

Sygn. akt I C 446/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SO Zofia Homa**

Protokolant: Ilona Pasternak

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2014 roku w L.

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda A. S. rzecz pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. kwotę 3 617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od powoda A. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 9 000 (dziewięć tysięcy) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych pokrytych tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 446/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 czerwca 2011 roku (data wpływu) powód A. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. kwoty 180 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna gruntu nr (...) dla której Sąd Rejonowy Lublin – Wschód z siedzibą w Świdniku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) i jego udział w podanej nieruchomości wynosi 3/20 części. Pozwana korzysta tam bezumownie z budynków, które służą spółce do prowadzenia działalności. Przedmiotem zgłoszonego roszczenia jest wynagrodzenie należne powodowi z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, odpowiadające jego udziałowi we współwłasności. W ocenie powoda miesięczne wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości odpowiadające jego udziałowi w 3/20 części powinno wynosić 15 000 złotych, a bezumowne korzystanie obejmuje okres 12 miesięcy tj. od czerwca 2008 roku do maja 2009 roku włącznie (pozew z uzasadnieniem k. 2-2v).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm prawem przepisanych. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia dla roszczenia powoda obejmującego okres sprzed 3 czerwca 2008 roku.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podał, iż powód opisał niepełny stan faktyczny. Jak wynika bowiem z księgi wieczystej nr (...) (...) urzędzonej dla nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), działka ewidencyjna gruntu nr (...) jest przedmiotem współużytkowania wieczystego trzech osób: powoda A. S. w 3/20 udziału, brata powoda W. S. w 3/20 udziału i spółki (...) w 14/20 części. W takiej samej wielkości udziałów wszyscy współużytkownicy wieczystości są również współwłaścicielami odrębnej własności posadowionych na tej nieruchomości budynków, budowli i urządzeń. Pozwany korzysta zatem z nieruchomości jako współużytkownik wieczysty (współwłaściciel) i jest posiadaczem tej nieruchomości. Ponadto współużytkownicy przedmiotowej nieruchomości w ramach zarządu nieruchomością wspólną w sporządzonej w dniu 20 marca 2003 roku umowie przedwstępnej sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego zgodzili się na wyłączne posiadanie i korzystanie z tej nieruchomości przez pozwanego (...) Sp. z o.o. Z postanowień § 6 i 7 cytowanej umowy wynika ponadto, iż od dnia 20 marca 2003 roku na spółkę przeszły wszystkie ciężary i zobowiązania wynikające z bieżącej obsługi nieruchomości, a spółka zyskała prawo do wynajmu całej nieruchomości.

Ostatecznie strona pozwana podkreśliła, iż przed datą zawarcia powyższej umowy spółka od dnia 30 września 2002 roku była już współużytkownikiem wieczystym tej nieruchomości w 14/20 części. Do tego też czasu każdy z trzech współużytkowników posiadał nieruchomość, korzystał z niej w uzgodnionym wspólnie zakresie i pobierał z tego tytułu pożytki wynajmując powierzchnie handlowe. Wyłączne zatem posiadanie i korzystanie z nieruchomości pozwana uzyskała na mocy umowy z dnia 20 marca 2003 roku. Powyższe powód akceptował i świadomie przekazał pozwanej rozwiązując wszystkie umowy najmu zawarte przez siebie przed dniem 20 marca 2003 roku. Ponadto postanowienia § 6 i 7 przedwstępnej umowy sprzedaży nie mają charakteru postanowień tymczasowych i obowiązujących jedynie na czas jej trwania na co wskazuje systematyka. Postanowienia powyższe znajdują się na końcu umowy po elementach koniecznych w tym określającym termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. Od czasu jej zawarcia spółka częściowo płaciła również na rzecz sprzedawców kwoty pieniężne z przeznaczeniem na poczet ceny sprzedaży udziałów. Wyплаты miały miejsce już od 2003 roku i trwały do lipca 2010 roku. Łącznie z tego tytułu wypłacono powodowi A. S. kwotę 2 020 664,21 złotych, w tym za okres objęty żądaniem pozwu kwotę 69 927,50 złotych. Okoliczność powyższą współużytkownicy wieczystości potwierdzili składając spółce stosowne oświadczenie w dniu 12 listopada 2008 roku, ponadto wpłaty na poczet sprzedaży wzmiankowanych udziałów potwierdzają dowody wypłat w tym dowody spłaty przez pozwanego długu na rzecz R. P..

