodarczą powoda (oprócz dyskoteki S.) – rozmowy, w trakcie której umowa ta została rozwiązana. Świadek zeznał, że rozmowa była prosta i jasna – powód chciał zrezygnować z dzierżawy i wyraźnie to powiedział, a R. N. (1) na to przystał. J. S. zaznaczył, że powód i R. N. (1) rozwiązali umowę ustnie, przy czym R. N. (1) nie był zainteresowany w przedłużaniu umowy, skoro M. G. (1) chciał część wskazanej nieruchomości kupić pod budowę jakiegoś obiektu. Sąd uznał zeznania powyższego świadka za rzetelne i wiarygodne.

W rozpoznaniu przedmiotowej sprawy niezwykle istotne okazały się także zeznania świadka R. N. (1). Świadek ten został przy tym przesłuchany na jego wniosek w miejscu jego zamieszkania. R. N. (1) przyznał, że jego rozmowa z powodem na temat działki nr (...) odbyła się przy udziale J. S.. Jednocześnie świadek zeznał, że powód zajmował działkę tylko w 2012 r., a później na działce były składowane jakieś przedmioty należące do J. S., lecz świadek R. N. (1) się nie wtrącał i nie interesował powyższym terenem. R. N. (1) wyjaśnił również, że działki nie można było sprzedać bez zgody Ministra ds. Skarbu Państwa i Ministra ds. (...)(...). Świadek wskazał, że nie sprzedał działki powodom, bo powyższe warunki nie zostały spełnione. Świadek przyznał też, że począwszy od 2000 r. prowadzi działalność gospodarczą. Świadek potwierdził również, że podczas spotkania w marcu 2016 r. nie było mowy o dzierżawie i czynszu oraz, że nie miał pretensji za (...). Sam R. N. (1) przyznał także, że „był bajzel w dokumentach”. Niezależnie od powyższego świadek zeznał, że nie mógł na spotkaniu w marcu 2016 r. żądać pieniędzy za bezumowne korzystanie z działki (...), bo sprawa z p. N. nie jest zakończona. Co więcej, świadek przyznał, że nie opłacał użytkowania wieczystego działki wpisanej nadal jako prawo należące do R. N. (2), a zajętej pod dyskotekę (...) zbudowaną przez powoda . W powyższym zakresie Sąd uznał zeznania świadka za zgodne z prawdą.

Sąd nie dał jednak wiary zeznaniom świadka w zakresie, w jakim zeznał on, że w jego ocenie , że choć z terenu działki (...) korzystał J. S., to jednak powód dzierżawił nadal ten teren , a świadek był przekonany, że powód i J. S. rozliczają się ze sobą z tego tytułu. Sąd nie uwzględnił również zeznań R. N. (1) co do tego, że nie kierował do powoda żadnych wezwań ze względu na dobrą znajomość. Powyższe bowiem stoi w sprzeczności z zeznaniami świadka J. S., który – będąc świadkiem tejże rozmowy – przyznał, że umowa dzierżawy została ustnie rozwiązana. Jednocześnie Sąd nie uznał za wiarygodne tłumaczenia R. N. (1) , że celem umowy darowizny i zamiany wiarygodności w toku procesu była chęć zmiany kierunku dzierżawy – by powód płacił synowi świadka – pozwanemu czynsz dzierżawy za grunt na którym stoi dyskoteka (...).

Sąd przesłuchiwał w charakterze strony powoda M. G. (1), jego wyjaśnieniom w całości przyznał walor wiarygodności. Powód w sposób spontaniczny zrelacjonował przebieg wydarzeń i dokonanych ustaleń – w szczególności z R. N. (1) i z pozwanym. Powód przede wszystkim wyjaśnił, że to panowie N. jako sprzedający dostarczyli notariuszowi niezbędne dokumenty, jednak zawarte umowy przedwstępne i umowa warunkowa okazują się nieważne , bo sprzedawca nie dochował wszystkich niezbędnych warunków formalnych . Sąd dał wiarę zeznaniom powoda w całości, także co do

okoliczności dzierżawienia przez niego działki (...), ja również co do okoliczności wypowiedzenia dzierżawy terenu, obecnie stanowiącego działkę nr (...). Za zgodne z prawdą Sąd uznał wyjaśnienia powoda na temat żądań zapłaty kierowanych do niego przez R. N. (1) i pozwanego S. N..

