

Sygn. akt I C 1475/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Ewa Ligoń-Krawczyk

Protokolant: Katarzyna Maciaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)W.

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) (...) w W.**

o zapłatę

I. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) (...) o w W. na rzecz (...)W. kwotę 426.065,47 (czteryście dwadzieścia sześć tysięcy sześćdziesiąt pięć i 47/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. ustala, że powód wygrał proces w 82%, a pozwany w 18% i pozostawia rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

**Sygn. akt I C 1475/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 grudnia 2013 r. powód (...) W. Zarząd Terenów Publicznych wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w W. kwoty 519.046,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2013 r. do dnia zapłaty, domagając się także zwrotu kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając roszczenie powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 575 m<sup>(2)</sup>, oznaczonej w ewidencji gruntów jako części działki ewidencyjnej nr (...) obrębu (...) i części działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...). Terenem tym administruje Zarząd Terenów Publicznych (...). Z kolei pozwany jest właścicielem nieruchomości budynkowej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości powoda i bez zawarcia z nim stosownej umowy, a także bez uiszczania wynagrodzenia, korzystał z nieruchomości opisanej powyżej nieruchomości w okresie co najmniej od października 2005 r. do 5 września 2013 r.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2010 r., w sprawie o sygn. akt I C 669/07 Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł o obowiązku wydania nieruchomości oraz o obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego we wskazanym powyżej okresie. Wyrok stał się prawomocny 4 września 2013 r., po czym, pismem z

dnia 5 września 2013 r. pozwany poinformował powoda, że usunie postawione przez siebie szlabany oraz zapory wygradzające nieruchomość, do czego doszło 6 września 2013 r., a powód potwierdził ich usunięcie.

Do 6 września 2013 r. pozwany wykorzystywał nieruchomość powoda jako drogę przeciwpożarową oraz parking, wygradzając ten teren na własne potrzeby i uniemożliwiając innym wjazd, pomimo iż nie jest on własnością pozwanej wspólnoty oraz pomimo iż jest on w części drogą publiczną. W ocenie powoda, konieczność spełnienia wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego nie mogło następować na koszt osoby trzeciej.

Resumując powód wskazał, że domaga się zapłaty **za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 16 marca 2007 r. do dnia 5 września 2013 r.** Wynagrodzenie to zostało obliczone na podstawie Zarządzeń Prezydenta (...) W. w sprawie zasad wdzierzawiania na okres trzech lat nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym jest Prezydent (...)W., z uwzględnieniem, że pozwana wykorzystywała teren opisany w pozwie: 435 m<sup>(2)</sup> pod drogi dojazdowe oraz 140 m<sup>(2)</sup> pod miejsca postojowe.

Data 16 marca 2007 r. przyjęta jako początkowa data bezumownego korzystania z nieruchomości została ustalona jako dzień następny po okresie objętym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie sygn. akt I ACa 412/12 z dnia 4 września 2013 r., natomiast datę 5 września 2013 r., przyjęto jako ostatni dzień korzystania z nieruchomości, albowiem tego dnia doszło do usunięcia automatycznego szlabanu oraz zapór wygradzających teren położony przy ul. (...).

Powód odwołał się także do zakończonego wcześniej postępowania o wydanie nieruchomości przy ul. (...) oraz zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 10 października 2005 r. do 15 marca 2007 r., wskazując, że w niniejszej sprawie pozew dotyczy tego samego stanu prawnego i faktycznego, jaki legł u podstaw rozstrzygnięcia zakończonego wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie sygn. akt I ACa 412/12, z tą różnicą, iż niniejszy pozew dotyczy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie nie objętym pozvem w sprawie niniejszej. Zapory odgradzające nieruchomość zostały usunięte następnego dnia po uprawomocnieniu się wyroku nakazującego wydanie nieruchomości (pozew k. 2 -11).

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, że w latach 2005 – 2007, wraz z zarządcą nieruchomości budynkowej położonej w W. przy al. (...) - (...) Sp. z o. o., Spółdzielnią Mieszkaniową (...) oraz Zarządem Terenów Publicznych (...) W. prowadziła korespondencję w zakresie uregulowania ruchu pojazdów w okolicy budynku pozwanej Wspólnoty oraz sąsiadującego budynku Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Korespondencja ta dotyczyła umiejscowienia szlabanu przy zjeździe z ul. (...), który ostatecznie został tam postawiony, jednak z powodu braku porozumienia zainteresowanych stron, nie był w ogóle używany, a wkrótce jego ramię zostało zdemontowane. Zdaniem pozwanej szlaban ten jest właściwie irrelevantny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, pomimo iż stanowił on przyczynę złożenia przez powoda pozwu z dnia 24 września 2007 r.

Korespondencja zainteresowanych podmiotów nie dotyczyła jednak drugiego szlabanu, zamontowanego w dalszej odległości od ulicy (...), a ograniczającego wjazd na drogę pożarową wokół budynku przy ul. (...). Szlaban ten został posadowiony na etapie oddawania budynku w do użytkowania przez inwestora, co zostało ustalone z powodem oraz zatwierdzone przez niego 4 grudnia 2001 r. w „Planie sytuacyjnym z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej”, na który powód w dniu 13 lutego 2002 r. w trakcie komisji dopuszczenia do ruchu naniósł zmiany. Szlaban ten był położony na wysokości znaku B-1 – „zakaz ruchu w obu kierunkach” wraz z tabliczką „wjazd pożarowy”. Zdaniem pozwanej, powód poprzez zatwierdzenie wyżej wymienionego planu spowodował, iż szlaban ten stał się konieczny oraz niezbędny dla zapewnienia prawidłowego ruchu drogowego, a został wymuszony poprzez zarządzenie powoda i był niezbędnym składnikiem drogi, tak jak znaki drogowe.

Zdaniem pozwanej powód nie załączył do pozwu jakiegokolwiek dowodu, który potwierdziłby, iż został faktycznie pozbawiony władztwa nad stanowiącym jego własność terenem po dniu 24 sierpnia 2007 r., to jest po dniu złożenia poprzedniego pozwu, w którym domagał się wydania spornego terenu. Wskazał także, że do pozwu w niniejszej

sprawie zostały załączone jedynie takie dokumenty, jak do do poprzedniego pozwu oraz opinie biegłego sporządzone na potrzeby poprzednio postępowania, a żaden z tych dokumentów nie odnosi się do okresu po dniu 24 sierpnia 2007 r. Tymczasem od czasu doręczenia pozwanej pozwu z dnia 24 sierpnia 2007 r. zmieniły się okoliczności faktyczne oraz prawne, bowiem powód miał swobodny dojazd do swojego terenu na takich samych prawach i zasadach jak inni uczestnicy ruchu drogowego. Usunięcie drugiego szlabanu w dniu 6 września 2013 r. nie zmieniło w żaden sposób korzystania z terenu.

W świetle powyższego, pozwana podniosła zarzuty:

- **braku legitymacji czynnej powoda** – albowiem w sprawach dróg publicznych podmiotem wyłącznie właściwym do wytoczenia powództwa jest Zarząd Dróg Miejskich, jako jednostka powołana na podstawie art. 21 ust. 1 Ustawy o drogach publicznych;

- **braku legitymacji biernej pozwanej** – ponieważ wspólnota nie może odpowiadać za korzystanie z terenu, skoro nie stanowił on nieruchomości wspólnej. Za korzystanie z tego terenu odpowiadać mogą osoby z niego korzystające, a zatem członkowie wspólnoty. Skoro jednak sporny teren ma charakter ogólnodostępny oraz rekreacyjny, korzystanie z niego przez podmioty trzecie, w tym członków wspólnoty jest w pełni uprawione;

- **niezasadności roszczenia** – ponieważ do spornego terenu znaleźć powinny zastosowanie przepisy ruchu drogowego oraz Kodeksu Wykroczeń. Co więcej, pozwana nie dokonała wygradzenia terenu, ani nie postawiła drugiego szlabanu, który został umiejscowiony na etapie oddawania budynku do użytku, tym samym pozwana nie zajęła i nie korzystała z terenu dla własnych potrzeb. Powód miał także wyrazić zgodę na bezpłatne korzystanie ze spornego terenu, co wynikało z „Planu sytuacyjnego z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej”. Zdaniem pozwanej nie zachodziły także podstawy do zastosowania art. 365 i 366 k.p.c., albowiem powód nie wykazał w pozwie, że nie miał dostępu do swojego terenu oraz aby pozwana ograniczała jego prawo do korzystania z nieruchomości, a także w jakim zakresie do ograniczenia miało dochodzić;

- **co do wysokości roszczenia** – twierdząc, że wyliczona wysokość wynagrodzenia jest bezzasadna i niczym nieuzasadniona oraz wskazując na zastosowanie zawyżonych stawek urzędowych odbiegających od stawek rynkowych. Powód przy wyliczeniu wysokości wynagrodzenia zastosował bowiem stawkę dla „miejsc postojowych na rzecz innych użytkowników”, która wynosi od 11 zł do 15,55 zł za m<sup>2</sup>, podczas gdy stawki dla „miejsc postojowych zorganizowanych przez mieszkańców” wynoszą od 4 do 5 zł, a powód nie wykazał, że z terenu korzystali inni użytkownicy, zatem bezzasadnie zastosował stawkę wyższą (odpowiedź na pozew k. 201 – 211).