Pozwany podał, iż spółka nie była w stanie zapłacić współużytkownikom ustalonej ceny sprzedaży za udziały w krótkim terminie, a ceny nieruchomości stale rosły, dlatego też współużytkownicy wieczystości A. S. i W. S. potwierdzili pozwanej spółce w dniu 27 sierpnia 2008 roku prawo do wyłącznego posiadania i korzystania z nieruchomości do czasu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży ich udziałów na rzecz spółki. Powód również składał pisemne wnioski o wypłatę mu kwot pieniężnych na poczet przedwstępnej umowy sprzedaży (...) udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w dniach: 15 grudnia 2009 roku, 22 kwietnia 2010 roku, 26 maja 2010 roku i 8 lipca 2010 roku. Powyższe okoliczności w ocenie pozwanego świadczą o akceptowaniu przez obie strony prawa do wyłącznego posiadania i korzystania z nieruchomości. Ponadto wszyscy współużytkownicy wieczystości podczas Zgromadzenia Wspólników (...) Sp. z o.o. w dniu 4 maja 2011 roku postanowili, że spółka dokona ponownej wyceny wartości udziałów w tym udziale powoda w nieruchomości celem uaktualnienia ceny sprzedaży udziałów na rzecz spółki. Powód powyższą wycenę otrzymał wraz z pismem spółki z dnia 12 lipca 2011 roku wzywającym go do zawarcia umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości. Konkludując pozwany podniósł, iż domagając się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy odpowiadającemu jego rynkowej wysokości powód nie uwzględnił ciężarów, zobowiązań i nakładów wynikających z obsługi nieruchomości ponoszonych przez (...) Sp. z o.o., roszczenie powoda powinno być skorygowane o koszty i ciężary wynikające z obsługi nieruchomości, gdyż spółka poniosła tytułem kosztów, ciężarów i nakładów w 2008 roku – 791 263,68 złotych, a w 2009 roku do 31 maja – 381 786,10 złotych, co potwierdzają dowody źródłowe dostępne w siedzibie spółki. Wynagrodzenie powinno być ponadto skorygowane o rzeczywisty przychód z rzeczy wspólnej uzyskany przez spółkę.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia pozwany wywiódł, iż powód dochodzi wynagrodzenia miesięcznego – korzyści z nieruchomości, a zatem roszczenia okresowego, które podlega 3 letniemu przedawnieniu. Przedawnione jest zatem roszczenie obejmujące okres wcześniejszy niż 3 lata wstecz przed wytoczeniem powództwa – tj. sprzed 3 czerwca 2008

roku. Dodatkowo roszczenie uznać należy za niezasadne z uwagi na fakt, iż powód nigdy nie zgłosił do spółki żądania zapłaty za to, że spółka posiada i korzysta z nieruchomości z jego pominięciem (odpowiedź na pozew k. 29-31).

W piśmie procesowym z dnia 11 czerwca 2012 roku pozwany podniósł zarzut przedawnienia całego roszczenia powoda wobec zmiany podstawy faktycznej żądania pozwu. W uzasadnieniu wskazał, iż w piśmie z dnia 2 czerwca 2012 roku (data wpływu do Sądu – 4 czerwca 2012 roku) powód zmienia podstawę faktyczną swojego żądania. Wobec tego wniesiony pozew przerwał bieg przedawnienia co do zgłoszonego żądania zapłaty kwoty 100 000 złotych tytułem wynagrodzenia rynkowego za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) (z zastrzeżeniem podniesionego w odpowiedzi na pozew zarzutu przedawnienia). Pozew natomiast nie przerwał biegu przedawnienia co do takiego żądania ale tytułem przypadającego powodowi udziału w przychodach uzyskiwanych z nieruchomości jako współwłaścicielowi rzeczy. Pozwany wskazał, iż podtrzymując w całości uzasadnienie zarzutu przedawnienia zawarte w odpowiedzi na pozew przedawnione jest roszczenie powoda obejmujące okres do czerwca 2009 roku (pismo procesowe k. 587-587v).

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2011 roku powód A. S. został zwolniony od kosztów sądowych w części, a mianowicie od opłaty sądowej od pozwu w całości. Mocą postanowienia z dnia 30 stycznia 2012 roku Sąd Okręgowy w Lublinie cofnął powodowi zwolnienie od kosztów sądowych w powyżej orzeczonej części i skazał A. S. na grzywnę w kwocie 1 000 złotych (postanowienie k. 18, 365).

W toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie. Powód A. S. popierał powództwo, wnosząc o jego uwzględnienie (k.77, 843, 1393v), natomiast pozwany (...) Sp. z o.o. nie uznawał powództwa, wnosząc o jego oddalenie (k.77v, 843v, 1394).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W 2002 roku powód A. S. wraz z bratem W. S. założył spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) z siedzibą w L.. Na mocy uchwały z dnia 30 września 2002 roku podjętej przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (...) Sp. z o.o. powód i jego brat jako wspólnicy spółki wnieśli tytułem aportu po 7/20 części użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), obszaru 1 ha 29 a 21 m⁽²⁾ stanowiącą własność Skarbu Państwa położoną w L. przy ul. (...) wraz z odrębną własnością znajdujących się na niej budynków, budowli i urządzeń, dla której Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Nieruchomość stała się wówczas przedmiotem współużytkowania wieczystego powoda w 3/20 części, W. S. w 3/20 części i spółki (...) Sp. z o.o. w 14/20 części (odpis zwykły księgi wieczystej k. 5-11).

W dniu 20 marca 2003 roku powód A. S. i W. S. jako współużytkownicy wieczystości przedmiotowej nieruchomości w ramach zarządu nieruchomością wspólną przed Notariuszem G. L. w Kancelarii Notarialnej w L. za Rep(...) zawarli przedwstępną umowę sprzedaży pozostałych swoich udziałów wynoszących po 3/20 części użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o. w L., którą jako pełnomocnik Zgromadzenia Wspólników reprezentowała A. S. (2) za cenę 2 605 440,00 złotych.

