

Sygn. akt IV C 902/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Marzena Wyrembak -Gastol

Protokolant : praktykant Anna Cybulska

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S. W.

przeciwko Towarzystwu (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Towarzystwa (...) z siedzibą w W. na rzecz Miasta S. W. kwotę 269 140 zł (dwieście sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sto czterdzieści złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 16 października 2014r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9 625,88 zł (dziewięć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych osiemdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 1433,66 zł (tysiąc czterysta trzydzieści trzy złote sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego;

V. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 404,37 zł (czterysta cztery złote trzydzieści siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego.

Sygn. akt IVC 902/15

UZASADNIENIE

Powód Miasto S. W. w pozwie z 1 września 2015r. wnosilo o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego Towarzystwa (...) z siedzibą w W. kwoty 1 213 428,76 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16 października 2014r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) z obrębu (...) o powierzchni 5305 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą Nr (...) za okres od 1 stycznia 2005r. do dnia 30 września 2014r. (k.7). W toku postępowania powód rozszerzył powództwo do kwoty 1 230 406 zł (k.181).

Pozwane Towarzystwo (...) z siedzibą w W. wnosilo o oddalenie powództwa, powołując się na skuteczny wobec powoda tytuł prawny do władania przedmiotową nieruchomością oraz podnosząc zarzut przedawnienia (k.76-77).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto S. W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) z obrębu (...) o powierzchni 5305 m2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą Nr (...) (odpis z księgi wieczystej-k.19, wypis i wyrys z rejestru gruntów – k.20-21, arkusz danych ewidencyjnych budynków (k.24).

Powyższa nieruchomość zabudowana jest budynkami murowanymi o łącznej powierzchni 1147 m2 oraz zadaszoną halą kortów tenisowych o powierzchni 1 558 m2 porośnięty jest trawą, obsadzony zielenią ogrodową.

Towarzystwo (...) z siedzibą w W. wnioskiem z dnia 1 lutego 1978r. zwróciło się do (...) D.-W. o przekazanie w użytkowanie wieczyste terenów położonych w W. przy ul. (...). Do wniosku załączono decyzję Urzędu Dzielnicowego (...) z dnia 16 stycznia 1978r. Nr (...) o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej – kortów tenisowych.

Decyzją Naczelnika Dzielnicy W.-W. z dnia 14 marca 1978r. wydaną na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Mr 22, poz.159), ustanowiono na rzecz (...) użytkowanie wieczyste niezabudowanego powyższego gruntu na okres 40 lat, w celu wybudowania na nim kortów tenisowych. Decyzja ta przewidywała (w pkt. VI), że podpisanie umowy notarialnej nastąpi w terminie 2-ch miesięcy od daty urządzenia księgi wieczystej. W uzasadnieniu decyzji wskazano, m.in., że decyzja określająca dokładną powierzchnię terenu zostanie wydana po dostarczeniu przez inwestora planów geodezyjnych terenu dla celów prawnych wraz z rejestrem pomiarowym (decyzja – k.87-89).

Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 8 kwietnia 1978r. przekazano na rzecz Towarzystwa (...) z siedzibą w W. przedmiotową nieruchomość (protokół - k.90).

Uchwałą z 20 grudnia 1989r. (...) postanowiło, że z dniem 1 stycznia 1990r. całkowity majątek zlokalizowany w obiekcie przy ul. (...) przekazuje na rzecz (...) oraz zrzeka się na jego rzecz prawa wynikającego z decyzji z 1978r. (uchwała – k.91).

Decyzją Nr (...) z dnia 4 maja 1990r. Urząd Dzielnicowy (...)” uchylił pkt. II decyzji z 14 marca 1978r.(decyzja - k.95).

W dniu 25 marca 1992r. Urząd Dzielnicowy (...) wydał decyzję Nr (...), na mocy której uchylono decyzję z dnia 14 marca 1978r. ustanawiającą prawo użytkowania wieczystego w/w nieruchomości na rzecz (...) (decyzja – k.106).