W piśmie z dnia 17 marca 2014 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko, zakwestionował zarzuty podnoszone przez pozwaną i wskazał, że prawomocny wyrok nakazujący pozwanej wydanie powodowi nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), wydany we wcześniejszym postępowaniu, oznacza, na mocy art. 365 i 366 k.p.c., iż w dacie jego uprawomocnienia, to jest w dniu 4 września 2013 r., na spornej nieruchomości istniał stan faktyczny uzasadniający roszczenie windykacyjne powoda odnoszące się do nieruchomości spornej nieruchomości i do tej daty nie uległy zmianie okoliczności faktyczne stanowiące podstawę faktyczną tego rozstrzygnięcia. Powód wskazał także, że we wcześniejszej sprawie przeprowadzona została wizja lokalna z udziałem Sądu, który nie stwierdził jakiegokolwiek zmiany okoliczności, jaka miała nastąpić po dacie wytoczenia powództwa w sprawie prawomocnie zakończonej, a dotyczącej wcześniejszego okresu korzystania przez pozwanego ze spornej nieruchomości.

Z kolei znaki umieszczone na nieruchomości zostały tam postawione na wniosek pozwanej, albowiem jej budynek znajdował się na ostrej granicy działki i pozwana nie dysponowała terenem niezbędnym dla zabezpieczenia pożarowego budynku. Gęsta zabudowa działki pozwanej uniemożliwiała jej wytyczenie drogi pożarowej na swoim gruncie zatem wytyczyła ją na nieruchomości powoda. Sam projekt organizacji ruchu nie przewidywał wjazdu innych pojazdów niż straż pożarna na teren otaczający budynek, w tym nie przewidywał miejsc parkingowych i wpuszczania przez ochronę pozwanej wspólnoty samochodów mieszkańców budynku oraz samochodów dostawczych. Zdaniem powoda, ustalenia projektu organizacji ruchu, w tym zlecenia postawienia szlabanu, nie oznaczają ustanowienia na

rzecz beneficjenta projektu tytułu prawnego do nieruchomości, której właścicielem jest powód. Co więcej, sporny teren nie stanowi podwórka, lecz został przez pozwaną wykorzystywany jako droga dojazdowa dla straży pożarnej oraz miejsca parkingowe i zgodnie z tym wykorzystaniem ustalone zostały stawki opłat (pismo powoda k. 260 – 267).

W piśmie procesowym z dnia 4 lutego 2015 r. pozwana podniosła **zarzut potrącenia** wierzytelności przysługującej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) wobec pozwanej w łącznej kwocie 2.179.790,89 zł z tytułu wydatków jakie pozwana poniosła w latach 2007 – 2013 na rzecz będących własnością powoda nieruchomości sąsiednich do budynku położonego przy ul. (...), na które złożyły się koszty utrzymywania tych nieruchomości w czystości i dobrym stanie, w tym koszty sprzątnięcia, zamiatania, mycia, odśnieżania, czyszczenia oraz remontu nawierzchni. Pozwana wskazała przy tym, że podniesienie zarzutu potrącenia nie stanowiło uznania długu (pismo procesowe zawierające zarzut potrącenia k. 340 – 341).

W odpowiedzi, powód wniósł o ustalenie, że potrącenie było nieskuteczne i podniósł, że wierzytelność z wydatków poniesionych przez pozwanego w latach 2007 – 2013 została zgłoszona po raz pierwszy w piśmie procesowym z dnia 4 lutego 2015 r., a zatem z tą datą roszczenie stało się wymagalne. Jednak roszczenia posiadacza o zwrot nakładów **przedawniają się** w upływie roku od dnia zwrotu rzeczy, a zatem roszczenie zgłoszone do potrącenia należało uznać za przedawnione (pismo procesowe k. 450 – 452).

Odnosząc się do zarzutów powoda w zakresie potrącenia, pozwana wskazała, że organy powoda wyraziły zgodę na przebieg drogi pożarowej na spornym terenie, a ponadto, na etapie oddawania budynku przy al. (...) strony **zawarły umowę użyczenia**, na podstawie której pozwana mogła korzystać z nieruchomości powoda zgodnie z zatwierdzoną organizacją ruchu, a nadto Wspólnota Mieszkaniowa wielokrotnie informowała powoda o nakładach czynionych na spornej nieruchomości (pismo procesowe k. 456 – 462).

Tak sformułowane stanowiska strony podtrzymały w dalszym toku procesu, z tym, że podczas rozprawy w dniu 7 grudnia 2016 r. pełnomocnik powoda wniósł o zasądzenie dwukrotności kosztów zastępstwa procesowego (protokół rozprawy k. 846v, nagranie 00:11:25).

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

30 sierpnia 2001 r., w W. przy ul. (...), do użytku oddany został budynek mieszkalny stanowiący własność Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Nieruchomość została wzniesiona na działce bezpośrednio sąsiadującej z nieruchomością położoną przy ul. (...) o łącznej powierzchni 574,79 m<sup>(2)</sup> oznaczonej w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej nr (...) obrębu (...) i część działki ewidencyjnej (...) z obrębu (...).

Dla działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), z kolei dla działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), a dla działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z wpisami w księgach wieczystych, właścicielem działki nr (...) oraz działki (...) jest Gmina W. – (...). Z kolei zgodnie z informacją zawartą w rejestrze gruntów, właścicielem działek jest Miasto S. W., które wskazane jest także w odpowiedniej księdze wieczystej jako właściciel działki nr (...). Administratorem tego terenu jest Zarząd Terenów Publicznych (...).

Działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) ma łączną powierzchnię 1.824 m<sup>(2)</sup>. W całości składa się z terenu oznaczonego jako droga i położona jest przy al. (...) (...). Działka ewidencyjna nr (...) obrębu (...) ma powierzchnię 486 m<sup>(2)</sup>. W całości składa się z użytku oznaczonego jako droga położona przy ul. (...). Działka ta stanowi wewnętrzną drogę dojazdową oraz piesze ciągi komunikacyjne. Teren działki w większości wyłożony jest kostką brukową, zaś pojedyncze fragmenty porośnięte są trawami i drzewami. Działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) ma łączną powierzchnię 1.200 m<sup>(2)</sup> i w całości składa się z terenu oznaczonego jako droga położona przy ul. (...). Stanowi ona wewnętrzną drogę dojazdową w większości wyłożoną kostką brukową, a pojedyncze fragmenty porośnięte są trawami i drzewami.

Nieruchomość okalająca budynek stanowiący własność Wspólnoty Mieszkaniowej (...) składa się z fragmentów opisanych powyżej działek. Obejmuje w tym: wydzielony z działki ewidencyjnej nr (...) obszar o nieregulowanym kształcie o powierzchni 298,38 m<sup>2</sup>, z działki ewidencyjnej nr (...) wydzielony trójkąt znajdujący się w jej północno – wschodnim narożniku o powierzchni 10,68 m<sup>2</sup> oraz z działki ewidencyjnej nr (...) obszar o nieregularnym kształcie o powierzchni 265,73 m<sup>2</sup>. Łącznie powierzchnia 435 m<sup>2</sup> działek wykorzystywana jest jako droga dojazdowa, a pozostała część, czyli 140 m<sup>2</sup> stanowi miejsca parkingowe i postojowe zorganizowane przez mieszkańców.