W dniu sporządzenia umowy sprzedaży na poczet ceny została zapłacona kwota 52 106 złotych, której odbiór sprzedający pokwitowali. Zgodnie z ustaleniami umowy reszta ceny w kwocie 2 553 334 złote miała zostać zapłacona w terminie 60 dni od daty podpisania umowy przyrzeczonej, po wcześniejszym pomniejszeniu o kwotę przejętego przez (...) Sp. z o.o. w L. długu powoda A. S. i W. S. działających w ramach (...) Spółka jawna wobec banku (...) S.A. Oddział w C. – pod warunkiem wyrażenia zgody przez bank.

Zgodnie z postanowieniami § 5 umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie do 30 września 2003 roku. Wydanie przedmiotu umowy nastąpiło w dniu jej sporządzenia i z tym dniem na (...) Sp. z o.o. w L. przeszły również wszelkie korzyści i ciężary w tym zobowiązania wynikające z bieżącej obsługi przedmiotu umowy tj. opłaty za energię elektryczną, gaz, wodę, podatki i inne (§ 6 umowy). W postanowieniach § 7 umowy strony zadecydowały, iż na podstawie sporządzonej umowy spółka (...) Sp. z o.o. w L. uzyskuje prawo do wynajmu nieruchomości będącej

przedmiotem umowy (przedwstępna umowa sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego k. 35-37, protokół z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników k.38-40 v,).

Dotychczasowo powód dysponując połową udziałów w prawie do użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. wynajmował powierzchnie użytkowe uzyskując z tego tytułu dochód w postaci czynszu. Na mocy postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży, kiedy przedmiot sprzedaży został wydany pozwanej i z tym dniem przekazano wszelkie korzyści oraz ciężary, a spółka (...) jako jedyna uprawniona nabyła prawo do korzystania z całej nieruchomości i jej wynajmu, powód rozwiązał wszystkie dotychczasowe umowy. Pozwana spółka zawierała z kontrahentami nowe umowy najmu ale poza jej dyspozycją pozostawała w dalszym ciągu powierzchnia magazynowa i część powierzchni biurowej oddane K. G. na mocy umowy użyczenia zawartej w 2001 roku, która nie została rozwiązana (zeznania powoda A. S. k. 77v-78v, 1392-1393, zeznania E. F. k. 399 v-401,1393-1393 v, umowy najmu 611-618, 620-622, 623-625, 628-630, 633-635, 636-638, 640-642, 644-646, 647-649, 651-653, 655-661, 662-664, 668-670, 673-675, 679-681, 683-685, 687-689, 692-694, 697-699, 700-702, 705-707, 710-712, 714-716, 719-720, 722-724, 727-729, 730-732, 733-735, aneksy k. 619, 626, 627, 631, 632, 638, 643, 650, 654, 665, 666, 667, 671, 672, 676, 677, 678, 682, 686, 690, 695, 696, 703, 704, 708, 709, 713, 717, 718, 721, 725, 726, 736).

Do zawarcia umowy przyrzeczonej w oznaczonej dacie nie doszło. Pozwana spółka nie była w stanie zapłacić współużytkownikom wieczystym całej ustalonej ceny sprzedaży za udziały w tak krótkim czasie. Strony umowy na drodze porozumienia ustaliły jednak, iż zawarcie umowy właściwej zostanie odłożone w czasie, a na poczet sprzedaży udziałów pozwana spółka będzie wypłacała powodowi i W. S. określone środki pieniężne (okoliczność bezsporna).

Pierwsze wypłaty z tego tytułu nastąpiły już w 2003 roku, wspólnicy spółki w tym powód pobierali również środki z przeznaczeniem na zapłatę ceny sprzedaży własnych udziałów z kasy spółki. Od czasu zawarcia umowy spółka spłacała również zadłużenia powoda w przypadającej na niego części wynikające z zaciągniętego na firmę (...) j. kredytu bankowego, a nadto prywatne zobowiązania i długi, zaległości podatkowe, zadłużenia z tytułu energii, gazu oraz inne, które podobnie jak wypłacone kwoty ostatecznie miały zostać zaliczone również na poczet ceny sprzedaży 3/20 udziału w nieruchomości.

O wypłatę z tytułu zawartej umowy przedwstępnej powód zwracał się również pisemnie do pozwanej składając stosowne wnioski. Przelewy z tego tytułu otrzymywał na wskazany przez siebie rachunek bankowy. Od 2003 roku do czasu ostatniej wypłaty w lipcu 2010 roku powód nie informował pozwanej o zmianie swojego stanowiska i planów co do sprzedaży własnych udziałów we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości, ani o rezygnacji z ich sprzedaży spółce. Ponadto oświadczeniem z dnia 27 sierpnia 2008 roku wyraził zgodę na dalsze korzystanie przez (...) Sp. z o.o. z całej nieruchomości, aż do czasu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży stosownie do postanowień § 6 i 7 umowy przedwstępnej (zeznania powoda A. S. k. 77v-78v, 1392-1393, wnioski o wypłatę k. 41-43, potwierdzenie realizacji przelewów k. 44-46, dowody wypłat KW k.47-51, oświadczenie k. 53, 70, zestawienie spłaty zobowiązań k.67-69, oświadczenie k.70, wyciągi bankowe k. 88, 89-93v, 99-106v, 108-171, decyzja k. 96-98, pismo k. 107).

