

Sygn. akt I C 510/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Marcin Kołakowski**

Protokolant: Żaneta Rewczuk

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 r. w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.,

przeciwko **spółkę (...) S.A. z siedzibą w W.,**

o zapłatę;

1. zasądza od spółkę (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 84.277,05 zł (osiemdziesiąt cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt siedem złotych pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 22 października 2014 r., do dnia 31 grudnia 2015 r., i dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r., do dnia zapłaty;
2. zasądza od spółkę (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 15.414,00 zł (piętnaście tysięcy czterysta czternaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. pobiera od spółkę (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie kwotę 156,10 zł (sto pięćdziesiąt sześć złotych dziesięć groszy) tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 510/16

## UZASADNIENIE

Powód (...) W. (dalej: (...) W.) wniósł o zasądzenie od spółkę (...) S.A. w W. kwoty 84.277,05 zł z tytułu bezumownego korzystania przez okres od dnia 9 maja 2013 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r. z gruntów stanowiących własność Miasta (...) W. i położonych przy ul. (...) oznaczonych jako działki ewidencyjne nr (...) z obrębów (...), przy ul. (...) oznaczonych jako działki ewidencyjne nr (...) z obrębów (...), przy ul. (...) oznaczonych jako działki ewidencyjne nr (...) z obrębów (...), przy ul. (...) oznaczonych jako działki ewidencyjne nr (...) z obrębów (...) z ustawowymi odsetkami od dnia 22 października 2014 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód twierdził, że powyższe nieruchomości stanowią część obszaru osiedla mieszkaniowego T., że są aktualnie zajmowane przez pozwanego bez tytułu prawnego, że pozwany wszczął postępowanie administracyjne o oddanie w użytkowanie wieczyste ww. działek, że za okres bezumownego korzystania przez niego z tych gruntów powód naliczył opłatę z zastosowaniem miesięcznej stawki netto czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> gruntu w wysokości równej 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 1 m<sup>2</sup> gruntu, zwaloryzowanej jednocześnie o wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy pierwsze kwartały 2010, 2011, 2012 i 2013 r., że wartość 1 m<sup>2</sup> nieruchomości wynosi 410 zł, a przy uwzględnieniu art. 72 ust.1, ust. 3 pkt 4 odpowiada kwocie 4,10 zł, że do dzierżawy gruntu, w odniesieniu do którego toczy się postępowanie regulacyjne na rzecz władającego gruntem,

do czasu zakończenia postępowania stosuje się opłatę w wysokości równej 1/12 opłaty rocznej za 1 m<sup>2</sup>, co w przypadku pozwanego oznaczało konieczność naliczenia opłaty w wysokości 0,34 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc, że spółka użytkuje grunty za wiedzą powoda, który toleruje zaistniały stan rzeczy i nie zamierza występować przeciwko niej o ich wydanie, że dorozumiany stosunek prawny łączący strony nosi cechy quasi-dzierżawy, w związku z czym naliczona opłata z tytułu bezumownego zajmowania nieruchomości nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie objęte podatkiem VAT, że podstawą dochodzonych roszczeń jest art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c.

Pismem z dnia 29 czerwca 2016 r. powód sprecyzował, że stroną procesu jest (...) W., nie zaś Skarb Państwa – Prezydent (...) W..

W odpowiedzi na pozew pozwany spółkę (...) S.A. w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. Pozwany przyznał, że (...) W. jest właścicielem działek przez niego zajmowanych, że spółka od wielu lat podejmuje starania mające na celu uzyskanie praw do tych nieruchomości przez ustanowienie na swoją rzecz użytkowania wieczystego w trybie art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwany zakwestionował roszczenie powoda zarówno co do zasady, jak i wysokości wskazując, że brak jest podstaw do ustalenia stawki czynszu według pozycji 5a zarządzenia Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 29 maja 2013 r., skoro część nieruchomości stanowią tereny wykorzystywane do celów mieszkalnych, np. wjazdy i powinny być objęte inną wartością stawek, że nieuzasadnione jest waloryzowanie opłat, że powód nie dowiódł tego, że poniósł szkodę i uzyskałby wynagrodzenie za korzystanie z gruntu przez inny podmiot według cen rynkowych, że nie zostało wykazane, że między działaniem pozwanego i brakiem wynagrodzenia powoda istnieje związek przyczynowo – skutkowy, że nieruchomości, których dotyczy pozew są zabudowane budynkami mieszkalnymi wybudowanymi przez pozwanego, a poszczególne lokale w tych budynkach są zasiedlone przez osoby fizyczne, z którymi pozwanego łączą umowy najmu, że budynki te wyłącznie w niewielkiej części usytuowane są na spornych nieruchomościach powoda, że (...) W. bezpodstawnie żąda zapłaty odszkodowania za okres od dnia 9 maja 2013 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r. powiększonego o podatek VAT, oraz że roszczenie objęte niniejszym pozwem stoi w opozycji do art. 5 k.c.