**dowód:** wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...) wg stanu na dzień 24 czerwca 2013 r. k. 14, wyrys z mapy ewidencyjnej dla obrębu (...) k. 15, wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...) wg stanu na dzień 24 czerwca 2013 r. k. 16, wyrys z mapy ewidencyjnej dla obrębu (...) k. 17, wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...) wg stanu na dzień 24 czerwca 2013 r. k. 18, wyrys z mapy ewidencyjnej dla obrębu (...) k. 19, Uchwała nr(...) o powierzeniu nieruchomości w administrowanie Zarządowi Dróg Publicznych wraz załącznikiem k. 276, Uchwała Rady miasta stołecznego W. z dnia 28 października 2005 r. w sprawie przekształcenia Zarządu Terenów Publicznych w jednostkę budżetową (...)W. wraz ze statutem k. 278 – 281, opinia biegłego k 731 - 745, zeznania świadka L. S. k. 307 – 309, płyta CD 00:11:13 – 00:23:32 k. 312, zeznania świadka D. P. k. 309 – 310, płyta CD 00:24:37 – 00:33:53 k. 312,

Dojazd na teren Wspólnoty Mieszkaniowej (...) od strony ul. (...), obsługa komunikacyjna obiektu oraz zakres organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej Wspólnoty zostały określone w „Planie sytuacyjnym z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej” oraz mapie, zatwierdzonych 4 grudnia 2001 r. przez Dyrektora Zarządu Terenów Publicznych.

**dowód:** zeznania świadka M. C. k. 328 – 330, płyta CD 00:02:52 – 00:16:59 k. 331,

Od 17 września 2001 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) zawierała z Biurem Ochrony (...) umowy zlecenia, których przedmiotem było zapewnienie kompleksowej ochrony obiektu położonego przy ul. (...) wraz z garażem oraz terenem przylegającym do obiektu. Zatrudnieni ochroniarze obsługiwali także postawiony szlabanu i kontrolowali wjazd pojazdów na teren wygrodzonej nieruchomości.

**dowód:** umowy zlecenia z firmą ochroniarską, odpisy KRS, zaświadczenia k. 488 – 532, 559 – 561, częściowo zeznania świadka S. K. k. 471 – 472, płyta CD 00:05:22 – 00:20:00 k. 475, częściowo zeznania świadka D. R. k. 472 – 473, płyta CD 00:20:43 – 00:36:11 k. 475

Przy dojeździe na teren osiedla (...) od strony ul. (...) ustawione zostały znaki drogowe: zakaz ruchu wszelkich pojazdów oraz napis „droga wewnętrzna” ze znakiem drogowym „droga ślepa”. Droga ta prowadzi do wjazdu do dwóch garaży podziemnych stanowiących własność Wspólnoty. Na końcu tej drogi, przedstawiciele Wspólnoty postawili szlabanu dla dojazdu dla Straży Pożarnej wraz ze znajdującym się pod szlabanem znakiem drogowym „zakaz ruchu wszelkich pojazdów” (znak B-1) z dopiskiem „droga pożarowa”. Szlabanu odgradzający został zamontowany w 2001 r. w miejscu wjazdu z ulicy (...) na drogę wewnętrzną, podczas oddawania do użytku budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. Ramię szlabanu było opuszczone na drogę wewnętrzną należącą do(...) W. . W 2005 roku na drodze wewnętrznej, decyzją Wspólnoty zamontowany został drugi szlabanu, którego celem było uporządkowanie ruchu na terenie osiedla, ze względu na utrudnienia w dojeździe do garaży, który po niedługim czasie został zdemontowany. W 2007 r., po wniesieniu przez (...) W. pierwszego pozwu z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, długość szlabanu odgradzającego została skrócona decyzją Wspólnoty Mieszkaniowej.

**dowód:** plan sytuacyjny z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej k. 212, zeznania świadka M. C. k. 328 – 330, płyta CD 00:02:52 – 00:16:59 k. 331, częściowo zeznania świadka S. K. k. 471 – 472, płyta CD 00:05:22 – 00:20:00 k. 475, częściowo zeznania świadka D. R. k. 472 – 473, płyta CD 00:20:43 – 00:36:11 k. 475

Od czasu postawienia szlabanu odgradzającego wjazd na teren wspólnoty od strony ul. (...), część działek stanowiących własność (...) W. nr (...) o łącznej powierzchni 574,79 m<sup>(2)</sup>, wykorzystywane było jako droga dojazdowa do osiedla

oraz jako miejsca parkingowe i postojowe zorganizowane przez mieszkańców. Teren został wygrodzony, a Wspólnota korzystała z niego dla własnych potrzeb, uniemożliwiając innym osobom wjazd na oddzielony teren, który pozostawał otwarty dla ruchu pieszego. O wjeździe na teren decydowali pracownicy ochrony, którzy wpuszczali na teren okalający nieruchomość samochody dostawcze, samochody mieszkańców, a także pojazdy osób trzecich.

**dowód:** zeznania świadka L. S. k. 307 – 309, płyta CD 00:11:13 – 00:23:32 k. 312, zeznania świadka D. P. k. 309 – 310, płyta CD 00:24:37 – 00:33:53 k. 312, zeznania świadka M. C. k. 328 – 330, płyta CD 00:02:52 – 00:16:59 k. 331, częściowo zeznania świadka D. R. k. 472 – 473, płyta CD 00:20:43 – 00:36:11 k. 475

Zarząd Terenów Publicznych (...) W. oraz Wspólnota Mieszkaniowa (...), za pośrednictwem zarządu (...) spółki (...), prowadzili rozmowy mające na celu zawarcie umowy dzierżawy terenu okalającego nieruchomość. Ostatecznie do zawarcia porozumienia nie doszło. Pomiędzy Zarządem Terenów Publicznych, a Wspólnotą Mieszkaniową nie doszło także do zawarcia żadnej innej umowy regulującej uprawnienia Wspólnoty względem nieruchomości stanowiącej własność m. st. W., w tym umowy użyczenia.

**dowód:** pisma Zarządu Terenów Publicznych wraz z potwierdzeniem nadania k. 43-46, zeznania świadka L. S. k. 307 – 309, płyta CD 00:11:13 – 00:23:32 k. 312

W wyniku przeprowadzonej w dniu 2 lipca 2007 r. przez Zespół do spraw Gospodarowania Mieniem Komunalnym kontroli ustalono, że w rejonie ul. (...) znajduje się szlaban. Pracownicy z ramienia Zarządu (...) przeprowadzali regularnie dalsze kontrole terenu przy ul. (...), potwierdzające istnienie szlabanu.

**dowód:** zdjęcia k. 21 – 24, 26 – 33, 35- 36, 47 – 53, protokół z kontroli terenowej k. 25, 37, zeznania świadka D. P. k. 309 – 310, płyta CD 00:24:37 – 00:33:53 k. 312

W latach 2007 r. 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa zlecała między innymi na terenie okalającym swój budynek szereg usług, w tym usługi związane ze sprzątnięciem terenu, przekładkę kostki brukowej oraz usługi ogrodnicze.

**dowód:** : umowa zlecenia z 29 listopada 2007 r. k. 360 – 362, aneksy do umowy k. 363 – 364, oferta firmy sprzątającej m – (...) k. 365 -368, umowa zlecenia z dnia 1 marca 2010 r. k. 357 – 359, faktury VAT k. 369 – 379- 426, umowa zlecenia z 29 listopada 2007 r. k. 360 – 362, aneksy do umowy k. 363 – 364, oferta firmy sprzątającej m – (...) k. 365 -368, umowa zlecenia z dnia 1 marca 2010 r. k. 357 – 359, umowa z dnia 22 czerwca 2012 r. wraz z załącznikiem k. 344 – 354, faktury VAT k. 427 – 442, faktury VAT z tytułu przekładki kostki brukowej k. 443 – 444, faktura VAT z za usługi ogrodnicze k. 445, faktura VAT z tytułu montażu systemu nawodnieniowego k. 446, częściowo zeznania przedstawiciela pozwanej I. F. k. 566 – 568, płyta CD 00:04:06 – 00:31:55

Pozwem z dnia 24 sierpnia 2007 r. Miasto S. W. - Zarząd Terenów Publicznych wystąpił do Sądu Okręgowego w Warszawie o wydanie terenu, poprzez usunięcie automatycznych szlabanów wygradzających dla wyłącznej potrzeby Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonego przy ul. (...) obejmującego części działek ewidencyjnych nr (...) w obrębie (...) oraz części działki nr (...) w obrębie (...) w stanie wolnym od dokonanych naniesień oraz zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 10 października 2005 r. do dnia 15 marca 2007 r..