W latach: 2003, 2007, 2008 i 2011 systematycznie zlecano wykonanie wyceny nieruchomości objętej prawem użytkowania wieczystego przy ul. (...) w L.. Sporządzane operaty szacunkowe stały się jednocześnie podstawą do oszacowania wzrostu wartości poszczególnych udziałów współużytkowników wieczystych i wspomagały kontrolne zestawienie wydatkowanych już na ten cel przez spółkę kwot. Rosnące ceny nieruchomości powodowały jednocześnie wzrost wartości udziałów powoda we współużytkowaniu wieczystym. A. S. nie występował do pozwanej spółki o uaktualnienie warunków umowy, ani o wyznaczenie nowego terminu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży, nie wносił również o ponowne formalne oszacowanie wartości własnych udziałów. Sporządzony na zlecenie pozwanej ostatni operat szacunkowy powód otrzymał wraz z pismem z dnia 12 lipca 2011 roku wzywającym go do zawarcia umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości za cenę 2 590 050 złotych z uwzględnieniem zaliczkowo wypłaconej kwoty (zeznania powoda A. S. k. 77v-78v, 1392-1393, zeznania E. F. k. 399 v-401,1393-1393 v, zeznania W. S. protokół skrócony k. 598-599 od 00:02:57 00:27:06, operaty szacunkowe k. 409-438, 439-482, 483-524, 525-562).

Do zawarcia umowy właściwej sprzedaży udziałów we współużytkowaniu wieczystym na nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. między powodem, a pozwaną ostatecznie nie doszło z uwagi na nieporozumienia natury finansowej oraz konflikt między powodem, a jego bratem W. S. (okoliczność bezsporna).

Wynagrodzenie za nieprzedawniony okres od czerwca 2008 roku do maja 2009 roku za bezumowne korzystanie przez pozwaną spółkę z nieruchomości zostało wyliczone przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w oparciu o oględziny nieruchomości i materiały źródłowe (w tym w postaci faktur) na kwotę 126 947 złotych. Po korekcie uwzględniającej zarzuty do opinii biegły ustalił kwotę wynagrodzenia w przypadającej na powoda części 3/20 udziału we współużytkowaniu wieczystym na sumę 141 714 złotych (operat szacunkowy k. 761-791, dokumenty źródłowe – faktury k. 893-1512, pisemna opinia uzupełniająca biegłego J. C. k. 825-829, ustna opinia uzupełniająca biegłego J. C. k. 1390v-1391).

Podstawą ustaleń faktycznych były wskazane powyżej dokumenty załączone do akt niniejszej sprawy, których prawdziwość - poza dwoma oświadczeniami podważanymi przez powoda - w zasadzie nie była przez strony kwestionowana. Ponadto podstawą ustaleń stały się również częściowo uznane zeznania powoda i zeznania świadków E. F. i W. S..

Sporną kwestią okazała się być opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości sporządzającego opinię na okoliczność ustalenia czynszu najmu przy przyjęciu bezumownego korzystania z nieruchomości. Ostatecznie jednak po uzupełnieniu zarówno pisemnym jak i ustnym strona powodowa zaaprobowała wnioski z niej płynące albowiem nie wносиła o powołanie innego biegłego, który miałby dokonać ponownej wyceny.

Sąd nie uwzględnił przy tym wniosku powoda o dołączenie załączników umowy najmu ze spółką (...) Sp. z o.o. z 2003 roku na okoliczności poznania warunków tej umowy z uwagi na fakt, iż wniosek powyższy nie dotyczy okoliczności istotnych dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy zwłaszcza, iż sformułowane przez powoda zarzuty dotyczyły nie samej opinii biegłego i metodologii przeprowadzenia wyceny, a rzetelności informacji przekazywanych przez pozwaną spółkę potrzebnych do jej sporządzenia. W pozostałym zakresie zgłoszone wnioski dowodowe powoda Sąd pominął z uwagi na okoliczność, iż A. S. przeprowadzenia tych dowodów się już nie domagał.

W kwestii zeznań powoda Sąd obdarzył je wiarą jedynie w części w jakiej A. S. potwierdził okoliczność wniesienia własnych udziałów w prawie do użytkowania wieczystego do pozwanej spółki, a ponadto przyznał, iż doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży pozostałych mu udziałów. Za polegające na prawdzie Sąd uznał również zeznania, gdzie powód potwierdził przyjmowanie do lipca 2010 roku wypłat od pozwanej tytułem zapłaty ceny za sprzedaż 3/20 części udziału we współużytkowaniu wieczystym. Na wiarę w ocenie Sądu zasługuje również wskazana przez powoda okoliczność, iż nie był zainteresowany sprzedażą własnych udziałów za cenę ustaloną w umowie przedwstępnej z uwagi na wzrost cen na rynku nieruchomości. W pozostałej części gdzie powód zaprzeczył temu, aby akceptował postanowienia umowy przedwstępnej mimo upływu terminu do jej zawarcia, kwestionował wiarygodność złożonych przez siebie oświadczeń potwierdzających wypłaty na poczet zapłaty ceny za udziały w prawie do użytkowania wieczystego i wiarygodność zeznań świadków Sąd uznał za twierdzenia nie poparte żadnym dowodami, a stanowiące jedynie subiektywne odczucia powoda. Nadto stwierdzić należy, że twierdzenia te stoją w jawnej sprzeczności z resztą materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, tj. z omówionymi wcześniej dokumentami, a nadto zeznaniami świadków E. F. i W. S.. Sąd w opozycji do twierdzeń powoda nie ujawnił w nich znacznych rozbieżności. Wskazani świadkowie zgodnie potwierdzali wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy okoliczności, a składane przez nich relacje tworzyły wzajemnie uzupełniające się twierdzenia tworzące logiczną całość.