Pismem z dnia 21 lipca 2016 r. powód wskazał, że nie jest zobowiązany do tego, aby wykazywać, czy gdyby pozwany nie korzystał z nieruchomości, to (...) W. uzyskałoby wynagrodzenie od innego podmiotu, skoro samoistne posiadanie cudzej rzeczy jest wyłącznym źródłem roszczeń uzupełniających. Powód podniósł, że stawki za bezumowne użytkowanie gruntu, wynikające z załączników do uchwał i zarządzeń właściwych organów samorządowych, są stawkami rynkowymi, oraz że aktualizacja tych stawek odbywa się zgodnie z § 5 ust. 6 zał. nr 1 do Zarządzenia nr (...) z dnia 29 maja 2013 r.

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2016 r. pozwany zarzucił, że powód dokonał nieuprawnionego sprostowania strony procesu przyjmując, że po stronie powoda występuje (...) W., a nie – jak wskazano w pozwie – Skarb Państwa, że wobec braku legitymacji czynnej tego drugiego podmiotu powództwo powinno być oddalone.

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

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

Na nieruchomościach stanowiących działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...), zlokalizowane przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...), zlokalizowane przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...), zlokalizowane przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...), zlokalizowane przy ul. (...) w W., posadowione są budynki mieszkalne, wybudowane przez poprzednika prawnego spółkę (...) S.A. oraz pozostające w zarządzie tej Spółki. Od początku lat 80 ubiegłego wieku budynki te zostały zasiedlone przez osoby fizyczne, z którymi pozwanego łączą umowy najmu. Z uwagi na brak uregulowania stanu prawnego gruntów pod tymi budynkami spółka nie mogła jednak wykonać nałożonego na nią ustawą z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji obowiązku restrukturyzacji mienia, w tym zbycia na rzecz osób uprawnionych praw do lokali mieszkalnych.

W celu realizacji tego zobowiązania od 1995 r. poprzednik prawny pozwanego - ówczesna jednostka organizacyjna przedsiębiorstwa państwowego (...), a obecnie spółkę (...) S.A., wszczęła postępowanie administracyjne zmierzające do uregulowania stanu prawnego działek nr (...) przy ul. (...) w W., nr (...) przy ul. (...) w W., nr (...) przy ul. (...) w W., nr (...) przy ul. (...) w W., nr (...) przy ul. (...) w W., nr (...) przy ul. (...) w W.. W toku tego postępowania przedsiębiorstwo państwowe (...) wystąpiło z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ww. gruntów w trybie art. 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 r. o gospodarce nieruchomościami. Pozwany i jego poprzednik prawny podejmowali również działania zmierzające do ujednoczenia struktury własnościowej tych działek. Od 2009 r. część działek z obrębu (...) przy ul. (...) i (...) przy ul. (...) stanowiło bowiem współwłasność dwóch podmiotów - (...) W. i Skarbu Państwa. W zakresie nieruchomości objętych pozwem - tj. działek ewidencyjnych nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., - ich właścicielem pozostawał wyłącznie powód na podstawie art. 20 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju (...) W.. Pozostałe działki nr (...), zlokalizowane przy ul. (...) oraz ul. (...), były zaś własnością Skarbu Państwa, który nabył do nich prawo na mocy postanowień Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Północ w Warszawie z 17 maja 2007 r. (II Ns 193/06) oraz z dnia 19 sierpnia 2008 r. (II Ns 66/07).

W latach 2010 - 2015 pozwany wielokrotnie zwracał się do (...) W. z żądaniem udzielenia mu informacji na temat stanu sprawy w zakresie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...) w W.. Do chwili obecnej postępowanie regulacyjne nie zostało zakończone.

**Dowód:** umowy najmu - k.147 - 155; pismo z 25.01.2012 r. - k.156 - 157; pismo z 8.11.2011 r. - k.158 - 159; pismo z 15.09.2011 r. - k.160 - 161; pismo z 20.09.2011 r. - k.162; pismo z 16.02.2010 r. - k.163 - 164; pismo z 25.02.2009 r. - k.165 - 166; pismo z 8.04.2011 r. - k.167 - 168; mapy kartograficzne - k.169 - 171; pismo z 14.12.1995 r. - k.569; pismo z 18.12.1998 r. - k.570; pismo z 13.05.1996 r. - k.571; pismo z 12.05.2001 r. - k.572; pismo z 10.05.2006 r. - k.573; pismo z 29.02.2016 r. - k.574 - 579.