**dowód:** pozew o zapłatę oraz wydanie terenu k. 38 – 41

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał Wspólnocie mieszkaniowej (...) usunięcie automatycznych szlabanów wygradzających dla wyłącznych potrzeb terenu stanowiącego własność (...)W. i wydanie nieruchomości w stanie wolnym od naniesień oraz zasądził od Wspólnoty kwotę 99.928,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 10 października 2005 r. do 15 marca 2007 r. Wyrok ten ostatecznie uprawomocnił się 4 września 2013 r. na skutek oddalenia apelacji wniesionej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...).

**dowód:** odpis wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., sygn.. akt I C 667/07 wraz z uzasadnieniem k. 54 – 59, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 września 2011 r., sygn. akt I ACa 227/11

wraz z uzasadnieniem k. 78 – 92, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r., sygn. akt I CSK 295/12 wraz z uzasadnieniem k. 93 – 105, Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r. zaopatrzony w klauzulę wykonalności k. 105 – 105v, Postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 października 2010 r., sygn. akt I ACa 412/13 k. 106, skarga kasacyjna k. 225 – 248, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie sygn. akt I ACa 412/13 z dnia 4 września wraz z uzasadnieniem oddalający apelację Wspólnoty Mieszkaniowej k. 268 - 275

6 września 2013 r., w związku z uprawomocnieniem się wyroku z dnia 30 listopada 2010 r., na skutek wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie wydanego w sprawie o sygn. akt I ACa 412/13, zarządca nieruchomości budynkowej stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zdemontował szlaban automatyczny oddzielający wjazd od ul. (...) oraz zapory wygradzające.

**dowód:** pismo zarządcy nieruchomości k. 34, pismo Zespołu do spraw Gospodarowania Mieniem Komunalnym k. 120

W okresie od 16 marca 2007 r. do 25 lutego 2011 r. wygradzony teren nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą m. st. W. nr (...) z dnia 7 października 2010 r., działki okalające budynek znajdowały się w strefie „śródmieścia funkcjonalnego”, przy czym działka nr (...) w całości położona była na terenie określonym jako wielofunkcyjny, działka nr (...) - w większości położona była na terenie określanym jako wielofunkcyjny, przy czym północny fragment działki znajdował się na terenie określonym jako główna droga ruchu przyspieszonego, a działka (...) w całości położona była na terenie określonym jako główna droga ruchu przyspieszonego.

W dniu 27 stycznia 2011 r. Rada Miasta Stołecznego W. zatwierdziła Uchwałę nr VIII/138/2011 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu (...) G.. Uchwała weszła w życie 26 lutego 2011 r. Zgodnie z planem: południowa część działki nr (...) i działki nr (...) znalazły się na terenie oznaczonym symbolem 22 KD-D(g) – droga dojazdowa, a ich południowa część znalazła się na obszarze oznaczonym symbolem (...) – tereny komunikacji pieszej. Działka nr (...) w całości położona była na terenie oznaczonym symbolem (...) – droga główna ruchu przyspieszonego. Plan, określający przeznaczenie działek obowiązywał w dniu 5 września 2013 r..

### **okoliczności bezsporne**

29 maja 2013 r. Prezydent m. W. wydał zarządzenie nr 4400/2013 r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa. W załączniku nr 1 do zarządzenia określono wysokość opłat z tytułu dzierżawy w zależności od celu umowy oraz rodzaju działalności. Zarządzenie to uchylało i zmieniało wysokość stawek wprowadzonych Zarządzeniem nr (...) z dnia 25 lutego 2010 r., które z kolei uchylało zarządzenie nr (...)2006 r. z dnia 30 marca 2006 r.

W okresie od 16 marca do 31 grudnia 2007 r., do końca 2009 r., zgodnie z zarządzeniem z 2006 r. minimalna miesięczna stawka netto czynszu dzierżawczego za 1 m<sup>2</sup> przeznaczonego pod drogę dojazdową wynosiła 10 zł. Stawka ta była aktualizowana według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. W okresie obowiązywania zarządzenia, wysokość wynagrodzenia na rzecz właściciela nieruchomości wynosiła 151.811,52 zł. Zgodnie z zarządzeniem z 2010 r. minimalna miesięczna stawka czynszu dzierżawczego wynosiła 11,13 zł. W całym 2010 r. stawka nie podlegała waloryzacji, a wysokość wynagrodzenia wyliczonego na tej podstawie wyniosła 58.098,60 zł. Od 2011 r. doszło do waloryzacji stawek. W związku z tym, do końca 2012 r. wysokość wynagrodzenia wyniosła łącznie 121.573,80 zł. Po wejściu w życie Zarządzenia z 2013 r., minimalna wysokość stawka czynszu dzierżawczego za 1 m<sup>2</sup> wynosiła 12,37 zł. Stawka ta była aktualizowana zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Od 1 stycznia 2013 r. do 21 maja 2013 r. wysokość wynagrodzenia wynosiła 26.022,74 zł, a od 27 maja do 5 września 2013 r. – 17.864,75 zł. Łącznie, w okresie od 16 marca 2007 r. do 5 września 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa nie zapłaciła na rzecz m. (...) W. wynagrodzenia, wykorzystując jego teren jako drogę dojazdową, w kwocie 375.371,42 zł.

Zgodnie z zarządzeniem z 2006 r. minimalna miesięczna stawka netto za 1 m<sup>2</sup> gruntu przeznaczonego pod miejsca parkingowe i postojowe zorganizowane przez mieszkańców wynosiła 5 zł. Od 2010 r. stawka ta wynosiła 5 zł, z kolei zarządzenie z 2013 r. określało jej wysokość 4,44 zł. Stawki te podlegały aktualizacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. W okresie od 16 marca 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. Wysokość wynagrodzenia z tego tytułu wynosiła w poszczególnych latach: 6.726,20 zł, w 2008 r. – 8.659,27 zł, w 2009 r. – 9.037,39 zł, od 1 stycznia do 25 lutego 2010 r. – 1.473,21 zł, od 26 lutego do 31 grudnia 2010 r. – 5.661,60 zł, w 2011 r. 6.888 zł, w 2012 r. – 7.175 zł, od 1 stycznia do 26 maja 2013 r. – 3.009,67, i od 27 maja do 5 września 2013 r. – 2.063,71 zł. Łącznie z tego tytułu Wspólnota Mieszkaniowa nie zapłaciła wynagrodzenia w wysokości 50.694,05 zł. Suma wynagrodzenia z tytułu wykorzystywania nieruchomości jako miejsca parkingowe i postojowe zorganizowane przez mieszkańców oraz jako droga dojazdowa wynosi łącznie 426.065,74 zł.

**dowód:** zarządzenie nr 4400/2013 r. k. 121 – 123, załącznik nr 1 k. 124 – 138, załącznik nr 12 k., zarządzenie nr (...) wraz załącznikami k. 142 – 159, zarządzenie nr (...)2006 r. wraz załącznikami k. 160 – 190, opinia biegłego k. 731 - 745

n

W piśmie z dnia 30 stycznia 2014 r. skierowanym do (...) Sp. z o. o. Zarząd Terenów Publicznych poinformował administratora nieruchomości, że zgodnie z projektem organizacji ruchu powinny istnieć szlabany lub słupki uchylne zamontowane w ramach prowadzonej inwestycji związanej z budową obiektu i obecnie obsługiwane przez pracowników administracji lub ochrony budynku. Fizyczne zabezpieczenia przed wjazdem powinny być otwierane tylko i wyłącznie podczas akcji usuwania zagrożenia pożarowego. Tym samym, zdaniem Zarządu Terenów Publicznych, administrator budynku nie ma prawa otwierać zabezpieczeń przez wjazdem i wpuszczać na drogę pożarową jakichkolwiek pojazdów celem obsługi budynku, czy też postoju na drodze pożarowej.

**dowód:** Pismo Zarządu Terenów Publicznych k. 249 – 250

W piśmie do Zarządu Terenów Publicznych z dnia 10 lutego 2015 r., Administrator ponownie zwrócił się z prośbą o uregulowanie zasad parkowania na działkach nr (...)/ oraz 2/3, wskazując, że nieprawidłowe oznakowanie terenu skutkuje częstymi interwencjami Straży Miejskiej, a sam teren jest notorycznie zastawiany przez inne pojazdy. Dodatkowo doszło do dewastacji zieleni okalających budynki oraz elementów infrastruktury miejskiej.