Za wiarygodne Sąd uznał również złożone w charakterze strony zeznania powódki A. J., która przede wszystkim wyjaśniła, że nigdy nie korzystała z nieruchomości pozwanego S. N. i R. N. (1). Powódka podkreśliła przy tym, że działalność gospodarcza była zarejestrowana na powoda i tylko on zajmował się prowadzeniem klubu (...) oraz zawierał umowy dzierżawy potrzebnego gruntu.. Podobnie – umowę dzierżawy z R. N. (2) zawierał tylko powód M. G. (1) w celu prowadzenie własnej działalności gospodarczej. Sąd uznał powyższe wyjaśnienia za zgodne z prawdą.

Zdaniem Sądu żądania pozwu były w całości zasadne i powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Natomiast sąd nie uwzględnił w jakiegokolwiek części zarzutów potrącenia: wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntu działki nr (...) w wysokości 1.050.000 zł oraz zaległego czynszu dzierżawnego za działkę (...) za okres 2011-2017 w kwocie 295.200 zł

Zgodnie z art. 244 § 1 k.c. ograniczonymi prawami rzeczowymi są użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka.

Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności (art. 245 § 1 k.c.). Jednakże do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia (art. 245 § 2 k.c.)

Stosownie natomiast do treści art. 245¹ k.c. do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą oraz - jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej - wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

W niniejszej sprawie doszło do zawarcia pomiędzy pozwanym, a powodami w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej sprzedaży i umowy warunkowej o przeniesienie udziału w ograniczonym prawie rzeczowym do nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), z tytułu powodowie ze środków pochodzących z majątku wspólnego uścili na rzecz pozwanego całą cenę za sprzedawany udział. Nie ulega wątpliwości, że powodowie wpłacili na rzecz pozwanego tytułem zaliczki całą należną kwotę 600.000,00 zł. Zostało to wykazane przedstawionymi przez powodów dokumentami, a ponadto powyższą okoliczność przyznał sam pozwany już w odpowiedzi na pozew.

Ponieważ małżeństwo powodów zostało rozwiązane w dniu 2 grudnia 2016 r. wyjaśnić należy, że świadczenie pieniężne jest zawsze świadczeniem podzielnym ze swojej istoty (niezależnie od woli stron).

W tej sytuacji jedynie na marginesie warto wskazać, że zgodnie z art. 379 § 1 k.c., jeżeli jest kilku dłużników albo kilku wierzycieli, a świadczenie jest podzielne, zarówno dług, jak i wierzytelność dzielą się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest dłużników albo wierzycieli. Części te są równe, jeżeli z okoliczności nie wynika nic innego.

W dniu wniesienia pozwu powodowie nie byli już małżeństwem, ich roszczenie jest roszczeniem o świadczenie pieniężne, zatem brak jest podstaw do orzeczenia o solidarności po stronie powodów, co pozostaje zresztą bezsporne i nie było objęte żądaniem pozwu.

Spór w niniejszej sprawie koncentrował się na tym, czy pozwanemu S. N. przysługiwał skuteczny zarzut potrącenia dwóch wierzytelności : wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr (...) (KW nr (...)) oraz zaległego czynszu dzierżawnego za działkę (...) (KW nr (...)) . Niewątpliwie w toku procesu pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika przeprowadził w sposób wymagany przepisami prawa szereg czynności polegających na formalnym wykazaniu istnienia obu wierzytelności zgłoszonych do potrącenia. Wszystkie czynności polegające na - zawarciu umowy darowizny wierzytelności pomiędzy R. N. (1) a pozwanym, zawiadomieniem powodów o cesji tej wierzytelności, na wezwaniu obojga powodów do zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania

z nieruchomości wezwaniami z dnia 18 sierpnia 2017r.umowy zamiany wierzytelności z dnia 8 września 2017r., zawiadomienie powodów o cesji tej wierzytelności , wysłanie oświadczeń o potrąceniu wierzytelności z dnia 15 września 2017r. – zostały wymienione w piśmie procesowym pozwanego z dnia 18 września 2017r. (k. 193-199) , do którego załączono poświadczono za zgodność kopie w/w dokumentów k.200-244 wraz z dowodami ich nadania przesyłkami poleconymi.