W dniu 25 września 2014 r. powód zawiadomił pozwanego o wysokości opłaty z tytułu korzystania przez Spółkę z nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne nr (...) położone przy ul. (...) w W., działki ewidencyjne nr (...) położone przy ul. (...) w W., działki ewidencyjne nr (...) położone przy ul. (...) w W., działki ewidencyjne nr (...) położone przy ul. (...) w W., działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) położone przy ul. (...) w W.. W piśmie tym powód domagał się od pozwanego zapłaty kwoty 188.259,38 zł za użytkowanie ww. gruntów w okresie od dnia 1 września 2011 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r. W zakresie powyższej należności powód przyjął miesięczne stawki czynszu dzierżawnego netto na poziomie 0,36 zł/m<sup>(2)</sup> (2013 r.) i 0,38 zł/m<sup>(2)</sup> (2014 r.), przy uwzględnieniu zwaloryzowanego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych 1,040 (2013 r.) i 1,010 (2014 r.) oraz na podstawie sporządzonego dla każdej nieruchomości operatu szacunkowego, z którego wynikało, że wartość rynkowa 1 m<sup>(2)</sup> gruntu wynosi 410 zł. Wezwanie doręczono pozwanemu w dniu 30 września 2014 r. Do dnia 21 października 2014 r. pozwany nie spełnił wymaganego świadczenia. W odpowiedzi na powyższe zakwestionował żądanie powoda wskazując, że aktualnie toczy się postępowanie administracyjne wywołane wnioskiem jego poprzednika prawnego o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego spornych gruntów. W dalszej korespondencji pozwany podnosił, że powód nie udowodnił swojego roszczenia co do wysokości, tj. tego, że uzyskałby wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez inny podmiot według bieżących cen, gdyby w tym okresie nieruchomości nie były zajmowane przez pozwanego.

Pismem z dnia 27 października 2014 r. powód ponownie wezwał pozwanego do uregulowania zadłużenia w wysokości 188.259,38 zł

**Dowód:** pismo z 25.09.2014 r. - k.86 - 88; operaty szacunkowe - k.89 - 96; pismo z 27.10.2014 r. - k.97 - 98; wydruk specyfikacji - k.99; pismo z 29.10.2014 r. - k.125 - 126; pismo z 27.08.2015 r. - k.127; pismo z 7.08.2015 r. - k.128; pismo z 25.04.2016 r. - k.129.

Zgodnie z załącznikiem 2 do zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela

jest Prezydent (...) W. (a do dnia 29 maja 2013 r. także zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W.) dla dzierżawy gruntu, w odniesieniu do którego toczy się postępowanie regulacyjne na rzecz władającego gruntem, do czasu zakończenia postępowania, ustala się czynsz dzierżawny w wysokości 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 1 m<sup>2</sup> gruntu.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 1.556 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...) zlokalizowana jest przy ul. (...) w W.. Wartość 1 m<sup>(2)</sup> gruntu wynosi 888 zł, przy stawce 1% za użytkowanie wieczyste odpowiada to kwocie 0,74 zł/m<sup>(2)</sup> miesięcznie (888:12\* 1%). Od 9 maja 2013 r. do 31 sierpnia 2014 r. wysokość wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości wynosi zatem 18.125,97 zł netto (bez waloryzacji).

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 1.942 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgi wieczyste (...) (dz.(...)), (...) (dz.(...)), (...) (dz.(...)), (...) (dz.(...)) zlokalizowana jest przy ul. (...) w W.. Wartość rynkowa 1 m<sup>(2)</sup> gruntu wynosi 888 zł, przy stawce 1% za użytkowanie wieczyste odpowiada to kwocie 0,74 zł/m<sup>(2)</sup> miesięcznie (888:12\* 1%). Od 9 maja 2013 r. do 31 sierpnia 2014 r. wysokość wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości wynosi 22.622,51 zł netto (bez waloryzacji).

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 4.670 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgi wieczyste (...) (dz.70), (...) (dz. (...)) zlokalizowana jest przy ul. (...) w W.. Wartość rynkowa 1 m<sup>(2)</sup> gruntu wynosi 892 zł, przy stawce 1% za użytkowanie wieczyste odpowiada to kwocie 0,74 zł/m<sup>(2)</sup> miesięcznie (892:12\* 1%). Od 9 maja 2013 r. do 31 sierpnia 2014 r. wysokość wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości wynosi zatem 54.401,20 zł netto (bez waloryzacji).