**dowód:** pismo administratora wraz z załącznikami k. 463 – 469

18 września 2013 r. Zarząd Terenów Publicznych wystąpił do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z wezwaniem do zapłaty kwoty 519.046,86 zł z tytułu bezumownego korzystania z gruntu w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma. Wezwanie zostało odebrane przez przedstawiciela Wspólnoty 26 września 2013 r.

**dowód:** wezwanie do zapłaty k. 195 – 196, (...) – 194

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w pierwszej kolejności w oparciu o przedłożone przez strony dowody z dokumentów, których autentyczność oraz treść nie były kwestionowane, tym samym brak było podstaw do jej podważenia przez sąd. W sprawie przeprowadzono także dowody z przesłuchania świadków.

Zeznania świadka **L. Z.**, Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Potwierdziła ona, że w okresie od 2007 do 2013 r. na terenie stanowiącym własność (...) W. postawiony był szlaban odgradzający nieruchomość powoda od osiedla (...). Co więcej, pozwana za pomocą zatrudnionych pracowników firmy ochroniarskiej decydował o tym, kto może wjechać na teren nieruchomości. Jej relacja koresponduje z zeznaniami pozostałych świadków i znajduje potwierdzenie w dokumentach, przede wszystkim w protokołach kontroli, które potwierdzały istnienie szlabanu. Z zeznaniami tego świadka korespondują zeznania świadka **D. P.**, który również przyznał, że teren należący do miasta był wygrodzony szlabanem, a pracownicy firmy ochroniarskiej decydowali, kto może wjechać na nieruchomość w obrębie Wspólnoty Mieszkaniowej. Co więcej, świadek wskazał, że na terenie okalającym budynek wspólnoty zaparkowane były samochody dostawcze oraz samochody mieszkańców, a sam, udając się na kontrolę spornego terenu miał problem



z wjazdem, którego odmawiały mu osoby zatrudnione przez pozwanego. Za równie wiarygodne zostały uznane zeznania świadka **M. C.**, pracownika Zarządu Terenów Publicznych. Relacja świadka była rzetelna i szczegółowa, a przede wszystkim potwierdzała, zgodny z relacją pozostałych świadków oraz dokumentami fakt postawienia szlabanu odgradzającego nieruchomości stanowiącą własność (...) W..

Z kolei zeznania świadka **S. K.** Sąd uznał za wiarygodne jedynie w części. Nie znalazły bowiem potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym twierdzenia, że teren wokół budynku był terenem otwartym oraz, że każdy mógł z niego swobodnie korzystać. Przeczy temu przede wszystkim fakt, że teren odroczony był szlabanem kontrolowanym przez pracowników firmy ochroniarskiej, która z ramienia pozwanej decydowała o możliwości wjazdu na sporny teren. Sąd nie dał także wiary świadkowi w części zeznań, w której twierdził on, że w 2007 r. szlaban ogradzający został skrócony, aby „jeszcze bardziej umożliwić tamtędy wjazd” na teren nieruchomości (płyta CD 00:09:44 k. 475). Przeczy temu fakt, że po skróceniu szlabanu, pracownicy ochrony w dalszym ciągu reglamentowali dojazd na teren nieruchomości, która ciągle była wykorzystywana przez Wspólnotę do własnych potrzeb. Samo skrócenie szlabanu nie dawało też możliwości swobodnego przejazdu i dotarcia na teren wokół budynku Wspólnoty. Świadek tłumaczył też fakt skrócenia szlabanu bałaganem organizacyjnym i zagrożeniem kolizji, co pomogło jego zdaniem udroźnić przejście i przejazd. W ocenie Sądu taka argumentacja służyła jedynie potrzebom niniejszego postępowania, w celu wykazania, że szlaban nie ograniczał dostępu do nieruchomości. Relacja świadka jest w tym zakresie sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, ponieważ przyjmując ją za prawdziwą, należało uznać, że pomimo istnienia szlabanu, każdy zainteresowany miał mieć swobodny wjazd na teren nieruchomości. Wystarczyłoby zatem (dlatego, że szlaban jest krótki) przejechać obok niego poruszając się drogą. Co więcej, jak twierdził świadek, skrócenie miało doprowadzić do udroźnienia ruchu, a przecież przyczyną, dla której został on wykorzystywany, było decydowanie o możliwości wjazdu w okolice budynku Wspólnoty, zatem ruch zostałby rozładowany poprzez swobodną możliwość wjazdu każdego zainteresowanego na sporny teren.

Zeznania świadka **D. R.** Sąd również ocenił jako wiarygodne w części, nie uwzględniając jego relacji w części, w której twierdził, że skrócenie szlabanu miało na celu umożliwienie swobodnego dostępu na teren spornych nieruchomości i pełnił on jedynie funkcję symboliczną, ostrzegającą kierowców o braku możliwości wjazdu, podczas gdy sam przyznał, że wjazd od strony ul. (...) ograniczany był przez szlaban (k. 473, płyta CD 00:33:39 k. 475).

Zeznania dwóch ostatnich świadków pozostają w tym zakresie w sprzeczności z zeznaniami przedstawiciela pozwanej I. F., który stwierdził, że skrócenie szlabanu umożliwiała przejazd małym samochodom, a samochody dostawcze nie wjeżdżały na teren nieruchomości.

Zeznaniom przedstawiciela pozwanej **I. F.** Sąd nie dał wiary w części, w której stwierdził on, że Zarząd Terenów Publicznych nie interesował się spornym terenem do 2014 r. Przeczą temu regularnie dokonywane kontrole, negocjacje, których celem było zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości oraz wniesione powództwa. Sąd pominął także zeznania, w części, w której przedstawiciel pozwanej odnosił się do relacji pomiędzy stronami od 2014 r., ponieważ nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił przy tym dowód w postaci oględzin spornej nieruchomości, uznając go za nie mający znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem żądanie sformułowane w pozwie dotyczyło okresu pomiędzy 2007 a 2013 rokiem, to jest okresu sprzed wytoczenia powództwa i stanu związanego z istnieniem szlabanu, który przed wytoczeniem powództwa został usunięty. Sąd oddalił również wniosek o przedłożenie umowy użyczenia. Jak wykazało postępowanie dowodowe, pomiędzy stronami nie doszło bowiem do zawarcia jakiegokolwiek umowy na podstawie której nieruchomość powoda została oddana do użytkowania, a uprawnienia pozwanej związane z gospodarowaniem spornej nieruchomości wynikały z decyzji administracyjnych organu administracji publicznej – (...)W. (postanowienie k. 565).

W celu określenia wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność powoda, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (postanowienie k. 570).

W opinii z dnia 31 sierpnia 2015 r. biegły T. G. dokonał oszacowania rynkowych stawek czynszu za wynajęcie gruntu w okresie objętym pozwem przy przeznaczeniu gruntu powoda pod drogę dojazdową na kwotę 481.427,40 zł, oraz przy przeznaczeniu gruntu pod obsługę budynków na kwotę 228.387,30 zł (opinia k. 580 – 609). Biegły dokonał rozróżnienia odnosząc się do sposobu korzystania z nieruchomości. Fakt ten został zakwestionowany przez powoda, który wskazał, że biegły powinien dokonać wyliczenia przyjmując, że 435 m<sup>2</sup> terenu przeznaczona została na drogi dojazdowe, a 140 m<sup>2</sup> służyło jako miejsca postojowe, zgodnie z ustaleniami zawartymi w wyroku Sądu Okręgowego z dnia 30 listopada 2010 r. W opinii uzupełniającej biegły podtrzymał swoje stanowisko. Podczas przesłuchania w dniu 15 marca 2016 r. biegły podtrzymał opinię w zakresie przyjętej metodologii wyliczenia, dokonując jednak waloryzacji stawek i wskazał, że przy przyjęciu, że zajęty teren przeznaczony był na obsługę budynku wysokość wynagrodzenia powinna wynosić 238.522 zł, a przy przyjęciu drogi dojazdowej – 495.999 zł, ciągle przyjmując jednak jednolity charakter przeznaczenia nieruchomości (ustna opinia uzupełniająca biegłego k. 711 – 712, nagranie 00:02:16 – 00:14:55).