W ocenie Sądu obydwa zarzuty potrącenia zostały przez pozwanego zgłoszone w niniejszej sprawie w celu uniknięcia zwrotu na rzecz powodów wpłaconej przez nich kwoty 600.000,00 zł. W ocenie sądu wskazać należy, że obydwa zarzuty potrącenia – jeżeli w ogóle – to mogły być podniesione jedynie wobec powoda M. G. (1). W toku postępowania bezsprzecznie zostało bowiem wykazane, że powódka A. J. nie prowadziła i nie prowadzi działalności gospodarczej, nie zawierała z pozwanym, ani z jego ojcem R. N. (1) żadnej umowy dzierżawy, ani też nigdy nie korzystała i nadal nie korzysta z jakichkolwiek nieruchomości wymienionych w dokumentach złożonych do niniejszej sprawy. Natomiast z treści zawartych umów między stronami procesu wynika niezbicie ,że wpłacone środki w wysokości 600.000 zł pochodziły z majątku wspólnego małżonków G.. Zarzut potrącenia określonych przez pozwanego wierzytelności wobec powódki uznać należy tym samym za bezzasadny.

Nadmienić również należy, że pozwany domagał się zawieszenia przedmiotowego postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy I C 677/15 Sądu Rejonowego w Wejherowie. Nieprawomocnym wyrokiem wydanym we wskazanej sprawie Sąd Rejonowy w Wejherowie uzgodnił z rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych siedzibą w P. dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną Nr (...) o powierzchni 0,3753 ha położonej W., w której w dziale II powołanej księgi wieczystej jako właściciela przedmiotowej nieruchomości ujawniono Skarb Państwa, zaś jako użytkownika wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i właściciela budynków stanowiących odrębną nieruchomość oraz urządzeń stanowiących przedmiot odrębnej własności ujawniono R. N. (2) **poprzez** wykreślenie z działu II powołanej księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i właściciela budynków stanowiących odrębną nieruchomość oraz urządzeń stanowiących przedmiot odrębnej własności R. N. (2) co do całości wpisanego na jego rzecz przedmiotowego prawa oraz poprzez wpisanie w dziale II powołanej księgi wieczystej jako współużytkowników wieczystych gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i współwłaścicieli budynków stanowiących odrębną nieruchomość oraz urządzeń stanowiących przedmiot odrębnej własności odpowiednio: R. N. (1) w udziale wynoszącym $\frac{3}{4}$ części i S. N. w udziale wynoszącym $\frac{1}{4}$ części.

Sąd nie uwzględnił powyżej opisanego wniosku pozwanego o zawieszenie postępowania z tego względu, że zdaniem Sądu postępowanie w sprawie I C 677/15 nie odnosi się do zaistniałej w niniejszej sprawie sytuacji – innymi słowy –rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy w żadnej mierze nie zależy od wyniku postępowania I C 677/15. Zależność, o której mowa w treści art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. musi być bowiem tego rodzaju, że orzeczenie, które ma zapaść w innym postępowaniu cywilnym, będzie prejudykatem, czyli podstawą rozstrzygnięcia sprawy, w której ma być zawieszona postępowanie (wyrok SN z dnia 20 grudnia 2005 r., V CK 407/05, LEX nr 462935). Podkreślić przy tym trzeba, że wynik jednej z wielu spraw opartych na podobnym czy nawet takim samym stanie faktycznym, toczących się równocześnie w danym sądzie, nie stanowi prejudykalności dla pozostałych spraw. Art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. znajduje zastosowanie, gdy wynik jednego postępowania cywilnego zależy od wyniku innego postępowania cywilnego, gdyż przedmiot postępowania prejudykalnego stanowi element podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sprawy w postępowaniu cywilnym. Oznacza to, że nie jest możliwe rozstrzygnięcie sprawy w toczącym się postępowaniu cywilnym bez wcześniejszego rozstrzygnięcia kwestii prejudykalnych (postanowienie SA w Katowicach z dnia 10 kwietnia 2006 r., III APz 11/06, LEX nr 21709).

W ocenie Sądu wynik sprawy I C 677/15 nie ma charakteru prejudykalnego w stosunku do niniejszej sprawy. Dopiero bowiem po uprawomocnieniu się wyroku w sprawie I C 677/15 do w/w księgi wieczystej zostaną wpisani jako współużytkownicy wieczystości: pozwany S. N. i jego ojciec R. N. (1) i dopiero z tym momentem powstanie możliwość dochodzenia przez nich roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z gruntu oraz własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość oraz urządzeń stanowiących przedmiot odrębnej własności- przez osoby nieuprawnione

czyli posiadaczy samoistnych(R. N. (2)) i posiadaczy zależnych (powód) . Dopiero wówczas uzyskają bowiem status współużytkowników wieczystych gruntu stanowiącego działkę nr (...) we W. oraz współwłaścicieli budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Wtedy też R. N. (1) i S. N. przysługiwać będzie powództwo o wydanie nieruchomości zgodnie z art. 222kc oraz roszczenia o zapłatę za korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc Bezspornym jest ,że do dnia zamknięcia rozprawy ani pozwany ani R. N. (1) nie wytoczyli przeciwko posiadaczowi samoistnemu i zależnemu powództwa o wydanie rzeczy obejmujących obie działki nr (...) – ponieważ obaj nie posiadają jeszcze legitymacji czynnej, by wytoczyć powództwo o wydanie nieruchomości.