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 894 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...) zlokalizowana jest przy ul. (...) w W.. Wartość rynkowa 1 m<sup>(2)</sup> gruntu wynosi 856 zł, przy stawce 1% za użytkowanie wieczyste odpowiada to kwocie 0,71 zł/m<sup>(2)</sup> miesięcznie (856:12\* 1%). Od 9 maja 2013 r. do 31 sierpnia 2014 r. wysokość wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości wynosi zatem 9.992 zł netto (bez waloryzacji).

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiąca działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) o pow. 2.417 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgi wieczyste (...) (dz. (...)), (...) (dz.69) zlokalizowana jest przy ul. (...) w W.. Wartość rynkowa 1 m<sup>(2)</sup> gruntu wynosi 863 zł, przy stawce 1% za użytkowanie wieczyste odpowiada to kwocie 0,72 zł/m<sup>(2)</sup> miesięcznie (863:12\* 1%). Od 9 maja 2013 r. do 31 sierpnia 2014 r. wysokość wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości wynosi zatem 27.394,86 zł netto (bez waloryzacji).

**Dowód:** odpisy ksiąg wieczystych nieruchomości objętych pozwem – k.14 – 85; zaświadczenie nr (...) – k.100; zaświadczenie nr (...) – k.101; wypis z rejestru gruntów – k.102 – 109; akty prawne – k.182 – 199; opinie biegłego J. S. – k.235 – 547, k.586 – 628.

**Dokonując powyższych ustaleń i mając je na uwadze Sąd zważył,  
co następuje:**

W rozpoznawanej sprawie niesporne było to, że pozwany władał bezumownie gruntami oznaczonymi jako działki nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W.,

nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W. - w okresie od dnia 9 maja 2013 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r.

Spornymi okolicznościami istotnymi dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było to, czy powodowi przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z ww. gruntu, a jeżeli tak - to w jakiej wysokości, czy zastosowana przez powoda stawka miesięcznego czynszu dzierżawnego była właściwa, czy powód miał prawo zwaloryzować swoje świadczenie i naliczyć podatek VAT, czy wysokość wynagrodzenia powinna obejmować całą powierzchnię działki, na której znajdują się budynki zarządzane przez pozwanego, czy też tę część, która obejmuje wyłącznie powierzchnię posadowionych obiektów mieszkalnych, oraz czy roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Zajęcie stanowiska w powyższych kwestiach pozwoliło Sądowi ocenić, czy powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd przyznał moc dowodową, wszystkim dowodom z dokumentów zgromadzonym w niniejszej sprawie, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana. Strony dokonały jedynie ich odmiennej oceny, w zależności od podnoszonych twierdzeń i zarzutów. Takie stanowisko stron procesu, w ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, nie miało jednak wpływu na autentyczność i wiarygodność tych dowodów z dokumentów.

W toku procesu Sąd wezwał strony do wyjaśnienia niejasności związanych z częścią działek znajdujących się w obrębach ewidencyjnych oznaczonych w pozwie oraz odpowiedzi na pozew, tj. działki nr (...). Powód oświadczył, że działka nr (...) znajduje się przy ul. (...) w W., mimo że w księdze wieczystej wskazano, że położona jest przy ul. (...) (jest to nieaktualne oznaczenie), natomiast działki nr (...) znajdują się przy ul. (...), a działki nr (...) – przy ul. (...). Roszczenia dotyczące działek nr (...) z obrębu (...) i nr 73 z obrębu (...) nie zostały zaś objęte niniejszym powództwem. Sąd wezwał również pozwanego do sprecyzowania, czy korzystał w spornym okresie z działek nr (...) przy ul. (...) oraz nr (...) przy ul. (...). spółkę (...) S.A. nie wykonały powyższego zobowiązania, dlatego też – zgodnie z nałożonym rygorem - Sąd przyjął, że pozwany korzystał z tych działek w ww. okresie. Podobnie należało uznać, że również działka nr (...) przy ul. (...) w W. znajdowała się w posiadaniu pozwanego (mimo że nie przyznał on tego w odpowiedzi na pozew). Znajduje to bowiem potwierdzenie w materiale dowodowym, w szczególności korespondencji kierowanej przez pozwanego bądź jego poprzednika prawnego do (...) W.. W pismach tych pozwany wielokrotnie domagał się ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu oznaczonego również powyższą działką. Uzasadniony był zatem pogląd, że w niniejszej sprawie do obliczenia wysokości należnego powodowi wynagrodzenia należy uwzględnić także tę nieruchomości.