W opinii uzupełniającej z dnia 22 kwietnia 2016 r. (k. 731 – 745) biegły dokonał ustalenia wynagrodzenia z uwzględnieniem, że 435 m<sup>2</sup> nieruchomości powoda wykorzystywane było jako droga dojazdowa, a 140 m<sup>2</sup> służyło jako miejsca parkingowe i postojowe zorganizowane przez mieszkańców i określił je na kwotę łącznie **426.065,47 zł**.

W ocenie Sądu opinia uzupełniająca z dnia 22 kwietnia 2016 r., była pełna, jasna i w całości realizowała tezę dowodową wskazaną w postanowieniu Sądu z dnia 31 marca 2016 r. (k. 719). Przyjętą przez biegłego metodologię wyliczenia wynagrodzenia Sąd uznał za prawidłową. Biegły uwzględnił minimalne stawki netto czynszu dzierżawnego za 1 m<sup>2</sup> gruntu w strefie III Ś., zgodnie z zarządzeniami Prezydenta (...)W. (k. 121 – 190) i wyliczył, że dla 435 m<sup>2</sup> wykorzystywanych przez pozwaną jako droga dojazdowa, wynagrodzenie w okresie od 16 marca 2007 r. do 5 września 2013 r. wyniosłoby 375.371,42 zł, z kolei dla 140 m<sup>2</sup> wykorzystywanych jako miejsca parkingowe i postojowe zorganizowane przez mieszkańców wynagrodzenie w tym okresie wyniosłoby 50.694,05 zł. Wnioski te zostały podtrzymane przez biegłego w opinii uzupełniającej z dnia 16 sierpnia 2016 r. (k. 803 – 811).

Nieruchomość wykorzystywana przez pozwaną miała łączną powierzchnię 575 m<sup>2</sup>. Dokonane rozróżnienie na teren wykorzystywany pod drogę dojazdową oraz pod miejsca parkingowe i postojowe zorganizowane wynikało przede wszystkim ze sposobu oznaczenia terenu zawartego w „Planie sytuacyjnym z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej”, w którym dojazd do osiedla od strony ul. (...) oznaczony był jako droga wewnętrzna, prowadząca do garaży podziemnych w budynku Wspólnoty z rzeczywistego sposobu użytkowania tej nieruchomości przez pozwaną. Zgromadzony materiał dowodowy, w tym zeznania świadków, fotografie, oraz szkic sytuacyjny (k. 112), potwierdziły, że pozwana wykorzystywała nieruchomość powoda z jednej strony jako drogę dojazdową do garaży, a także pod obsługę budynku, co w głównej mierze sprowadzało się do zorganizowania „nieformalnych miejsc postojowych”. Z tych też względów Sąd uznał za prawidłową wycenę wysokości wynagrodzenia, biorąc pod uwagę powyższe przeznaczenie. Przyjęte przez niego stawki odpowiadały tym określonych w Zarządzeniach Prezydenta (...) W. i dopasowane były do rzeczywistego sposobu wykorzystywania nieruchomości przez pozwaną.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, 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 Stąd też, zarzut pozwanej w przedmiocie braku legitymacji czynnej po stronie powoda i biernej po jej stronie należało rozstrzygnąć w pierwszej kolejności.

Legitymacja procesowa to uprawnienie do poszukiwania ochrony prawnej w konkretnej sprawie. Legitymacja czynna zawsze ściśle jest związana ze stroną powodową i oznacza jej uprawnienie do wszczęcia i prowadzenia procesu.

Legitymację bierną należy wiązać z osobą pozwanego w procesie. Legitymacja bierna 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) wypływająca z prawa materialnego.

W realiach niniejszej sprawy i zastałego układu faktycznego, przed merytorycznym rozstrzygnięciem zasadności zgłoszonego powództwa i uwzględnieniem zgłoszonego żądania powoda, należy w pierwszej kolejności rozstrzygnąć kwestię posiadania przez powoda – (...) W. – Zarząd Terenów Publicznych legitymacji czynnej oraz posiadania przez pozwaną – Wspólnotę Mieszkaniową (...) legitymacji biernej, albowiem ma to dla sprawy istotne znaczenie, warunkujące jej dalszą merytoryczną analizę.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2012 r., w sprawie III CZP 83/12 wskazał, że legitymacja materialna, a więc posiadanie prawa podmiotowego lub interesu prawnego do wytoczenia powództwa stanowi przesłankę materialną powództwa, a jej brak stoi na przeszkodzie udzieleniu ochrony prawnej. Brak legitymacji materialnej (czynnej lub biernej) skutkuje co do zasady oddaleniem powództwa. W sytuacji, gdy legitymacja materialna i procesowa zespalają się, oddalenie powództwa następuje w istocie z braku legitymacji materialnej, którego rezultatem jest także brak legitymacji procesowej, będący wtórną przyczyną oddalenia powództwa. Legitymacja procesowa jest zawsze powiązana z normami prawa materialnego.

Rolą sądu w procesie jest dokonanie oceny istnienia legitymacji procesowej strony w chwili orzekania co do istoty sprawy, a w wypadku stwierdzenia braku legitymacji procesowej (zarówno czynnej, jak i biernej), na sądzie spoczywa obowiązek zamknięcia rozprawy i wydania wyroku oddalającego powództwo. Takie procedowanie jest konsekwencją choćby wytoczenia powództwa przeciwko osobie nieuprawnionej.

Powód sformułowane przez siebie roszczenie oparł o materialno-prawne przesłanki i okoliczności zawarte w treściach normatywnych przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c.

Zgodnie z art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne, jednakże zgodnie z § 2, 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.

Art. 225 k.c. zakłada, 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 natomiast 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.

Przywołane przepisy dają właścicielowi nieruchomości podstawę dochodzenia od posiadacza zależnego w złej wierze roszczeń uzupełniających roszczenia windykacyjne o wydanie rzeczy. Posiadanie zależne cudzej rzeczy w tym wypadku

wyłącznym źródłem i jedyną przyczyną tych roszczeń i wynikają one z bezumownego korzystania z rzeczy przez posiadacza.

W sprawie bezspornym było, że powód, (...) W. jest właścicielem działki ewidencyjnej nr (...) obrębu (...) i oraz działek ewidencyjnych (...) z obrębu (...) oraz, że części tych działek znajdowały się w posiadaniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Do czasu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest do 26 lutego 2011 r. tereny te stanowiły wielofunkcyjne tereny rekreacyjne, przy czym, już w tym czasie wykorzystywane były przez pozwaną jako droga dojazdowa do garaży oraz jako oraz jako nieformalne miejsca postojowe, a od daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działki te zostały przemianowane na drogi dojazdowe, tereny komunikacji pieszej oraz na drogę głównego ruchu przyspieszonego. Zdaniem pozwanej podmiotem właściwym do wytoczenia powództwa był jednak Zarząd Dróg Miejskich, a nie Zarząd Terenów Publicznych. Zgodnie ze Statutem z dnia 28 października 2005 r. (k. 278 - 281) Zarząd Terenów Publicznych stanowi jednostkę budżetową (...) W., do której zadań należy pełnienie funkcji zarządcy dróg gminnych oraz wykonywanie na tych drogach zadań zarządcy drogi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych (§ 3 ust. 1 Statutu). Tym samym, wbrew twierdzeniom strony pozwanej Zarząd Terenów Publicznych wypełnia dyspozycję 21 ust. 1 Ustawy o drogach publicznych, co jednak nie miało wpływu na legitymację czynną bowiem legitymację tę miało (...) W., jako właściciel przedmiotowej nieruchomości. Natomiast jednostka budżetowa de facto nie posiada zdolności procesowej, dlatego też zarzut ten był niezasadny.

Z kolei Wspólnota mieszkaniowa stanowi jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w art. 6 zd. drugim przyznaje zdolność prawną i sądową, stanowiąc, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną (vide: postanowienie SN z 20 grudnia 2004 r., III CSK 55/04). Wspólnotę tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (zdanie pierwsze art. 6 u.w.l.).

Jak podkreśla się w doktrynie i judykaturze do wspólnoty mieszkaniowej odnosi się również pojęcie "osoba ustawowa", do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o osobach prawnych. Konsekwentnie to wspólnota, a nie jej członkowie, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązanie, pozywać i być pozywaną, co oznacza również, że członkowie wspólnoty w żadnym wypadku nie mogą mieć pozycji strony pozwanej w procesie. Obsługą szlabanu odgradzającego nieruchomość powoda zajmowali się pracownicy zatrudnieni przez Wspólnotę, co powiązane było funkcjonalnie z gospodarowaniem nieruchomością wspólną Wspólnoty, co wskazuje, że posiada ona legitymację bierną w niniejszej sprawie. Tym samym za bezzasadne należało uznać zarzuty pozwanej związane z brakiem legitymacji czynnej oraz biernej.