Rozpoznając zarzuty podnoszone przez stronę pozwaną odnośnie dopuszczenia dowodów zgłaszanych przez powoda po wskazanym przez Sąd terminie zasygnalizować należy, iż jak trafnie wskazuje orzecznictwo, o potrzebie późniejszego zgłoszenia określonych twierdzeń decydują okoliczności konkretnej sprawy, a przepisy o prekluzji dowodowej nie mogą być stosowane w sposób formalistyczny, kosztem możliwości merytorycznego rozpoznania sprawy (zob. wyroki SN z dnia 10.07.2008 r., III CSK 65/08, Lex nr 448045; z dnia 12.02.2009 r., III CSK 292/08,

Lex nr 518122 i z dnia 5.11. 2009 r., I CSK 158/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 63). Sąd nie uwzględnił również zarzutu pozwanego co przedawnienia roszczenia powoda w oparciu o zmianę podstawy faktycznej żądania pozwu. W ocenie Sądu powód wobec braku środków na zaliczkę dla biegłego z zakresu wyceny nieruchomości wnosił o dołączenia takich dokumentów, które umożliwiłyby weryfikację zgłoszonego w pozwie żądania, co jednoznacznie wynika z treści złożonego wniosku dowodowego, a nie jak to pozwany błędnie przyjął - domagał się ustalenia wysokości przychodów ze wszystkich umów najmu w celu ustalenia przypadającego mu udziału z tego tytułu jako współwłaścicielowi rzeczy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo co do zasady nie zasługuje na uwzględnienie.

Już na wstępie rozważań podkreślenia wymaga, że przepis art. 6 k.c. wyraża generalną regułę wymagającą udowodnienia powołanego przez stronę faktu, powodującego powstanie określonych skutków prawnych, z tym zastrzeżeniem, że obowiązek istnienia takiego faktu ciąży po stronie osoby, która wywodzi z niego skutki prawne. Wspomniana zasada rozkładu ciężaru dowodowego nie może być rozumiana w ten sposób, że zawsze spoczywa na stronie powodowej, albowiem w razie sprostania przez powoda ciężącym na nim obowiązkom dowodowym, to na stronie pozwanej spoczywa ciężar udowodnienia ekscpecji i faktów uzasadniających oddalenie powództwa. Dlatego też strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swoich twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, a Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.06.2013 r., II PK 304/12, Lex nr 1341274; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28.02. 2013 r., I ACa 613/12, Lex nr 1294695).

Rozpoczynając rozważania Sąd ograniczy się jedynie do istotnych dla niniejszego postępowania okoliczności, pomijając twierdzenia powoda dotyczące wewnętrznych stosunków w pozwanej spółce, wielkości faktycznie dokonanej wypłaty na rzecz powoda z tytułu zapłaty ceny sprzedaży za udział 3/20 w prawie do użytkowania wieczystego i braku możliwości sprawowania kontroli jako współnika spółki.

Zasadniczo bowiem powód opiera swoje żądanie zapłaty (wynagrodzenia) za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, które wynikają z przepisów art. 224 k.c. i art. 225 k.c. Zgodnie z nimi samoistny posiadacz nieruchomości w złej wierze zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Wskazać należy, że przepisy te regulują wyłącznie takie sytuacje, kiedy rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w samoistnym posiadaniu osoby nie będącej jej właścicielem. Podstawa roszczenia o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości ma charakter faktyczny w tym sensie, że powstaje wskutek niepopartego tytułem prawnym wykorzystywania cudzej nieruchomości. Dochodzi zatem do wkroczenia w sferę uprawnień właścicielskich, co powoduje aktualizację możliwości żądania, aby ten, kto bez tytułu prawnego z rzeczy korzysta, uiścił na rzecz właściciela odpowiednie wynagrodzenie.

Jak ustalono w toku postępowania powód był współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) w 3/20 części. Uzasadniając zgłoszone roszczenie zawarte w pozwie A. S. pominął okoliczność, że zgodnie z wpisem do księgi wieczystej nr (...) urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości, działka gruntu nr (...) jest przedmiotem współużytkowania wieczystego również W. S. i pozwanej spółki (...) Sp. z o.o.

Wyjaśnić należy, iż zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze, brak jest jednolitości poglądów odnośnie do charakteru prawnego posiadania w zakresie prawa wieczystego użytkowania. Chodzi zatem o kwestię zakwalifikowania wśród istniejących rodzajów posiadania, władztwa faktycznego nad rzeczą sprawowanego przez wieczystego użytkownika oraz przez osoby trzecie w zakresie wieczystego użytkowania. O ile raczej zgodnie przyjmuje się, że posiadanie odnoszące się do prawa wieczystego użytkowania polega na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością z wolą posiadania jej dla siebie, w zakresie odpowiadającym treści wieczystego użytkowania (art. 233 k.c.), o tyle brak consensusu w kwestii tego, czy posiadanie to jest posiadaniem samoistnym, czy też posiadaniem zależnym, czy też może wreszcie kategorią pośrednią pomiędzy tymi dwoma rodzajami posiadania, którą można by określić jako „posiadanie w zakresie wieczystego użytkowania” bądź jako „posiadanie (tak) jak wieczysty użytkownik” bez odnoszenia go do kodeksowego dychotomicznego podziału posiadania na samoistne i zależne. Rozszerzająca

interpretacja znalazła swój wyraz m.in. w wyroku SN z 28.9.2000 r. (IV CKN 103/00, Lex nr 52513), w którym Sąd orzekł, że „art. 231 § 1 k.c. ma odpowiednie zastosowanie także w stosunkach między posiadaczem a użytkownikiem wieczystym. Samoistne posiadanie prawa wieczystego użytkowania polega na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom z art. 233 k.c., z wolą posiadania dla siebie”. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy wyraził również w wyroku z 17.4.1997 r. (I CKU 32/97, Prokuratura i Prawo Nr 10/1997, s. 35), podnosząc, że „w judykaturze przedmiotu utrwalone jest zapatrywanie o zastosowaniu przepisu art. 231 § 1 k.c. w drodze analogii do posiadacza, który wznosił budynek na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie innej osobie” oraz że „samoistne posiadanie prawa wieczystego użytkowania polega na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością z wolą posiadania jej dla siebie, w zakresie odpowiadającym treści wieczystego użytkowania”.

Prawne rozumienie użytkowania wieczystego wskazuje na zakres uprawnień użytkownika wieczystego, zwłaszcza poprzez porównanie art. 233 k.c. i art. 251 k.c. Pierwszy z tych przepisów stanowi o treści i granicach użytkowania wieczystego, które są zbliżone do treści i granic prawa własności według art. 140 k.c. W szczególności chodzi o prawo korzystania z gruntu z wyłączeniem innym osób i o rozporządzalność samym prawem. Z kolei, zgodnie z art. 251 k.c. do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Odnosi się to zatem do odpowiedniego zastosowania roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego (art. 222 k.c.) oraz roszczeń uzupełniających (art. 224-230 k.c.). Jeżeli zatem kodeks cywilny wyraźnie wskazuje przepisy o ochronie własności jako właściwe do ochrony ograniczonych praw rzeczowych, to jest zrozumiałe, że przepisy te mogą zostać zastosowane do ochrony silniejszego od nich prawa i bliższego prawu własności, jakim jest użytkowanie wieczyste (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11.5.2005 r., III CK 556/04, niepubl.).

Jeśli zatem tak jak podnosił powód pozwana spółka użytkowała całą nieruchomość, łącznie z jego udziałem - bez tytułu prawnego i z tego też tytułu domagał się zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od czerwca 2008 roku do maja 2009 roku łącznie, to zgodnie z generalną zasadą wynikającą z art. 6 k.c. winien powyższą okoliczność udowodnić. Tylko ten bowiem, kto korzysta z gruntu bez tytułu prawnego, musi liczyć się z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia. Warto jednak pamiętać, że roszczenie to można zgłosić tylko wtedy, gdy między stronami nie istnieje porozumienie w kwestii korzystania z nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie jest bezsporne, iż strona pozwana, przez cały okres objęty żądaniem pozwu korzystała ze wskazanej nieruchomości, będącej jednocześnie przedmiotem użytkowania wieczystego. Kluczowe znaczenia ma jednak fakt, iż dysponowała przy tym takim samym tytułem prawnym do nieruchomości jak powód i jego brat W. S.. Jednym bowiem z najczęściej spotykanych tytułów prawnych do władania nieruchomością poza prawem własności, użytkowaniem, dzierżawą lub najmem jest właśnie prawo do użytkowania wieczystego (art. 232 i n. kodeksu cywilnego). Pozwala ono na korzystanie z gruntu w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gminy w wieczyste użytkowanie.

Nieuzasadnione jest zatem podnoszone przez powoda twierdzenie, iż pozwana spółka korzysta z powyższej nieruchomości bezumownie albowiem jako trzeci współużytkownik wieczysty na tej samej nieruchomości - nie potrzebowała w tym zakresie odrębnej umowy.

