

Sygn. akt I C 149/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Ewa Rudkowska – Ząbczyk

Protokolant: Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 lipca 2013 r. we W.

sprawy z powództwa **R. C.**

przeciwko (...) **we W.**

o **zapłatę**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda R. C. na rzecz strony pozwanej (...) we W. kwotę 7 200,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 lutego 2011 r., ostatecznie sprecyzowanym pismem procesowym z dnia 28 stycznia 2013 r. (k. 172 i n.) oraz pismem procesowym z dnia 25 marca 2013 r. (k. 224 i n.) powód R. C. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej (...) we W. kwoty 334 929,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kwoty 278 511,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, a nadto zasądzenia od strony pozwanej na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu niniejszego żądania powód podniósł, że jego i T. R. łączyła ze stroną pozwaną umowa dzierżawy terenu o powierzchni 800 m², znajdującego się na działce przy ul. (...) z dnia 4 czerwca 1991 r. Powód i T. R. w 1991 r. dokonali przewidzianego umową dzierżawy zagospodarowania terenu, w ramach którego odbudowali między innymi budynek hali magazynowej o powierzchni 474 m², zamontowali 2 zespoły baraków kontenerowych o łącznej powierzchni 246 m². W ocenie powoda z momentem odbudowania budynku hali magazynowej powód i T. R. stali się samoistnymi posiadaczami terenu w dobrej wierze.

Umowa z dnia 4 czerwca 1991 r. mogła być wypowiedziana wyłącznie ze względu na konieczności działań inwestycyjnych strony pozwanej na tym terenie. Z tego względu powód uznawał, że wypowiedzenie powyższej umowy przez stronę pozwaną dokonane pismem z dnia 23 czerwca 1995 r. z powodu zaległości czynszowych, nie mogło doprowadzić do skutecznego ustania stosunku dzierżawy. Powód podniósł, że we wrześniu 1998 r. doszło do spotkania stron umowy dzierżawy, na którym „wyjaśniono sobie wszelki wątpliwości dotyczące prawnego i faktycznego posiadania przez powoda terenu o powierzchni 1700 m² przy ul. (...) we W.”. Po tym spotkaniu strona pozwana nie wzywała powoda i T. R. do „czegokolwiek, co byłoby związane z wypowiedzeniem umowy z czerwca 1995 r.” Ponadto strona pozwana podejmowała czynności, z których zdaniem powoda jednoznacznie wynikało, że strona pozwana traktowała to wypowiedzenie, jako nie wywierające określonych skutków prawnych. Następnie pismem z dnia 30 listopada 1999 r. strona pozwana ponownie wezwała powoda i T. R. do demontażu wiaty i ogrodzenia oraz

opuszczenia posesji w związku z uchwałą Senatu (...) w sprawie sprzedaży użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności budynku położonego we W. przy ul. (...). Powyższe pismo powód potraktował jako ponowne wypowiedzenie umowy dzierżawy z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia uznając jednocześnie, że uchwała Senatu nie stanowi konieczności działań inwestycyjnych, które jako jedyne mogłyby uzasadniać wypowiedzenie umowy dzierżawy.

Mając powyższe na uwadze powód uważał, że umowa dzierżawy z dnia 4 czerwca 1991 r. obowiązywała zarówno w okresie ogłoszenia, jak i przeprowadzenia przetargu na sprzedaż działki nr (...) położonej we W. przy ul. (...), a także w dacie zawierania notarialnej umowy sprzedaży tej nieruchomości. Tym samym brak jednoznacznej informacji w tym zakresie umożliwił stronie pozwanej przeprowadzenie przetargu i zawarcie umowy sprzedaży spornej nieruchomości o takiej, a nie innej treści oraz w konsekwencji umożliwił nabywcy nieruchomości wytoczyć przeciwko powodowi powództwo o odszkodowanie za utracone korzyści i uzyskać korzystny dla niego wyrok w sprawie prowadzonej przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu pod sygnaturą I C 795/01.

Powód wskazywał, że w operacie szacunkowym spornej nieruchomości sporządzonym na potrzeby jej sprzedaży w drodze przetargu nie zawierał w opisie i wycenie budynku hali magazynowej. Ponadto złożone podczas przetargu oświadczenie M. R., że „do czasu sprzedaży nieruchomości nie będzie tam żadnych najemców” jednoznacznie należało rozumieć jako wiążące zobowiązanie strony pozwanej do rozwiązania problemu fizycznej obecności powoda na nieruchomości oraz rozwiązania problemu budynku hali magazynowej stanowiącej własność powoda, jak też nieruchomości będących w jego posiadaniu, a znajdujących się na sprzedawanej nieruchomości. Zdaniem powoda załatwienie tej sprawy było warunkiem zawarcia aktu notarialnego. Przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży nikt jednak z powodem się nie kontaktował i niczego nie załatwiono. Zdaniem powoda zachowanie się strony pozwanej od maja 2000 r. do lutego 2001 r. było sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, było postępowaniem świadomym i konsekwentnym, mającym na celu sprzedaż działki konkretnej osobie, jak też przekazanie jej nabywcy w konkretnym stanie prawnym i faktycznym, bez uwidocznienia tego stanu w jakimkolwiek dokumencie. Takie działanie spowodowało nabycie tej nieruchomości przez Z. G. i przeniesienie na niego prawa własności budynku hali magazynowej stanowiącej własność powoda i T. R., umożliwiło mu wytoczenie powództwa w sprawie o sygnaturze akt I C 795/01 i uzyskanie korzystnego dla niego wyroku.