Przed przystąpieniem do szczegółowej analizy przesłanek, od których uzależnione jest zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, koniecznym jest także odniesienie się do kwestii, określonej przez powoda, jako prejudycjalnej, związanej z uprawomocnieniem się wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt I C 667/07, który uprawomocnił się na skutek oddalenia apelacji, wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie w dniu 4 września 2013 r.

Art. 365 § 1 k.p.c. określa zasady związania Sądu prawomocnymi orzeczeniami innych Sądów i przewiduje, że orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Związanie stron, sądów, innych organów państwowych i innych organów administracji publicznej (ewentualnie innych podmiotów) oznacza obowiązek respektowania zawartej w orzeczeniu sądu skonkretyzowanej, indywidualnej normy prawnej. Ma ono znaczenie prejudycjalne przy rozstrzyganiu spraw przez inne sądy, organy państwowe i inne organy administracji publicznej. Związanie wyrokiem sądu cywilnego oznacza brak możliwości zignorowania zarówno ustaleń faktycznych stanowiących bezpośrednio podstawę rozstrzygnięcia, jak i podstawy prawnej. Nie jest dopuszczalne odmienne ustalenie zaistnienia, przebiegu i oceny istotnych dla danego stosunku prawnego zdarzeń faktycznych w kolejnych procesach sądowych między tymi samymi stronami, chociażby przedmiot tych spraw

się różnił. Zakazane jest również prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczności podważające ustalenia faktyczne zawarte w wiążącym orzeczeniu.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał Wspólnocie mieszkaniowej (...) usunięcie automatycznych szlabanów wygradzających dla wyłącznych potrzeby teren stanowiący własność (...) W. oraz wydanie nieruchomości w stanie wolnym od naniesień oraz zasądził od Wspólnoty 99.928,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 10 października 2005 r. do 15 marca 2007 r. Wyrok ten ostatecznie uprawomocnił się 4 września 2013 r. na skutek oddalenia apelacji wniesionej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...).

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowił fakt, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa korzystała z części nieruchomości stanowiącej własność powoda bez tytułu prawnego, wydzieliła z niej drogę wewnętrzną do budynku stanowiącego własność Wspólnoty i korzystała z tej drogi jako drogi pożarowej, decydując, które pojazdy mogą się po niej poruszać oraz które samochody mogą na niej parkować. Działania te wskazują, że pozwana zajęła w sposób trwały część nieruchomości powoda, władała nią wyłącznie dla własnych potrzeb, niezależnie od tego jak często korzystała ze szlabanu ustawionego przy wjeździe od ul. (...). Działania te ewidentnie ograniczyły uprawnienia właścicielskie powoda, nawet jeżeli nie pozbawiły go zupełnie faktycznego władztwa na tą część nieruchomości. Powyższe działania uzasadniały roszczenie windykacyjne oparte na art. 222 k.c.

Okoliczności uzasadniające żądanie pozwu o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości zachodziły do 5 września 2013 r., bowiem w dniu 6 września 2013 roku doszło ostatecznie do zdemontowania szlabanu odgradzającego wjazd na teren nieruchomości powoda od strony ul. (...), w związku z uprawomocnieniem się wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r. Potwierdziło to przeprowadzone postępowanie dowodowe, z którego jednoznacznie wynika, że w okresie od 16 marca 2007 r. do 6 września 2013 r. pozwana nadal korzystała z nieruchomości bez jakiegokolwiek tytułu prawnego i nie uiszczała z tego tytułu żadnego wynagrodzenia. Szlaban obsługiwany przez pracowników firmy ochroniarskiej zatrudnionej przez pozwaną służył do kontrolowania możliwości wjazdu na teren nieruchomości powoda, które przez cały okres objęty powództwem wykorzystywany był przez pozwaną nie tylko jako droga pożarowa, ale także jako parking zorganizowany przez mieszkańców. Pozwana w toku niniejszego postępowania przedstawiła jedynie dokumenty potwierdzające wymianę korespondencji z powodem, w której regularnie podnoszona była konieczność uregulowania zakresu uprawnień pozwanej co do nieruchomości powoda, jednak strony nie zawarły w tym zakresie jakiegokolwiek umowy cywilnoprawnej. W tym czasie uprawnienia właściciela względem jego nieruchomości w dalszym ciągu pozostawały ograniczone i nie zmienił tego fakt skrócenia szlabanu. W ocenie Sądu takie zachowanie pozwanej stanowiło swojego rodzaju czynność pozorną, której celem miało być wykazanie, że dostęp do nieruchomości powoda nie jest ograniczany. Jednak, co potwierdzili przesłuchani w sprawie świadkowie zawnioskowani przez stronę pozwaną, szlaban de facto w dalszym ciągu służył reglamentowaniu dostępu do nieruchomości i obsługiwany był przez pracowników ochrony zatrudnionych przez pozwaną.

Prejudycjalny charakter wyroku Sądu Okręgowego w sprawie I C 667/07 sprawia, że aktualnym pozostaje wypełnienie dyspozycji przewidzianej w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., dającej podstawę do uwzględnienia powództwa z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zarzuty pozwanej, która twierdziła, że nie dokonała wygradzenia terenu, ani nie postawiła drugiego szlabanu, który został umiejscowiony na etapie oddawania budynku do użytku, oraz że nie zajęła i nie korzystała ona z terenu dla własnych potrzeb sprowadzały się do zakwestionowania podstaw rozstrzygnięcia zawartych w wyroku z dnia 30 listopada 2010 r.

W tym miejscu należy zauważyć, że zgodnie z art. 10 ust. 7 Ustawy prawo drogowe zarządzenie ruchem na drogach wewnętrznych, w tym w strefie ruchu i w strefie zamieszkania należy do podmiotu zarządzającego tymi drogami. Z kolei zgodnie z art. 10a te same ustawy, podmioty zarządzające drogami, o których mowa w ust. 7, ustalając organizację ruchu na tych drogach stosują znaki i sygnały drogowe oraz zasady ich umieszczenia wynikające z ustawy i jej przepisów wykonawczych. Dojazd na teren Wspólnoty Mieszkaniowej (...) od strony ul. (...), obsługa komunikacyjna obiektu oraz zakres organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej Wspólnoty zostały określone w „Planie sytuacyjnym z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej” zatwierdzonym przez Zarząd

Terenów Publicznych jako podmiot zarządzający drogami na tym terenie. Zatwierdzenie takie ma charakter czynności operacyjno – technicznej i nie stanowi decyzji administracyjnej, jednak na jego podstawie doszło do określenia zasad korzystania z nieruchomości powoda w zakresie uregulowanym przepisami prawa administracyjnego. Zatwierdzenie to nie mogło jednak zostać interpretowane z punktu widzenia cywilnoprawnego, w tym jako zawarcie umowy, na podstawie której pozwana uzyskała prawnomaterialne uprawnienia względem nieruchomości powoda. Postępowanie dowodowe wykazało, że kwestia uregulowania uprawnień w formie umowy dzierżawy poruszana była regularnie w korespondencji pomiędzy stronami. W okresie objętym pozwem nie doszło jednak do zawarcia stosownej umowy, w tym umowy użyczenia, a stanowisko pozwanej, że charakter taki akty administracyjne wydawane przez Zarząd Terenów Publicznych było błędne.

Ostatnią sporną kwestią było ustalenie rzeczywiście należnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Akt administracyjny w postaci „Planu sytuacyjnego z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej” nie zwalniał pozwanej z konieczności cywilnoprawnego uregulowania praw Wspólnoty względem nieruchomości stanowiącej własność powoda, a z której pozwana korzystała bez uiszczania należnego wynagrodzenia, dlatego też Sąd przyjął za podstawę wyliczenia stawki czynszu obowiązujące w strefie Ś. w wysokościach ustalanych odpowiednimi zarządzeniami Prezydenta (...) W.. Ostateczna wysokość wynagrodzenia została ustalona na podstawie opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości. Zasądzona kwota 426.065,47 zł stanowi sumę obliczoną w oparciu o stawki wynagrodzeń określonych w Zarządzeniach Prezydenta (...) W. adekwatnych do rzeczywistego sposobu korzystania z nieruchomości przez Wspólnotę. Zgodnie z relacjami świadków część nieruchomości wykorzystywana była jako droga dojazdowa do garaży zlokalizowanych w budynku Wspólnoty. Teren ten miał powierzchnię 435 m<sup>( 2)</sup>. Pozostała część nieruchomości, czyli 140 m<sup>( 2)</sup> wykorzystywana była głównie przez mieszkańców wspólnoty w celach parkingowych, przy czym przybierało to formę nieformalnych miejsc postojowych. Z tych względów, Sąd przede wszystkim oparł ustalenia w zakresie wyliczenia należnego wynagrodzenia na uzupełniającej opinii biegłego sądowego z dnia 22 kwietnia 2016 r., która uwzględnia rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości przez pozwaną.