Decyzją nr (...) z dnia 6 września 1993r. Wojewoda (...), po rozpoznaniu odwołania (...), uchylił zaskarżoną decyzję z dnia 25 marca 1992r. i umorzył postępowanie przed organem I instancji (decyzja – k.92).

Urząd D. O. Gminy W.-Centrum w piśmie z 21 września 1998r. skierowanym do (...) wskazał, odwołując się do oświadczenia Prezesa i Skarbnika Zarządu (...) z dnia 4 sierpnia 1998r. dotyczącym źródeł pochodzenia środków finansowych na wybudowanie obiektów na gruncie przy ul. (...) w W., że nie wszystkie obiekty posadowione na nieruchomości zostały wzniesione ze środków własnych (...) (pismo-k.97).

W dniu 1 października 2001r. (...) złożyło wniosek w trybie art.207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami o zawarcie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...) w W. wraz z neodpłatnym przeniesieniem własności budynków znajdujących się na tym gruncie i udzieleniem bonifikaty od pierwszej opłaty rocznej w maksymalnej wysokości. W uzasadnieniu wniosku wskazano m.in., że decyzja z dnia 14 marca 1978r. nie została wykonana i w obecnym stanie prawnym nie ma możliwości jej zrealizowania.

Pismem z 12 sierpnia 2009r. Biuro (...) nieruchomości (...) m.st. W. odmówiło (...) oddania w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na brak spełnienia przesłanek z art. 207 ust 1 u.g.n.

W pozwie z dnia 22 stycznia 2010 r. (...) sformułowało żądanie zobowiązania Miasta S. W. do złożenia oświadczenia o oddaniu przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Warszawie, sygn.. IIC 65/10, który wyrokiem z 7 grudnia 2010r. oddalił powództwo. Od tego orzeczenia (...) wniosło

apelację, która została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2011r., sygn.. akt IACa 602/11.

W maju 2005r. Miasto S. wystąpiło przeciwko (...) z powództwem o wydanie przedmiotowej nieruchomości – sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt IVC 2334/05. Obecnie postępowanie to jest zawieszona.

Po prawomocnym zakończeniu postępowania w sprawie o sygn.. akt IIC 65/10, (...) ponownie wystąpiło z pozwem o zobowiązanie Miasta S. W. do złożenia oświadczenia o oddaniu w/w nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w Warszawie, sygn. akt IIC 767/13, który postanowieniem z dnia 3 czerwca 2014r. pozew odrzucił.

Miasto S. W. pismem z dnia 29 września 2014r. wezwało (...), aby w terminie do dnia 15 października 2014r. wypłaciło kwotę 1 213 428,76 zł tytułem należności za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres od 1 stycznia 2005r. do dnia 30 września 2014r. Wezwanie to zostało doręczone pozwanemu w dniu 29 września 2014r. (k.47).

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów złożonych przez strony w toku postępowania, których wiarygodność nie była kwestionowana .

W toku postępowania sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu (...), który określił wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego za okres objęty pozwem na kwotę 1 230 406 zł (k.132)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w sprawie niniejszej oparte zostało na art. 224 i 225 k.c.

Zgodnie z art. 224 § 1 k.p.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 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 uiszczyć wartość tych, które zużył (§ 2 art.224 k.p.c.)

Art. 225 k.p.c. stanowi zaś, 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.

Wobec podniesienia przez pozwanego zarzutu przedawnienia w pierwszej kolejności wymagała oceny jego zasadność.