Mając ustalony zakres poszczególnych działek będących przedmiotem dochodzonego w sprawie roszczenia, ich powierzchnie oraz położenie, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia, jakie przysługiwałoby powodowi w okresie od dnia 9 maja 2013 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r. w związku z korzystaniem przez pozwanego z tych nieruchomości.

Sąd w całości podzielił opinię biegłego sądowego. Zdaniem Sądu, opinia sporządzona przez biegłego sądowego jest logiczna, spójna, przekonująca, obiektywna, rzetelna, zgodna z zasadami wiedzy specjalistycznej, a ponadto nie budzi wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Została

poprzedzona wnikliwą analizą akt rozpoznawanej przez Sąd sprawy. Ponadto nie była kwestionowana przez strony procesu. Pismem z dnia 18 kwietnia 2017 r. pozwany zgłosił zarzuty dotyczące konieczności ustalenia przez biegłego ewentualnego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wyłącznie w zakresie działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Pismo to – z uwagi na nieuzupełnienie jego braków – podlegało jednak zwrotowi. Niezależnie od powyższego Sąd zważył, że brak było podstaw do określenia opłat z tytułu bezumownego korzystania jedynie z tych części gruntów objętych pozwem, na których posadowione są budynki mieszkalne. Poprzednik prawny pozwanego wystąpił bowiem do (...) W. z wnioskiem o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi zgodnie z art. 80 ust. 1a ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (obecnie od dnia 1 stycznia 1998 r. podstawą prawną tych roszczeń pozostaje art.

207 ustawy o gospodarce nieruchomościami). We wniosku oraz w dalszej korespondencji domagał się ustanowienia użytkownika wieczystego dla działek nr (...) z obrębem (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębem (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębem (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębem (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębem (...) przy ul. (...) w W., bez ograniczenia tego prawa do powierzchni samych budynków wielorodzinnych. Pozwany wskazywał konkretnie oznaczone działki ewidencyjne, co do których podejmował działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego, np. w piśmie z dnia 8 kwietnia 2011 r. podał, że dla działek nr (...) z obrębem (...) przy ul. (...) w W. powierzchnia gruntu objęta jego wnioskiem o ustanowienie użytkownika wieczystego wynosi 0,1942 ha (1.942 m<sup>( 2)</sup>), a nie jedynie 292 m<sup>( 2)</sup>, tj. w zakresie obiektu budowlanego. Pozwany uznawał zatem siebie za posiadacza nieruchomości w takich granicach, jakie wynikają z ujawnionego stanu ewidencji gruntów i budynków, tzn. zarówno w części zabudowanej fragmentem budynku, jak również w pozostałej części przylegającej do tego budynku. Nie ulega też wątpliwości, że pozwany korzysta z działek ewidencyjnych wykraczających poza obrys poszczególnych budynków posadowionych na nieruchomościach, w szczególności terenów zielonych, ciągów pieszych, czy też placów przeznaczonych do ruchu pojazdów i stanowiących drogę dojazdową do budynków. Teren wokół budynków jest administrowany przez pozwanego, który – jako zarządca – dba o jego porządek i dąży do utrzymania działek w stanie niepogorszonym.

W związku z tym, że posiadanie przez strony legitymacji czynnej i biernej w procesie jest przesłanką zasadniczą, od której istnienia uzależniona jest możliwość uwzględnienia powództwa, a jej brak, zarówno w postaci czynnej, jak i biernej, prowadzi do wydania wyroku oddalającego powództwo, zarzut pozwanego w przedmiocie braku legitymacji czynnej po stronie powoda należało rozstrzygnąć w pierwszej kolejności. Wskazać należy, że legitymacja procesowa to uprawnienie do poszukiwania ochrony prawnej w konkretnej sprawie, przy czym literatura przedmiotu rozróżnia legitymację procesową czynną i bierną. Pierwsza z nich dotyczy strony powodowej i oznacza uprawnienie do wszczęcia i prowadzenia procesu, druga zaś dotyczy strony pozwanej i uzasadnia występowanie w procesie w charakterze pozwanego. Legitymacja procesowa to zatem uprawnienie konkretnego podmiotu (legitymacja czynna) do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu oznaczonemu podmiotowi (legitymacja bierna) wypływające z prawa materialnego.