Jeżeli zaś do określonego terenu przysługuje prawo użytkowania wieczystego większej liczbie osób, a w umowie notarialnej zawartej ze Skarbem Państwa bliżej nie określono sposobu i zakresu korzystania z tego terenu przez poszczególnych użytkowników wieczystych, to wówczas, wychodząc z wyżej przytoczonych i utrwalonych w orzecznictwie zasad, należy odpowiednio zastosować przepisy o współwłasności. W omawianym wypadku odpowiednie zastosowanie znajdzie w szczególności art. 206 k.c. w myśl którego każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Podnieść dodatkowo należy, że nawet przy przyjęciu, że pozwana użytkowała nieruchomość bez tytułu prawnego, to rolą powoda w tym procesie było wykazanie złej wiary po stronie pozwanej spółki. Art.7 k.c. przyjmuje bowiem domniemanie istnienia dobrej wiary, a ciężar jego obalenia w okolicznościach tej sprawy spoczywał na stronie

powodowej. Domniemania tego powód nawet nie zdołał podważyć, nie wspominając nawet o skutecznym jego obaleniu. Uznać zatem nadzy za udowodnione, że pozwana była posiadaczem samoistnym w dobrej wierze na przedmiotowej nieruchomości, gdyż miała świadomość przysługującego jej prawa do użytkowania wieczystego gruntu w 14/20 części oraz takich samych udziałów w odrębnej własności znajdujących się na niej budynków, budowli i urządzeń. W ocenie Sądu całe postępowanie dowodowe A. S. oparł na subiektywnym odczuciu krzywdy, nie składając żadnego obiektywnego dowodu, który mógłby świadczyć odmiennie od tego co ustalono. Wybiórczo podnoszone przez powoda fakty w większości nie znajdowały odniesienia dla oceny zasadności wytoczonego przez niego powództwa.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22.12.1998 r., sygn. akt II CKN 59/98 (niepubl.) dla przyjęcia dobrej wiary uzyskującego posiadanie konieczne jest jego przekonanie o przysługującym prawie znajdujące ponadto obiektywne usprawiedliwienie w danych okolicznościach. Z kolei w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2008r., I CSK 33/08 (niepubl.) Sąd Najwyższy stwierdził, że dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. W złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie.

Tym niemniej kolejnym dowodem na legalne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości, który wzmacnia powyższe wywody jest zawarta między stronami przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 20 marca 2003 roku w formie aktu notarialnego za Rep A Nr(...) w której powód zobowiązał się do sprzedaży swoich udziałów 3/20 części w prawie do użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działkę nr (...) obszaru 1 ha 29 a 21 m² oraz takiego samego udziału w odrębnej własności znajdujących się na niej budynków, budowli i urządzeń na rzecz pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. za określoną cenę i w określonym terminie. Należy zważyć, iż umowa przedwstępna stosownie do treści art. 389 § 1 k.c., przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy, powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Do przedmiotowo istotnych elementów umowy sprzedaży należy zatem przedmiot sprzedaży oraz jego cena, które uzasadniają uznanie ważności umowy. Treść umowy przedwstępnej nie musi jednak ograniczać się do istotnych postanowień kontraktu przyznanego i może zawierać wiele innych klauzul, które strony będą zobowiązane wprowadzić następnie do umowy zawieranej w przyszłości. W umowie przedwstępnej mogą także zostać zamieszczone dodatkowe zastrzeżenia umowne, jak na przykład: warunek, termin, kara umowna, zadek czy prawo odstąpienia. Umowa przedwstępna przestaje jednak obowiązywać wtedy, gdy zostaje rozwiązana przez obie strony lub jedna ze stron od niej skutecznie odstąpi. Sam upływ terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia umowy przedwstępnej. Bezskuteczny upływ terminu przewidzianego w umowie przedwstępnej na zawarcie umowy przyrzeczonej nie powoduje automatycznego wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia tej umowy. Przeciwnie, roszczenia stron o zawarcie umowy przyrzeczonej stają się wtedy wymagalne i w konsekwencji dopiero wtedy rozpoczyna się bieg jednorocznego terminu przedawnienia.

Zgodnie z postanowieniami § 6 i 7 cytowanej umowy z dniem jej sporządzenia tj. 20 marca 2003 roku na spółkę przeszły również wszelkie korzyści i ciężary w tym zobowiązania wynikające z bieżącej obsługi przedmiotu umowy obejmujące energię elektryczną, gaz, wodę, podatki i inne. Spółka uzyskała również prawo wynajmu nieruchomości w tym wynajmu całej powierzchni handlowej osobom trzecim, co jak słusznie podnosi strona pozwana uprawniała ją do przyjęcia, iż (...) Sp. z o.o. posiadała również tytuł prawny do korzystania z powierzchni odpowiadającej udziałowi powoda w użytkowaniu wieczystym i budynkach usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości. Powód godził się na te postanowienia albowiem rozwiązał wszystkie dotychczasowe umowy najmu, które pozwana zawiązywała na nowo. Ponadto akceptował taki stan gdyż spółka w tym czasie nie dosyć, iż wypłacała mu zaliczki na poczet sprzedaży udziałów to płaciła również kredyty powoda, spłacała prywatne długi i regulowała wszystkie ciężary wynikające z obsługi całej nieruchomości.

W ocenie Sądu powód nie zdołał skutecznie dowieść tego, że oświadczenia złożone w dniu 27 sierpnia 2008 roku i 12 listopada 2008 roku zostały sfalszowane przez pozwaną albowiem nawet pomijając autentyczny podpis i kwestionowaną przez A. S. „dodrukowaną” treść na zaistnienie takich okoliczności, które z oświadczeń tych wynikają wskazują również inne dowody w tym zgodne zeznania E. F. i W. S..