Art. 118 k.c. stanowi, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata

Sąd uznał, że świadczenie pozwanego ma charakter związany z prowadzeniem działalności gospodarczej i podlega trzyletniemu przedawnieniu.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) sprawy gospodarki nieruchomościami należą do zadań własnych gminy. Przy realizacji przez gminę zadań własnych wymienionych w art. 7 tej ustawy nie jest jednak wykluczone zawieranie umów mających charakter czynności z zakresu obrotu gospodarczego. Tym samym roszczenia wynikające z tego rodzaju umów mieć będą

charakter roszczeń związanych z prowadzoną przez gminę działalnością gospodarczą. Działalność gospodarcza gminy zachodzi wówczas, gdy gmina prowadzi określoną działalność w sposób zorganizowany, ciągły, w celu zarobkowym oraz zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki. Działalność polegająca na zarobkowym (komercyjnym) zarządzaniu nieruchomościami poprzez wyspecjalizowane jednostki, choćby polegająca jedynie na oddawaniu tych nieruchomości w odpłatne posiadanie zależne (w szczególności na podstawie umów dzierżawy) ma charakter działalności gospodarczej. Stanowisko takie wyraził Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 20 lutego 2014r., (I ACa 1257/14) oraz w wyroku z 20 października 2015r. (I ACa 166/15) i Sąd Okręgowy je podziela.

Dla kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia - może ono być zarówno czynnością prawną, jak i czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej - lecz jego związek z działalnością gospodarczą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 r. ,sygn. akt IV CK 105/05).

Sąd uznał, że wobec zasadności zarzutu przedawnienia, powód mógłby skutecznie domagać się zasądzenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres trzech lat przed wytoczeniem powództwa. Ponieważ jednak pozew został złożony w dniu 1 września 2015r., a żądaniem pozwu objęty został okres od 1 stycznia 2005r. do 30 września 2014r., sąd opierając się na opinii biegłego A. P. zasądził wynagrodzenie za okres od września 2012r. do sierpnia 2015r. , czyli 4 miesiące roku 2012, 12 miesięcy roku 2013 i 9 miesięcy roku 2014 (4 x 11 008 zł + 129 672zł + 9 x 10 604 zł = 269 140 zł).

Mając na uwadze, że wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanemu w dniu 29 września 2014r. (k.47), sąd zasądził odsetki zgodnie z żądaniem pozwu od 16 października 2014r.

Sąd uznał, że pozwany nie wykazał skutecznego względem powoda tytułu prawnego do władania przedmiotową nieruchomością. Nie budzi wątpliwości fakt, iż powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości , a ocena zasadności roszczeń na które powołuje się pozwany została dokonana w ramach postępowania wszczętego przez pozwanego w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, które toczyło się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. IIC 65/10 i które zostało zakończone prawomocnym oddaleniem powództwa.

W maju 2005r. Miasto S. wystąpiło przeciwko (...) z powództwem o wydanie przedmiotowej nieruchomości – sprawa zawiśła przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt IVC 2334/05. Sąd zasądził zaś wynagrodzenie za okres od września 2012r. do sierpnia 2015r., a zatem kilka lat po wytoczeniu powództwa o wydanie.

Mając powyższe na uwadze oraz uwzględniając brzmienie art.224 par.2 k.c. Sąd uznał , że nie może budzić wątpliwości fakt, iż pozwany ma obowiązek zapłacić powodowi wynagrodzenie niezależnie od tego, czy w okresie wcześniejszym był posiadaczem w dobrej, czy złej wierze.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań A. S. jako prezesa pozwanego stowarzyszenia, zgłoszony na okoliczność wejścia w posiadanie nieruchomości przez pozwanego, posiadanego tytułu prawnego do nieruchomości, zakresu władztwa wykonywanego w stosunku do nieruchomości oraz celu podejmowania kroków prawnych w odniesieniu do usankcjonowania tytułu prawnego do nieruchomości (k.77).

Zgodnie z art. 299 k.p.c. jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron.

W ocenie sądu istotne dla sprawy okoliczności zostały wyjaśnione złożonymi do akt sprawy dokumentami.

Wobec częściowego uwzględnienia stron sąd koszty postępowania stosunkowo rozdzielił na podstawie art.100 k.p.c.