Kolejnym zarzutem pozwanej, zgłoszonym w toku niniejszego postępowania, był podniesiony w piśmie procesowym z dnia 4 lutego 2015 r. zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) wobec pozwanej w łącznej kwocie 2.179.790,89 zł z tytułu nakładów jakie pozwana poniosła w latach 2007 – 2013 na rzecz będących własnością powoda nieruchomości sąsiednich do budynku położonego przy ul. (...), na które złożyły się koszty utrzymywania tych nieruchomości w czystości i dobrym stanie, w tym koszty sprzątania, zamiatania, mycia, odśnieżania, czyszczenia oraz remontu nawierzchni (k. 340 – 341). W odpowiedzi na ten zarzut powód podniósł, iż doszło do przedawnienia tych roszczeń z powodu upływu rocznego terminu uprawniającego do występowania o zwrot nakładów.

Zgodnie z art. 498 § 1, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.) Przy czym, jak przewiduje art. 499 k.c. potrącenia dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia ma charakter potrącenia ustawowego. Jego skuteczność uzależniona była od spełnienia wszystkich przesłanek o których mowa w art. 498 k.c. Pierwszą z nich jest wzajemny charakter wierzytelności, co oznacza, że strony postępowania muszą być względem siebie jednocześnie dłużnikiem oraz wierzycielem, przy czym wzajemne wierzytelności wynikać mogą z różnych podstaw prawnych. Co wykazano powyżej, podstawą prawną roszczenia powoda jest art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Zgłoszone roszczenie pozwanej wynikało z kolei z art. 226 § 2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Wspólnota

Mieszkaniowa (...) była samoistnym posiadaczem w złej wierze, dysponowała bowiem nieruchomością jak właściciel, mając pełną świadomość, że nie posiada do tego żadnego tytułu prawnego.

Nakładami koniecznymi są między innymi wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należytym stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej, remonty i naprawy, konserwacja, wymiana starych drzew w sadzie na młode, zasiewy, utrzymanie inwentarza żywego, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenia. Zgodnie ze wskazaniem pozwanej, na nakłady konieczne składały się koszty usług sprzątania, zamiatania, mycia, odśnieżania, czyszczenia oraz remontu nawierzchni oraz usług ogrodniczych. Koszty te zostały wycenione na 2.179.790,89 zł, a na ich potwierdzenie strona pozwana złożyła do akt sprawy faktury.

Jednakże w ocenie sądu na przedstawioną do potrącenia kwotę złożyły się wierzytelności, które w znacznej mierze dotyczyły nieruchomości stanowiącej własność wspólnoty oraz części wspólnych w jej budynku. Umowy zawarte z firmami sprzątającymi w przeważającej części obejmowały świadczenie usług w tym zakresie. Na dołączonych do akt sprawy fakturach z tytułu tych usług sprzątających co prawda wyszczególniano, że zostawały one wystawiane z tytułu sprzątania terenu zewnętrznego, jednak takie określenie nie pozwala na przyjęcie, że firmy sprzątające dbały o czystość na całym terenie stanowiącym własność powoda. Co więcej, wskazane na fakturach kwoty mają charakter zbiorczy i nie sposób ustalić w jakiej wysokości rzeczywiście ponoszone były koszty utrzymania czystości nieruchomości powoda. W ocenie Sądu, poprzestając na zbiorczym przedstawieniu kwoty do potrącenia, pozwana nie wykazała jaka wierzytelność przysługuje mu względem powoda. Nadmienić należy, że koniecznym dla zwrotu nakładów na podstawie art. 226 § 2 k.c. jest także wykazanie, że właściciel nieruchomości bezpodstawnie się przy tym wzbogacił w rozumieniu art. 405 k.c. Pozwana nie sprostала temu wymogowi.

W tym miejscu należy jednocześnie podkreślić, że ostatecznym elementem konstrukcji omawianego potrącenia jest zaskarżalność obu potrącanych wierzytelności, jako że powinny one nadawać się do dochodzenia przed sądem lub innym organem państwowym. Nie mają tej cechy wierzytelności przedawnione.

Zgodnie z art. 229 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

Wymagalność roszczenia o zwrot nakładów nie została wyraźnie uregulowana w przepisach. W orzecznictwie przyjmuje się, że w zasadzie samoistny posiadacz nie może żądać ich zwrotu przed wydaniem nieruchomości, gdyż powództwo takie byłoby przedwczesne.

Samo pojęcie zwrotu rzeczy, w rozumieniu art. 229 § 1 k.c., również nie zostało ustawowo zdefiniowane, nie budzi jednak wątpliwości, że zwrot rzeczy polega na odzyskaniu nad nią faktycznego władztwa przez właściciela. Co więcej, w doktrynie i orzecznictwie wyrażony został pogląd, zgodnie z którym roszczenie posiadacza w złej wierze o zwrot nakładów koniecznych powstaje dopiero w chwili wydania rzeczy właścicielowi; w tym bowiem momencie można dopiero stwierdzić, czy właściciel wzbogacił się bezpodstawnie. W niniejszej sprawie do zwrotu rzeczy doszło w dniu 6 września 2013 r., w momencie zdemontowania szlabanu, zgodnie z prawomocnym wyrokiem Sądu. Z tą chwilą rozpoczął swój bieg roczny termin do dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu nakładów koniecznych na nieruchomość powoda. W pismach kierowanych do powoda, już po demontażu szlabanu, Wspólnota Mieszkaniowa wskazywała na konieczność uregulowania kwestii związanych ze sprzątaniem terenu. Jednak w żadnym z pism przedłożonych do akt sprawy, powód nie został wezwany do zapłaty kwot, które uiszczał firmom sprzątającym lub remontowym. Zarzut potrącenia, w którym pozwana sprecyzowała wysokość swojego żądania zgłoszony został w piśmie procesowym z dnia 4 lutego 2015 r., którego odpis został doręczony pełnomocnikowi powoda 6 lutego 2015 r. Jednocześnie, 16 kwietnia 2015 r. do Zarządu Terenów Publicznych doręczone zostało oświadczenie o potrąceniu wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty przewyższającej wierzytelności, które podlegałyby wzajemnemu umorzeniu (k. 534 – 538) r.. Tym samym należy uznać, że termin dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu nakładów upłynął 6 września 2014 r., w związku z tym roszczenie pozwanej z tego tytułu uznać należy za przedawnione.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 426.065,47 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 16 marca 2007 r. od 6 września 2013 r. oddalając powództwo w pozostałym zakresie jako bezzasadne.

W zakresie odsetek Sąd rozstrzygnął na art. 481 § 1 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku, zgodnie z którym, 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Z kolei zgodnie z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości miało charakter bezterminowy. Wraz z wezwaniem do zapłaty (k. 195 – 196), doręczonym pozwanej 26 września 2013 r. (k. 194), roszczenie to przekształciło się zobowiązanie terminowe, które zgodnie z wezwaniem, powinno zostać spełnione w terminie 30 dni od jego odebrania. Ponieważ pozwana nie uiściła wynagrodzenia, 26 października 2013 r. roszczenie stało się wymagalne, a od 27 października 2013 r. dłużnik pozostawał w opóźnieniu. Z tego względu, Sąd zasądził na rzecz powoda od kwoty 426.065,47 zł także odsetki ustawowe od dnia 27 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Sąd rozstrzygnął o kosztach oparł się na art. 100 k.p.c., uwzględniając stopień, w jakim strony uległy w swych stanowiskach. Biorąc pod uwagę wysokość kwoty zasądzonej na rzecz powoda, należało uznać, że wygrał on proces w 82 %, natomiast pozwany w 18 %. Stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu, co nastąpi po uprawomocnieniu się wyroku.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku.