

. Sygn. akt II C 949/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2014r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bogdan Wolski

Protokolant: Justyna Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2014r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa

G. R.

przeciwko

G. G., D. W.

o zapłatę

- zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 32.336,70 zł (trzydzieści dwa tysiące trzysta trzydzieści sześć złotych siedemdziesiąt groszy);
- oddala powództwo w pozostałej części;
- nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego Warszawa Praga w Warszawie) kwotę 1617 zł (tysiąc sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów sądowych, od których uiszczenia został zwolniony powód.

Sygn. akt II C 949/12

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron.

- Powód G. R. wytoczył powództwo przeciwko G. C. żądając zapłaty kwoty 200.000 zł

1.1. Uzasadniając żądanie G. R. wskazał, że D. W. i G. C. zwrócili się do powoda o podjęcie się odzyskania działki. Ze względu na brak pieniędzy została zawarta ustna umowa rezultatu, to znaczy płatna tylko w przypadku uzyskania decyzji o zwrocie nieruchomości, wypłacie odszkodowania bądź stwierdzającej nieważność postępowania wywłaszczeniowego. Pozwani określili wynagrodzenie na 10% wartości odzyskanego mienia, płatne po uzyskaniu odszkodowania lub sprzedaży nieruchomości. Po postanowieniu stwierdzającym nabycie praw do spadku niezwłocznie wystąpiliśmy na drogę administracyjną uzyskując 28 marca 2001 r. decyzję Urzędu (...) stwierdzającą nieważność decyzji wywłaszczeniowej. Sprzedaż nieruchomości nie mogła nastąpić od razu, ponieważ ujawniły się błędy we wpisach w księdze wieczystej, ewidencji gruntu i decyzjach zezwalających na prace na gruncie nie stanowiącym własności miasta. Także poszukiwanie przez pozwanych kontrahenta przeciągało się. Pozwani prosili

powoda o dalszą pomoc. Do współpracy nie doszło, ponieważ projekty zamierzeń inwestycyjnych nigdy nie zostały sprecyzowane, a ostatecznie pozwani wydzierżawili działkę na podstawie wieloletniej umowy. Na początku 2012 roku pozwani zmienili zdanie i oświadczyli, że nie wypłacą wynagrodzenia, ponieważ umowy dzierżawy dotyczące odzyskanej działki były z mojej winy niekorzystne. Wysokość roszczenia wynika z wartości wieczystego użytkowania ustawionego przez miasto na rzecz właścicieli stacji paliw na pozostałej części wywłaszczonej w 1973 r. nieruchomości oraz pokrywa się z wartością działki według wieloletniej umowy dzierżawy.

2. G. C. wniosła w dopowiedzi na pozew o oddalenie powództwa podnosząc brak legitymacji bierne.

2.1. Uzasadniając przedstawione stanowisko pozwana podniosła, iż nie zawierała z powodem żadnych umów wskazanych w pozwie.

3. D. W. wniósł w odpowiedzi na pozew o oddalenie powództwa.

3.1. Uzasadniając powyższe stanowisko pozwany podniósł, iż pozew jest bezzasadny z uwagi na brak legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanego. Pozwany nie jest właścicielem nieruchomości, o której mowa w pozwie, nie był również stroną żadnego postępowania dotyczącego zwrotu nieruchomości.

4. W piśmie procesowym z 12 grudnia 2012 r. powód sprecyzował, że domaga się zapłaty wynagrodzenia za czynności wykonane w zakresie uregulowania tytułu własności do wywłaszczonej działki nr (...), położonej w S. w okresie od 1997 r. do 2001 r., to znaczy od chwili przygotowania wniosku o stwierdzenie praw do spadku po J. C. do wydania decyzji stwierdzającej nieważność wywłaszczenia. Powód wniósł jednocześnie o powołanie biegłego w celu określania wartości rynkowej regulacji stanu prawnego i orzeczenie najwyższej stawki wskazanej przez biegłego ze względu na wyjątkowo duży stopień trudności prowadzonej sprawy.

5. W piśmie procesowym z 16 stycznia 2013 r. powód dodatkowo wskazał, że pozwani obiecali wypłacenie wynagrodzenia do końca 2011 roku i wypłacili we wrześniu 5000 zł na poczet tego wynagrodzenia. Na początku 2012 r. odmówili dalszych wypłat.

6. W piśmie procesowym z 14 czerwca 2013 r. powód oświadczył, że podstawę faktyczną żądania stanowi ustna umowa udzielenia pomocy przy prowadzeniu postępowania administracyjnego o odzyskanie prawa własności działki ew. nr (...) w S.. Umowa przewidywała wynagrodzenie w wysokości 10% wartości odzyskanego gruntu w przypadku uzyskania korzystnej decyzji (zwrotu gruntu, stwierdzenia nieważności wywłaszczenia, uzyskania odszkodowania). Umowa nie została spisana od razu, a później powód zaniedbał dopełnienia formalności, szczególnie że miał zaufanie do pozwanych.

II. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.

1. G. R. zawarł 1998 roku w formie ustnej umowę z G. C., D. W. i A. Z. w celu świadczenia pomocy prawnej w związku z postępowaniem administracyjnym dotyczącym nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako działka nr (...). Umowa przewidywała wynagrodzenie w wysokości 10% wartości rynkowej nieruchomości lub 10% uzyskanego odszkodowania. Zapłata wynagrodzenia miała nastąpić po sprzedaży lub wydzierżawieniu nieruchomości. Wykonując umowę G. R. sporządził wniosek o stwierdzenie nabycia praw do spadku po J. C. i przygotował wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej.

dowód: zeznania G. R., k. 133-134

2. Prezes Urzędu (...) decyzją z dnia

28 marca 2001 r. Nr (...) stwierdził nieważność decyzji Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w W. z dnia 7 lutego 1973 r. Nr (...) o wywłaszczeniu nieruchomości położonej S. – W. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...)

okoliczność bezsporna

3. Po wydaniu decyzji w postępowaniu nadzorczym G. R. przygotował wniosek do sądu o wpis do księgi wieczystej i wniosek o wypłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntu. Czynności te nie były objęte zakresem umowy zawartej w 1998 r.

dowód: zeznania G. R., k. 133-134

4. G. C. zapłaciła G. R. w 2004 r. kwotę 17.000 zł w formie przelewu bankowego. Ponadto G. C. zapłaciła G. R. kwotę 5000 zł.

okoliczność bezsporna

5. Wypłacone G. R. kwoty 17.000 zł i 5000 zł zostały przekazane na poczet wynagrodzenia za czynności podjęte w sprawach dotyczących przedmiotowej nieruchomości.

dowód: zeznania G. R., k. 133-134

6. W 2002 roku został sporządzony operat szacunkowy dotyczący wartości nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...). Rzeczoznawca majątkowy ustalił wartość nieruchomości na kwotę 543.367 zł.

okoliczność bezsporna

II. Ocena dowodów. Sąd rozstrzygnął sprawę w oparciu o okoliczności, które nie były przedmiotem sporu i zeznania powoda. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanych w tym zakresie, w jakim pozwani kwestionują fakt zawarcia umowy pomiędzy stronami procesu. W tej części zeznania pozwanych nie tylko bowiem pozostają w sprzeczności z konsekwentnym stanowiskiem powoda, ale przede wszystkim obarczone są wzajemną sprzecznością i nie znajdują oparcia w zasadach doświadczenia życiowego. Pozwana bowiem zeznała, że kwota 17.000 zł została przekazana powodowi tytułem darowizny. Natomiast pozwany zeznał, że kwota 17.000 zł została zapłacona powodowi za pomoc udzieloną w postępowaniu administracyjnym i stanowiła odpowiednie wynagrodzenie za podjęte czynności. Natomiast kwota

5000 zł stanowić miała pomoc finansową udzieloną powodowi. Sąd uznał zatem, że zeznania pozwanych w tej części za niewiarygodne. Odmienne należy ocenić zeznania powoda, który nie tylko wyjaśnił okoliczności towarzyszące zawarciu umowy i jej wykonaniu, ale także podał przyczyny które legły u podstaw odmowy wypłaty wynagrodzenia.

III. Ocena zasadności roszczenia z wyjaśnieniem podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

1. Powództwo jest częściowo zasadne. 2. W toku postępowania powód udowodnił, że strony procesu zawarły w 1998 roku w formie ustnej umowę zlecenia, która przewidywała świadczenie pomocy prawnej w związku z postępowaniem administracyjnym dotyczącym nieruchomości położonej w S., oznaczonej jako działka nr (...). Powód udowodnił, że umowa określała także wynagrodzenie w wysokości 10% wartości nieruchomości lub wypłaconego odszkodowania.

3. Powód nie udowodnił w toku postępowania sądowego, że wartość przedmiotowej nieruchomości, w oparciu o którą ma być ustalone należne wynagrodzenie przekracza wartość 543.367 zł i odpowiada w szczególności podanej przez powoda kwocie 2.000.000 zł. Stąd przy ustaleniu należnego wynagrodzenia Sąd oparł się na wartości podanej przez pozwanego.

4. Bezsporny fakt przekazania przez pozwaną powodowi kwoty 22.000 zł oznacza, przy uwzględnieniu wysokości wynagrodzenia stanowiącego 10% wartości działki, że pozwani pozostają dłużnikami powoda co do kwoty 32.336,70 zł.

5. Nieistotne jest dla oceny zasadności powództwa skierowanego przeciwko pozwanemu D. W. czy pozwanemu temu przysługuje lub przysługiwał jakikolwiek tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości oraz czy pozwany był stroną postępowań administracyjnych związanych z tą nieruchomością. Uwzględnienie powództwa przeciwko D. W. było bowiem konsekwencją ustalenia, iż pozwany był stroną umowy zawartej z powodem i należne tej stronie wynagrodzenie nie zostało zapłacone, także przez pozwanego.

6. Wobec powyższego Sąd na podstawie art. 734 § 1 k.c. w zw. z art. 735§ 1 k.c. i art. 369 k.c. orzekł, jak w pkt. 1 i 2 wyroku.

7. Sąd rozstrzygnął o kosztach sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.