Pozwany podnosił okoliczność dokonania przez powoda nieuprawnionego sprostowania strony procesu. Zdaniem spółki brak było podstaw do przyjęcia, że po stronie powodowej występuje (...) W., a nie – jak wskazano w pozwie – Skarb Państwa. Wobec braku legitymacji czynnej tego drugiego podmiotu – w ocenie pozwanego - powództwo powinno być oddalone. Sąd jednak zważył, że stronami postępowania sądowego w sprawie dotyczącej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu muszą być: podmiot zajmujący nieruchomość bez tytułu prawnego oraz właściciel nieruchomości, tj. Skarb Państwa – jeżeli nieruchomość jest przedmiotem jego własności lub jednostka samorządu terytorialnego – jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności takiej jednostki. Należy zgodzić się z powodem, że choć błędnie wskazano na etapie wniesienia pozwu Skarb Państwa - Prezydenta (...) W. jako stronę uprawnioną do dochodzenia roszczeń przeciwko posiadaczowi nieruchomości, to nie było wątpliwości, iż drugą stroną - obok spółkę (...) S.A. - było w istocie (...) W.. Wskazywały na to nie tylko księgi wieczyste, wedle których powód był jedynym właścicielem gruntów użytkowanych przez pozwanego, ale również wieloletnia korespondencja stron, z której wynikało, że pozwany miał świadomość co do istnienia uprawnień (...) W. i z tym właśnie podmiotem prowadził rozmowy na temat uregulowania stanu prawnego działek przy ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...). Dokumenty te załączone zostały bowiem do pozwu. Ten sam podmiot, tj. (...) W., wystąpił z niniejszym powództwem o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezprawnego korzystania z jego gruntów. Wraz z pozwem, powód wniósł opłatę sądową, do uiszczenia której (...) W. jest zobowiązane na podstawie przepisów ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Ustawa ta jednocześnie precyzuje, że Skarb Państwa nie ma obowiązku uiszczania opłat. Gdyby zatem powód wniósł pozew jako Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta (...) W., to do pozwu nie załączałby wymaganej opłaty sądowej przyjmując, że korzysta ze zwolnienia, o którym mowa w art., 94 u.k.s.c. Wskazanie zatem Skarbu Państwa za stronę procesu stanowiło oczywistą omyłkę pisarską podlegającą sprostowaniu nie przez Sąd, lecz przez powoda. O powyższym świadczy również okoliczność wszczęcia przez (...) W. odrębnego postępowania, toczącego się przed tut. Sądem między tymi samymi stronami, a dotyczącego roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tych samych gruntów, lecz za inny okres (sygn. akt I C 1185/16).

Powództwo (...) W. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stosownie do brzmienia art. 244 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba, że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył, zaś art. 225 k.c. stanowi, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Zgodnie z art. 140 k.c. właściciel nieruchomości ma prawo do korzystania z niej zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Dobra wiara w chwili stawiania budynków nie oznacza powstania po stronie przedsiębiorstwa kolejowego prawa do korzystania z nieruchomości skutecznego wobec każdorazowego jej właściciela. Dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie (wyrok SN z 6.05.2009, II CSK 594/08, LEX nr 510969).

Przeciwko posiadaczowi w złej wierze właściciel może odrębnie dochodzić swego roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, nie wytaczając nawet powództwa o wydanie rzeczy. Akceptowana jest zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie teza niepublikowanego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1974 r. (III CRN 287/74) wyrażająca pogląd, że przepis art. 224 i n. k.c. mają zastosowanie do stosunków bezumownych (vide także wyrok S.A. w Poznaniu z 18.05.2006 r. w sprawie I ACa 36/06, wyrok SN z 29 czerwca 2005 r. w sprawie III CK 669/04). Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługujące właścicielowi wobec posiadacza samoistnego (art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c.) lub zależnego (art. 230 k.c.) należy do tzw. roszczeń uzupełniających roszczenie właściciela o wydanie rzeczy. Żądanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy może zatem przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą.

Kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r. w sprawie II CR 208/75, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, z. 12, poz. 209).

Wynagrodzenie wobec posiadacza samoistnego lub zależnego w złej wierze oraz posiadacza samoistnego lub zależnego w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, zawiera niejako elementy roszczenia odszkodowawczego (może bowiem zmierzać do zwrotu kosztów, jakie właściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz np. wydzierżawił) i roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (wydanie korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku korzystania z tej rzeczy). Niemniej jednak dopiero w kwestiach nieunormowanych można sięgać do dalszych przepisów dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia lub odpowiedzialności odszkodowawczej. Z pewnością zaś nie ma takiej sytuacji w zakresie rekompensaty za korzystanie z cudzej rzeczy. Ustawodawca wyczerpująco uregulował tę problematykę wśród przepisów prawa rzeczowego, przyznając właściwe roszczenie lub odrzucając je (jak w przypadku posiadania w dobrej wierze do czasu wytoczenia powództwa windykacyjnego). Pozwany bezpodstawnie twierdził, że powód powinien wpierw wykazać przesłanki istnienia odpowiedzialności odszkodowawczej spółki, tj. okoliczność wystąpienia szkody oraz związku przyczynowo – skutkowego między działaniem pozwanego i brakiem uzyskania wynagrodzenia przez powoda.

W warunkach określonych normą art. 224 § 1 i art. 225 k.c. właścicielowi bowiem przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Pod rządem tych przepisów posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia

za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy – odnosząc korzyść wymierną (por. Komentarz do art. 225 k.c., E. Gniewek, Zakamycze 2001 r.). Powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i jego wysokość nie zależą zatem od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakikolwiek uszczerbek majątkowy. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują bowiem stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas jej posiadania przez adresata roszczenia. W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia można zaaprobować generalne założenie, że właściwą będzie kwota „którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie” (zob. S. Rudnicki, Komentarz do Prawa rzeczowego). Konkretniej ujmując można stwierdzić, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko to, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zważywszy, że w rozpoznawanej sprawie właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W. jest (...) W., to w przypadku wydzierżawienia tej nieruchomości uzyskałoby czynsz dzierżawny na poziomie ustalonym stosownymi uchwałami, w wysokości odpowiadającej stawce tego czynszu, jaką obciążył pozwanego przy naliczaniu opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu.

Wytaczając niniejsze powództwo powód dokonał naliczenia opłat z zastosowaniem stawki zwaloryzowanej o wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy pierwsze kwartały 2010, 2011, 2012 i 2013 r., stanowiącej równowartość czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> gruntu, w wysokości równej 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 1 m<sup>2</sup> gruntu. Na podstawie prywatnych operatów, w których oszacowano wartości wszystkich działek objętych pozwem, ustalono wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu na kwotę 410 zł. Dalsze obliczenia były oparte na powszechnie obowiązujących przepisach prawnych zawartych w zarządzeniu Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 25 lutego 2010 r. oraz zarządzeniu Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 29 maja 2013 r. Zgodnie z załącznikiem nr 2 tych aktów do dzierżawy gruntu, w odniesieniu do którego toczy się postępowanie regulacyjne na rzecz władającego gruntem, do czasu zakończenia postępowania, stosuje się opłatę w wysokości równej 1/12 opłaty rocznej za 1 m<sup>2</sup>. Bezzasadnie pozwany podnosił, że skoro część nieruchomości stanowią tereny wykorzystywane do celów mieszkalnych, tj. drogi dojazdowe, to ewentualna dzierżawa powinna odnosić się do innych stawek czynszu. Powołane wyżej akty prawne regulują wysokość opłat dla danej nieruchomości przy uwzględnieniu głównego sposobu jej wykorzystania (np. na obiekty handlowe, gospodarcze, mieszkaniowe itp.). Przede wszystkim w stosunku do gruntów objętych postępowaniem regulacyjnym prawodawca określił konkretną wielkość stawek czynszu dzierżawnego, bez względu na to, czy na tej nieruchomości znajdują się wyłącznie budynki mieszkalne, czy też inne obiekty. Bez znaczenia pozostaje również to, w jakiej części na danej działce zajmują np. drogi dojazdowe do poszczególnych budynków. Nie ma to wpływu na wysokość stawek czynszu dzierżawnego.

W załączniku nr 1 zarządzenia Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 29 maja 2013 r. w § 5 ust. 5 i 6 wskazano, że do stawek czynszu dolicza się podatek VAT w wysokości ustawowej. Stawki te ponadto są aktualizowane w IV kwartale każdego roku kalendarzowego z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku - wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku. Nie sposób zatem zarzucić powodowi błędne ustalenie wysokości przysługującego mu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. Inną kwestią jest to, że przyjęta przez powoda stawka za 1 m<sup>(2)</sup> nieruchomości była znacznie niższa niż ta, która została ustalona przez biegłego sądowego sporządzającego opinie w tej sprawie (od 856 zł do 892 zł za 1m<sup>(2)</sup>/msc). Biegły J. S. stwierdził, że w okresie od dnia 9 maja 2013 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r. wysokość wynagrodzenia powoda za użytkowanie jego nieruchomości przez pozwanego wynosi łącznie 132.536,54 zł, przy czym kwota ta nawet nie zawierała obowiązującej stawki podatku od towarów i usług oraz nie została zwaloryzowana zgodnie z zarządzeniem Prezydenta (...) W. nr (...). Opinia J. S. nie została skutecznie zakwestionowana przez pozwanego, nie sposób też zarzucić biegłemu zaniedbania przy sporządzaniu opinii, bądź sformułowanie przez niego błędnych wniosków. Powód dochodził w niniejszym procesie zapłaty kwoty 84.277,05 zł tytułem wynagrodzenia za użytkowanie działek nr (...) z obrębu (...)



przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W., nr (...) z obrębu (...) przy ul. (...) w W.. Kwota ta podlegała zatem zasądzeniu w całości.

Nie zasługiwał przy tym na uwzględnienie zarzut nadużycia prawa, który zdaniem pozwanego miał skutkować oddaleniem powództwa. Pozwany przy tym nie wskazał nawet tego, które z zasad współżycia społecznego zostały naruszone. Samo powołanie się na te zasady jest niewystarczające. Natomiast okoliczność toczącego się postępowania regulacyjnego i zarzucana przez pozwanego przewlekłość w rozpoznaniu jego wniosku obejmującego żądanie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntów wymienionych w pozwie, pozostaje bez znaczenia dla oceny tego zarzutu. Z punktu widzenia zasad stosowania art. 5 k.c. nie jest rzeczą obojętną ocena zachowania się podmiotu prawnego pozostającego w konkretnym wypadku pod ochroną przepisu art. 5. Związana z tym zasada "czystych rąk" sprowadza się do dyrektywy, według której nie może korzystać z art. 5 k.c. ten, kto sam narusza zwłaszcza zasady współżycia społecznego. Zakaz nadużycia może w szczególnych sytuacjach być pojmowany jako konflikt interesów, tj., jako naruszenie cudzego prawa podmiotowego przez wykonywanie własnego prawa podmiotowego. Zwrócić uwagę trzeba na to, że w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości w okresie objętym pozwem pozwany nie uiścił powodowi żadnych należności, mimo, że miał świadomość tego, że bezumownie korzysta z tego terenu. W kontekście tych faktów nie można uznać domagania się przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należnymi odsetkami za nadużycie prawa. Właściciel może, ale nie musi występować z powództwem windykacyjnym. Podobnie jak do uznania właściciela należy czy występuje z roszczeniem o zapłatę i innymi roszczeniami uzupełniającymi. Sam fakt wystąpienia przez pozwanego z wnioskiem o ustanowienie na jego rzecz użytkowania wieczystego nie zwalnia go z obowiązku uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Zwrócić uwagę trzeba na to, że norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i można ją stosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Ekwiwalentem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu jest to, że pozwany w okresie tym faktycznie korzystał z tego gruntu. Przyjęcie zatem koncepcji pozwanego polegającej na oddaleniu powództwa prowadziłoby do sytuacji, że pozwany uzyskałby korzyść majątkową bez podstawy prawnej kosztem powoda. Gdyby bowiem miał zawartą umowę dzierżawy z powodem byłby zobowiązany do uiszczenia czynszu. Podobnie, nawet w przypadku ustanowienia na jego rzecz użytkowania wieczystego, które dotychczas nie zostało ustanowione, byłby zobowiązany do uiszczenia opłaty początkowej i opłat rocznych w wysokości 3 % wartości tej nieruchomości.

W konsekwencji powyższego Sąd orzekł, jak w pkt I wyroku.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie w świadczeniu Sąd orzekł w oparciu o art. 481 k.c. Powód pismem z dnia 25 września 2014 r., doręczonym pozwanemu dnia 30 września 2014 r., wezwał spółkę (...) S.A. do zapłaty w terminie 21 dni kwoty 188.259,38 zł, obejmującej także dochodzone pozwem roszczenie. W konsekwencji powyższego pozwany powinien wykonać zobowiązanie najpóźniej do dnia 21 października 2014 r., a tym samym z dniem następnym pozostawał w zwłoce z płatnością wymagalnej należności. Określono przy tym, że odsetki należą się do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz - uwzględniając znowelizowaną treść art. 359 § 2 i 2<sup>1</sup> k.c. – od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 15.414 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składała się opłata od pozwu 4.214 zł, zaliczka na poczet opinii biegłego sądowego 4.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym w stawce minimalnej ustalonej zgodnie z przepisem § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 5 listopada 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (akt obowiązujący na dzień wszczęcia postępowania, tj. 5 maja 2016 r.) – 7.200 zł.

Mając jednocześnie na uwadze, że Skarb Państwa poniósł w niniejszej sprawie koszty związane z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego w wysokości 156,10 zł, należało na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. obciążyć pozwanego powyższą kwotą uwzględniając to, że jako strona przegrana zobowiązany jest ponieść koszty sądowe w całości.

(...)