Na dzień zamknięcia rozprawy nie jest możliwym ustalenie, przeciwko komu – czy przeciwko posiadaczowi samoistnemu nieruchomości, którym jest w tej chwili R. N. (2), czy przeciwko jej posiadaczowi zależnemu, którym obecnie jest powód M. G. (1) – pozwany S. N. i R. N. (1) skierują swoje żądania o wydanie i zapłatę . Powyższe zależne jest jednak w znacznej mierze od przyszłych czynności prawnych S. N. oraz R. N. (1).

Wskazać należy , że zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W uzasadnieniu wyroku z dnia z dnia 10 sierpnia 2017 r. wydanego w sprawie I CSK 753/16 Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego i doktrynie ujawniła się rozbieżność poglądów w odniesieniu do sytuacji, w której właściciel rzeczy dochodzi wynagrodzenia z tytułu korzystania z jego rzeczy, która przez posiadacza samoistnego została oddana w posiadanie zależne. Według jednego kierunku wykładni w takim wypadku właściciel może kierować roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wyłącznie przeciwko posiadaczowi samoistnemu, mimo że oddał on rzecz w posiadanie zależne (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2014 r., I CSK 728/13, nie publ., z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 505/14, nie publ., z dnia 4 grudnia 2015 r., I CSK 1070/14, nie publ. oraz z dnia 11 sierpnia 2016 r., I CSK 603/15 nie publ.). Wskazuje się, że z art. 224 i 225 k.c. wynika legitymacja bierna posiadacza samoistnego, który zachowuje ten status mimo oddania rzeczy w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). Posiadacz zależny jest legitymowany biernie tylko wtedy, gdy omawianego roszczenia dochodzi przeciwko niemu właściciel jako jej posiadacz samoistny. Wskazuje się także, iż w niektórych sytuacjach, np. najmu, przyjęcie odpowiedzialności najemców jako posiadaczy zależnych wobec właściciela prowadziłoby to do tego, że byłiby oni zobowiązani do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy także wówczas, gdy posiadaczowi samoistnemu zapłacili czynsz na podstawie łączących ich z nim umów.

Według innego stanowiska, roszczenie to przysługuje tylko w stosunku do posiadacza, który w danym okresie, za który właściciel dochodzi wynagrodzenia, faktycznie władał rzeczą. W zależności od okoliczności sprawy biernie legitymowany wobec właściciela może być posiadacz samoistny albo posiadacz zależny (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03, nie publ., z dnia 3 marca 2006 r., II CK 409/05, nie publ., z dnia 22 kwietnia 2015 r., III CSK 266/14, nie publ., z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 357/14, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11,OSP 2012, Nr 10, poz. 93). Dla uzasadnienia tego stanowiska podnosi się, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przewidziane w art. 224 § 2 k.c., podobnie jak inne roszczenia wymienione w tym przepisie, uzupełniają przewidziane w art. 222 § 1 k.c. roszczenie właściciela rzeczy o jej wydanie. Wobec tego roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy także należy kierować przeciwko temu podmiotowi, który jest adresatem roszczenia o wydanie rzeczy albo do tego podmiotu, wobec którego roszczenie powinno być skierowane w okresie, za który właściciel dochodzi wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przedstawiono także pogląd, że w analizowanej sytuacji odpowiedzialność wobec właściciela za korzystanie z jego rzeczy obejmującą obowiązek zapłaty wynagrodzenia za jej korzystanie ponoszą na zasadzie in solidum posiadacz samoistny oraz posiadacz zależny (por. wyrok z dnia 27 stycznia 2016 r., II CSK 95/15 nie publ.).

Rozstrzygając tę kwestię prawną, nie można pominąć stanowiska wynikającego z uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16 (BSN 2017, nr 4, s. 9), zgodnie z którą korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 i 225 k.c.).

W uzasadnieniu tej uchwały zwrócono uwagę na to, że w sytuacji, w której posiadacz samoistny rzeczy, niebędący jej właścicielem, oddaje rzecz w posiadanie zależne, posiadacz samoistny nie traci przymiotu posiadacza (art. 337 k.c.); władztwo faktyczne nad rzeczą sprawuje bezpośrednio posiadacz zależny, pośrednio zaś – posiadacz samoistny. W takim wypadku zakres możliwości korzystania przez posiadacza samoistnego z rzeczy ulega jednak ograniczeniu. W okolicznościach, w których zapadła powołana wyżej uchwała, korzystanie przez posiadacza samoistnego z nieruchomości oddanej przez niego w posiadanie zależne najemcy zostało zredukowane do pobierania pożytków cywilnych. W takim też przypadku posiadacz samoistny nie ma możliwości wykorzystania w inny sposób wartości użytkowej rzeczy. Zatem nie jest on odpowiedzialny wobec właściciela do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, lecz jedynie do zwrotu pożytków lub ich wartości wtedy, gdy oddał rzecz w posiadanie zależne w ramach stosunku prawnego przynoszącego takie korzyści. Zmiana zakresu korzystania z rzeczy przez posiadacza samoistnego wskutek oddania rzeczy w posiadanie zależne wpływa więc na zakres jego odpowiedzialności. Poza tym wskazano na łączność pomiędzy roszczeniem windykacyjnym i roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bezprawnie władał jego rzeczą. Zwrócono uwagę także na to, że treść uchwały nie może być odczytana jako prowadząca niejako automatycznie do obciążenia odpowiedzialnością posiadaczy zależnych za zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z zajmowanych przez nich nieruchomości. Zachodzi również konieczność uwzględnienia wzajemnej relacji między roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy a roszczeniem o zwrot pożytków lub ich wartości oraz dokonania oceny, czy ewentualna próba realizacji obu roszczeń nie wykraczałaby poza ramy celu przypisanego im przez ustawodawcę.

Uwzględniając argumenty wskazane w wyżej powołanej uchwale Sądu Najwyższego należy przyjąć, że posiadacz zależny, który na podstawie umowy zawartej z posiadaczem samoistnym faktycznie włada rzeczą, może być adresatem roszczenia właściciela o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy dochodzonego na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. Poza tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy należy ściśle wiązać z roszczeniem windykacyjnym, a w konsekwencji kierować je przeciwko temu, kto był w okresie obejmującym to roszczenie biernie legitymowany przy roszczeniu petytoryjnym (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03, nie publ., z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, z dnia 18 marca 2005 r., II CK 526/04, OSNC 2006, Nr 2, poz. 37, z dnia 11 kwietnia 2008 r., II CSK 650/07, nie publ., z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 357/14, nie publ.). Biernie legitymowanym w sprawie z powództwa windykacyjnego jest ten, kto aktualnie włada cudzą rzeczą (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2008 r., II CSK 650/07, nie publ. oraz z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 357/14).

Przeciwko przyjętej wykładni nie przemawia obawa, że posiadacz zależny, który korzysta z rzeczy na podstawie odpłatnego stosunku prawnego łączącego go z samoistnym posiadaczem rzeczy, może ponieść podwójną odpowiedzialność za korzystanie z rzeczy, tj. wobec posiadacza samoistnego na podstawie łączącego go z nim stosunku prawnego oraz wobec właściciela rzeczy na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 i art. 230 k.c. Warunkiem tej ostatniej odpowiedzialności jest bowiem wiedza o wytoczeniu powództwa windykacyjnego przez właściciela, chyba że posiadacz ten jest w złej wierze. Dobra wiara posiadacza zależnego chroni go więc przed możliwością ponoszenia podwójnej odpowiedzialności wobec posiadacza samoistnego oraz wobec właściciela.

Nawet dobra wiara posiadacza zależnego nie chroni go zatem przed odpowiedzialnością wobec właściciela od chwili, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie I CSK 753/16).

Posiadacz zależny, który na podstawie umowy zawartej z posiadaczem samoistnym faktycznie włada rzeczą, może być adresatem roszczenia właściciela o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy dochodzonego na podstawie

art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. Treść art. 224 § 2 k.c., w którym wskazano, że właściciel rzeczy może oprócz roszczenia żądać zwrotu pożytków cywilnych oznacza, że to drugie roszczenie może być dochodzone wobec posiadacza samoistnego, który takie pożytki otrzymuje na skutek oddania rzeczy w posiadanie zależne, a roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wobec posiadacza, który faktycznie rzeczą włada. Z art. 230 k.c. nie wynika, aby warunkiem dochodzenia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez właściciela wobec posiadacza zależnego było to, aby posiadacz zależny wywodził swe władztwo bezpośrednio od właściciela, który zarazem zachował przymiot posiadacza samoistnego. Poza tym roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy należy ściśle wiązać z roszczeniem windykacyjnym, a w konsekwencji kierować je przeciwko temu, kto był w okresie obejmującym to roszczenie biernie legitymowany przy roszczeniu petytoryjnym (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie I CSK 753/16).

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni przy tym podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 4 grudnia 2015 r. wydanym w sprawie I CSK 1070/14, zgodnie z którym w art. 224 i 225 k.c. przewidziano wyraźnie legitymację bierną dla posiadacza samoistnego, który może być w dobrej i złej wierze, ale tego statusu nie odbiera mu oddanie rzeczy w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy wyjaśnił, że art. 230 k.c. odnosi się do ewentualnego dochodzenia wynagrodzenia od posiadacza zależnego przez właściciela rzeczy jako jej posiadacza samoistnego. W rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy sprawie, a więc w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego Sąd Najwyższy uznał, że nie pozbawiło to dotychczasowego posiadacza samoistnego jego statusu wobec najemców, a więc posiadaczy zależnych, którym wynajął lokale, zachowując się jak właściciel (art. 336 k.c.) i wobec samego właściciela zwróconego mu budynku, który sam nie decydował o wynajęciu tych lokali. Zdaniem Sądu Najwyższego nie można także obciążać najemców – posiadaczy zależnych odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z zajmowanych przez nich lokali, ponieważ oni należne wynagrodzenie (czynsz najmu) zapłacili wynajmującemu i nie są dłużnikami z tytułu najmu. Gdyby natomiast ich uznać za dłużników wobec właściciela, tak jak wynika z zaskarżonego wyroku, to musieliby zapłacić po raz wtóry za to samo, tym razem właścicielowi budynku, mając co najwyżej roszczenie do pozwanego z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Takiego toku rozumowania akceptować nie można.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę powyższy pogląd w pełni akceptuje i podziela, podobnie zresztą jak stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. wydanym w sprawie I CSK 505/14, gdzie Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jego zdaniem nie sposób bronić poglądu, iż roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości nie mogłoby być zgłoszone skutecznie wobec posiadacza samoistnego nieruchomości, gdy posiadacz ten oddał przedmiot władania w posiadanie zależne (np. najemcom, art. 659 k.c.). W art. 224 k.c. i art. 225 k.c. przewidziano wyraźnie legitymację bierną właśnie posiadacza samoistnego, przy czym roszczenie to może być skierowane wobec posiadacza w dobrej i złej wierze. Status posiadacza samoistnego zostaje zachowany w razie oddania nieruchomości w posiadanie zależne (a więc np. w razie ustanowienia najmu, art. 337 k.c.). Należy przyjąć, że takie ustanowienie posiadacza zależnego nie eliminuje legitymacji biernej posiadacza samoistnego w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości właściciela bez tytułu prawnego, jeżeli posiadacz samoistny samodzielnie zdecydował o losie rzeczy i oddał innej osobie w posiadanie zależne. Posiadacz zależny rzeczy byłby legitymowany biernie w zakresie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z niej wówczas, gdyby takiego wynagrodzenia dochodził wobec niego właściciel rzeczy jako jej posiadacz samoistny (art. 230 k.c.).

W ocenie Sądu – tak pozwany S. N., jak i jego ojciec R. N. (1) nie mają legitymacji do żądania od powodów wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, której wydania nie mogą się domagać przed uzyskaniem prawomocnego tytułu do gruntu. W szczególności raz jeszcze należy podkreślić, że powódka A. J. nigdy nie korzystała z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), ani też z żadnej innej nieruchomości, do której prawa mogliby sobie rościć pozwany z R. N. (1). Jeżeli chodzi zaś o wezwania do zapłaty skierowane do powoda M. G. (1), należy wyjaśnić, że – wobec faktu, że wyrok w sprawie I C 677/15 Sądu Rejonowego w Wejherowie wciąż jest nieprawomocny, a w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty wpisany jest nadal R. N. (2) – skierowanie wezwań o zapłatę kwoty 1.050.000 zł w roku 2017 było przedwczesne i bezpodstawne.

Na obecnym etapie sporów między stronami jeszcze nie wiadomo, jakiego rodzaju powództwa i przeciwko komu zostaną wytoczone – czy to przeciwko R. N. (2) o zwrot pożytków w postaci wpłaconego na jego rzecz czynszu dzierżawnego, czy też przeciwko M. G. (1) jako posiadaczowi zależnemu. Nie uwzględnienie zarzutu potrącenia w tej sprawie nie pozbawia pozwanego prawa do wytoczenia w przyszłości powództwa o wydanie i zapłatę, kiedy zostaną spełnione konieczne ku temu przesłanki.

Odnosząc się natomiast do drugiego zarzutu potrącenia zaległego czynszu dzierżawnego za działkę (...) należy wskazać, że w toku niniejszego postępowania potwierdzona została okoliczność, że R. N. (1), który faktycznie decyduje o przeznaczeniu nieruchomości w imieniu własnym i syna S. i J. G. – ojciec powoda M. G. (1) są dobrymi znajomymi. Powód M. G. (1) i R. N. (1) pozostawali niegdyś w dobrych, sąsiedzkich relacjach. Zostało wykazane, że prowadzona przez M. G. (1) na terenie działki (...) działalność nie przynosiła zysków, a powód poprosił R. N. (1) o obniżenie czynszu dzierżawnego do kwoty 8.000,00 zł za rok 2012r., na co R. N. (1) przystał wystawiając stosowną fakturę. Oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy dzierżawy może być złożone w formie dowolnej, z zastrzeżeniem przepisów o formie czynności prawnej, chyba że strony określiły formę wypowiedzenia w umowie (pactum de forma). Wypowiedzenie nie wymaga uzasadnienia. W złożonych w sprawie wyjaśnieniach R. N. (1) nie umiał do końca wytłumaczyć, dlaczego nie kierował do powoda wcześniej wezwań o zapłatę czynszu dzierżawnego za okres po 2012 roku ani nie interesował się, czy powód M. G. wykonuje umowę dzierżawy z 2011 roku i w jaki sposób. Zostało natomiast wykazane – co przyznał zarówno powód M. G. (1) i świadek J. S., że umowa dzierżawy działki (...) została rozwiązana zgodnie przez obie strony, w formie ustnej już w sierpniu 2012 r. Jednocześnie nie zostały potwierdzone zarzuty pozwanego, aby to powód M. G. (1) w jakiegokolwiek części korzystał ze wskazanej nieruchomości. W toku postępowania żaden z przesłuchiwanym w sprawie świadków właściwie nie wiedział, czyje rzeczy znajdują się na działce o powierzchni około 1000 m². Ostatecznie zawnioskowany przez powoda świadek J. S. wprost przyznał, że przechowywane do końca 2016r. na działce (...) ruchomości należały do niego, o czym R. N. (1) wiedział i na co wyraził zgodę, zaś powód nie miał z tym nic wspólnego. W ocenie sądu obowiązujący w dacie zawierania umowy art. 77 kc stanowiący, że „§ 1. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. § 2. Jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. § 3. Jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia; natomiast odstąpienie od umowy albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem.” w związku z § 7 umowy stanowiącym, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności – należy powiązać z pisemną fakturą VAT nr (...) wystawioną przez R. N. (1) w dniu 24 sierpnia 2012r. (k. 289- faktura, k. 172-174 umowa) Niewątpliwie faktura ta ma przymiot dokumentu w formie pisemnej, który potwierdza twierdzenia powoda, że R. N. (1) wyraził zgodę ustną na obniżenie czynszu za sezon letni umowy z dnia 7.10.2011r. z kwoty 40.000 zł netto do kwoty 8.000 zł netto. Zgodnie z treścią umowy dzierżawy czynsz roczny miał być płatny do 31 lipca każdego roku- przedmiotowa faktura nosi datę 24.08.2012r. Ponadto jest to jedyna faktura wystawiona przez R. N. (1) do czasu otrzymania odpisu pozwu w tej sprawie a zatem pośrednio okoliczność ta wskazuje, że wydzierżawiający ani nie wzywał powoda do zapłaty ani nie wystawiał faktur np. w celu wystosowania pozwu o zapłatę. Ponieważ teren spornej działki położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie działki, na której powód prowadzi dyskotekę S. oraz domu, w którym mieszka R. N. (1) – osoby te przez wszystkie lata do połowy 2016 spotykały się, rozmawiały ze sobą prawie codziennie. Nie było żadnych rozmów na temat umowy dzierżawy z 2011 roku – bo obie strony zgodnie uznały, że umowa jest rozwiązana ze skutkiem po sezonie letnim 2012r. Zatem ani powód, ani R. N. (1) nie prowadzili na jej temat jakichkolwiek rozmów czy ustaleń, należy pamiętać że strony wówczas darzyły się wieloletnim zaufaniem wynikającym z osobistej znajomości, bliskiego sąsiedztwa, wspólnych interesów. Na tym tle właśnie powód i jego żona zapłacili zamiast zaliczki czy zadatku – przed zawarciem ostatecznej umowy sprzedaży działki o powierzchni 1000m² – całą cenę 600.000 zł. Było to działanie oparte na wieloletniej znajomości i wzajemnym zaufaniu. Tak też powód rozumiał zapewne brak jakichkolwiek kroków ze strony R. N. (1) w sprawie umowy dzierżawy z 2011r. – skoro strony bazując na tym właśnie osobistym zaufaniu umowę rozwiązały w czasie ustnej rozmowy latem 2012r. Zatem powód w żaden sposób nie korzystał z gruntu o powierzchni 3000m² a R. N. (1) nie zadał zapłaty i nie wystawiał faktur za dalszy okres – nawet na kwotę 8000zł. Można stwierdzić, że obaj panowie prowadzący działalność gospodarczą działali