Oceniając zarzuty powoda podnoszone w tym kontekście Sąd wziął pod uwagę obraz wzajemnych relacji stron wynikający ze zgromadzonych w sprawie dowodów. W składanych zeznaniach powód potwierdził okoliczność konfliktu na tle nieporozumień finansowych jaki ujawnił się pomiędzy nim, a bratem W. S. w 2005 roku, przyznał ponadto, iż mimo wszystko od pozwanej spółki, aż do lipca 2010 roku otrzymywał środki finansowe z przeznaczeniem na zapłatę ceny sprzedaży należącego do niego udziału w prawie do użytkowania wieczystego. Kwestionował jedynie kwotę udzielonej mu z tego tytułu zapłaty podnosząc, iż wynosiła ona 1 200 000 złotych, a nie jak wskazuje pozwana ponad 2 020 000 złotych. Niewątpliwie jednak powód otrzymywał od pozwanej spółki środki na zapłatę ceny jeszcze przez niemal siedem lat po zawarciu umowy przedwstępnej i jednocześnie już po upływie terminu do zawarcia umowy właściwej. Kluczowa dla tej oceny jest również analiza wniosków powoda składanych do pozwanej o wypłatę konkretnych sum na wskazany rachunek bankowy pochodzących z dnia 15 grudnia 2009 roku, 22 kwietnia 2010 roku, 26 maja 2010 roku i 8 lipca 2010 roku. Jak wynika z ich treści powód odwołując się wprost do „przedwstępnej umowy sprzedaży” wnosi o wypłatę podanych przez siebie kwot (vide: k. 41, 42, 43, 52). Autentyczności złożonych wniosków o wypłatę przedstawionych przez pozwaną powód nie kwestionował.

Konkludując te rozważania Sąd stanął na stanowisku, że powód nie może skutecznie podważać prawa pozwanej spółki do korzystania z całej nieruchomości w oparciu o zawartą umowę przedwstępną sprzedaży własnych udziałów w 3/20 części domagając się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od czerwca 2008 roku do maja 2009 roku, a jednocześnie przez kolejne lata pobierać środki od pozwanej spółki na poczet ceny sprzedaży ustalonej w tej właśnie umowie. O ile zatem powód negował wiarygodność i autentyczność oświadczeń z dnia 27 sierpnia 2008 roku i z dnia 12 listopada 2008 roku o tyle, popadając w swoistą sprzeczność potwierdzał okoliczności jakie z nich wynikały, a zatem pobieranie określonych wypłat ze spółki i akceptowanie postanowień umowy co do dysponowania przez pozwaną całą nieruchomością. W świetle ujawnionych sprzeczności tym samym na aprobatę nie zasługują zeznania jakie powód zaprezentował pisemnie oraz przed Sądem na rozprawie dotyczące uprawnień spółki do dysponowania nieruchomością i terminu ważności zawartej umowy przedwstępnej. W przywołanym zakresie zeznania powoda w są pokrętne i wzajemnie się wykluczają. W ocenie Sądu powód do lipca 2010 roku – do czasu kiedy otrzymał od pozwanej spółki ostatnią wpłatę z przeznaczeniem na zapłatę ceny udziału 3/20 we współużytkowaniu wieczystym na nieruchomości, godził się i aprobował postanowienia umowy przedwstępnej – mimo, że skutecznie nie została zawarta umowa przyrzeczona.

Przyczyny dla których nie zrealizowano jej założeń w zakresie terminu nie mają jednak znaczenia merytorycznego dla rozpoznania zasadności żądania powoda tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Powód do lipca 2010 roku nie negował bowiem prawa spółki do korzystania z nieruchomości wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów o czym świadczy fakt, który przyznał w swoich zeznaniach, że nigdy nie występował do spółki z żądaniem jej zawarcia w konkretnym wyznaczonym terminie, nie wytaczał powództwa o dopuszczenie do współposiadania nieruchomości, nie składał wniosku o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości. Potwierdził natomiast podnoszoną przez stronę pozwaną okoliczność, iż nie był pozbawiony zupełnie możliwości korzystania z nieruchomości albowiem razem z W. S. w 2001 roku zawarł umowę użyczenia na powierzchnię magazynu i części biurowej z K. G. i umowa ta obowiązywała również w okresie objętym pozwem od czerwca 2008 roku do maja 2009 roku (vide: k 1392v). Jak trafnie zaś przyjął Sąd Najwyższy jedynie współwłaściciel pozbawiony współposiadania rzeczy lub możliwości korzystania z niej przez innego współwłaściciela może dochodzić roszczenia za bezprawne korzystanie z niej na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dn. 03.10.2012 r., II CSK 113/12, Legalis)

Mając powyższe rozważania na względzie Sąd oddalił powództwo.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu wynika z zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1-2 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.), zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę – w tym przypadku powód – obowiązany jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty procesu, to jest koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Od powoda na rzecz pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. zasądzona została kwota 3600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, której wysokość wynika z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) powiększona o koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 złotych) oraz kwota 9 000 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonej przez powoda opłaty od pozwu, która została pokryta tymczasowo ze środków budżetowych Skarbu Państwa.

Biorąc powyższe pod uwagę i w oparciu o powołane przepisy prawa, Sąd orzekł jak w wyroku.