zgodnie z dyspozycją art. 354 § 1 i 2 kc. W tych okolicznościach dalsze postępowanie pozwanego i jego ojca, którzy odmówili zawarcia umowy ostatecznej sprzedaży działki po otrzymaniu całej ceny sprzedaży w roku 2015r. powołując się na brak stosownych zgód, o które sprzedający powinni wystąpić do właściwych organów administracji rządowej a po wytoczeniu powództwa o zwrot pieniędzy podnieśli zarzut potrącenia z tytułu umowy dzierżawy rozwiązanej zgodnie w 2012r. – nie zasługuje na aprobatę jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w zakresie lojalności i uczciwości w stosunkach gospodarczych.

Z tego też względu Sąd uznał zgłoszony zarzut potrącenia z tytułu zaległego czynszu za bezpodstawny wobec nieistnienia podstaw do jego żądania.

Bez wątplenia przy tym do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży udziału w użytkowaniu wieczystym nie doszło z winy S. N., wskutek niezyskania przez niego zgody w trybie art. 3 pkt 1 ustawy o portach i przystaniach morskich. Jedynie na marginesie wyjaśnić przy tym należy, że nie można uznać, aby S. N. nie wiedział o wymogu uzyskania zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, udzielonej w drodze decyzji administracyjnej. Nie ulega wątpliwości, że pozwany S. N. i R. N. (1) w toku wcześniej prowadzonych postępowań sądowych w Sądzie Rejonowym w Wejherowie I C 233/10 i IC 677/15, a dotyczących przedmiotowych nieruchomości z pewnością już uzyskali wiedzę o konieczności spełnienia powyższego wymogu formalnego.

Niezależnie od powyższego Sąd uznał, że roszczenia przedstawione przez pozwanego do potrącenia były sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). R. N. (1), a zatem i pozwany S. N. wiedzieli o wymogu uzyskania wcześniejszej zgody wydanej w trybie art. 3 pkt 1 ustawy o portach i przystaniach morskich, bowiem w toku postępowania na uzasadnienie swoich roszczeń pozwany powoływał się na prowadzone wcześniej sprawy. Z tego też względu zdawał sobie sprawę z tego, jakie mogą zostać zgłoszone przeciw niemu zarzuty, a mimo to przyjął całą cenę sprzedaży przed zawarciem ostatecznej umowy sprzedaży, by ostatecznie powołać się na brak możliwości zawarcia umowy z powodu braku zgody właściwego ministra. Przy jednoczesnej odmowie zwrotu wpłaconych bezpodstawnie pieniędzy. Sąd ocenił takie postępowanie zdecydowanie negatywnie.

Z tego też względu Sąd zasądził na rzecz powodów całą dochodzoną przez nich kwotę 600.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19 kwietnia 2016 r. Zgodnie bowiem z art. 481 § 1 k.p.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty w terminie 3 dni od dnia doręczenia wezwania kwoty 600.000,00 zł pismem z dnia 6 kwietnia 2016 r. doręczonym pozwanemu w dniu 15 kwietnia 2016 r. Termin 3- dniowy upłynął zatem z dniem 18 kwietnia 2016 r. Z tego też względu pozwany pozostaje w zwłoce od dnia 19 kwietnia 2016 r., a Sąd zasądził na rzecz powodów odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z żądaniem pozwu.

W świetle powyższych okoliczności Sąd zważył, że powodowie sprostali spoczywającemu na nim ciężarowi procesowemu z art. 6 k.c. i wykazali fakty, z których wywodzili skutki prawne.

Mając powyższe na uwadze, na mocy wyżej przywołanych przepisów Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł jak w pkt II wyroku na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. i § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Na koszty te złożyła się opłata od pozwu w kwocie 30.000,00 zł, wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 10.800,00 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.