Powód podniósł, że w wyniku egzekucji komorniczej prawomocnego wyroku w sprawie I C 795/01 w kwietniu 2007 r. pozbawiono powoda posiadania terenu o powierzchni 1700 m² na działce nr (...) przy ul. (...) we W.. Równocześnie pozbawiono powoda posiadania będącego jego własnością budynku hali magazynowej o powierzchni 474 m² oraz wszystkich nieruchomości znajdujących się na spornej części działki.

Powód wskazywał, że dochodzi odszkodowania łącznie kwoty 334 929,00 zł za szkodę jaką poniósł wskutek egzekucji komorniczej prawomocnego wyroku w sprawie I C 795/01 Sądu Okręgowego we Wrocławiu, na którą to kwotę składa się kwota 225 960,00 zł utraconych korzyści, jakie powód mógłby uzyskać wynajmując budynek hali magazynowej stanowiącej jego własność o powierzchni 747 m² w okresie od 20 kwietnia 2007 r. do 5 kwietnia 2013 r. (474 m² x 12 zł/m² x 71 miesięcy = 403 848,00 zł) oraz kwoty 132 840,00 zł utraconych korzyści, jakie powód mógłby uzyskać wynajmując baraki magazynowe o łącznej powierzchni 246 m² w okresie od 20 kwietnia 2007 r. do 5 kwietnia 2013 r. (246 m² x 12 zł/m² x 71 miesięcy = 209 592,00 zł), tj. łącznie 613 440,00 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 maja 2011 r. i dalszych pismach przygotowawczych strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu powyższego stanowiska strona pozwana przyznawała fakt zawarcia z powodem i T. R. umowy dzierżawy z dnia 4 czerwca 1991 r. oraz treść jej postanowień. Zaprzeczała jednak, aby strony wprowadziły ograniczenia co do możliwości wypowiedzenia umowy ze względu na koszty powoda poniesione przy zagospodarowanie terenu. Strona pozwana zaprzeczała także, aby powód i T. R. stali się samoistnymi posiadaczami gruntu w dobrej wierze oraz aby zawierała z powodem jakiegokolwiek wiążące

ustalenia przy sprzedaży nieruchomości. Strona pozwana podniosła także zarzut przedawnienia oraz braku legitymacji powoda do występowania w imieniu T. R..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 czerwca 1991 r. strona pozwana (...) we W., nosząca wówczas nazwę (...) we W., zawarła z powodem R. C. i T. R. umowę dzierżawy terenu o powierzchni 800 m², znajdujący się na działce przy ul. (...). Strony Umowy ustaliły lokalizację powyższego terenu w granicach istniejącego ogrodzenia po byłej bazie magazynowej Przedsiębiorstwa (...), przy czym stwierdzono, że ogrodzenie tego terenu i zlokalizowana w jego obrębie konstrukcja wiaty magazynowej pozostawionej przez (...) są obecnie własnością powoda i T. R. (§ 1 Umowy).

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 4 czerwca 1991 r., k. 8-10; mapa zasadnicza do celów opiniodawczych, k. 11)

Strony Umowy uzgodniły miesięczną opłatę dzierżawną w wysokości 3000,00 zł (starych złotych) za 1 m² powierzchni, tj. łącznie 2 400 000,00 zł (starych złotych), płatną do dnia dwudziestego każdego miesiąca (§ 2 Umowy).

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 4 czerwca 1991 r., k. 8-10)

W Umowie jej strony ustaliły termin rozpoczęcia dzierżawy od 1 lipca 1991 r. (§ 4 Umowy). Jednocześnie zadeklarowały chęć dzierżawy umówionego terenu na czas nieokreślony, którego przerwanie ze względu na koszty Dzierżawcy (powoda i T. R.) przy jego zagospodarowaniu mógł nastąpić wyłącznie przy konieczności działań inwestycyjnych strony pozwanej na tym terenie (§ 5 Umowy). Strony ustaliły okres wypowiedzenia Umowy na 6 miesięcy, licząc od dnia powiadomienia (§ 6 Umowy) i jednocześnie Dzierżawca zobowiązał się do zabrania w okresie wypowiedzenia obiektów, które stanowiły jego własność (§ 7 Umowy).

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 4 czerwca 1991 r., k. 8-10)

Na dzierżawiony terenie na przełomie lat 1991 i 1992 powód i T. R. dokonali przewidzianego Umową dzierżawy zagospodarowania terenu, w ramach którego odbudowali między innymi budynek hali magazynowej o powierzchni 474 m² oraz zamontowali dwa zespoły baraków kontenerowych o łącznej powierzchni 246 m².

(dowód: przesłuchanie powoda, e – protokół z dnia 1 lipca 2013 r., 00:13:12-01:14:00)

Na dzierżawionej części nieruchomości powód wraz z T. R. prowadzili działalność gospodarczą w ramach Przedsiębiorstwa Handlowo – Produkcyjno – Usługowego (...) we W..

(dowód: przesłuchanie powoda, e – protokół z dnia 1 lipca 2013 r., 00:13:12-01:14:00)

Pismem z dnia 23 czerwca 1995 r. strona pozwana wypowiedziała powodowi i T. R. Umowę dzierżawy z dnia 4 czerwca 1991 r. z powodu zalegania z zapłatą czynszu dzierżawy. Pismo to zostało doręczone powodowi w dniu 27 czerwca 1995 r. Umowa miała w związku z tym wygasnąć w dniu 31 grudnia 1995 r.

(dowód: pismo strony pozwanej z dnia 23 czerwca 1995 r., k. 249; przesłuchanie powoda, e – protokół z dnia 1 lipca 2013 r., 00:13:12-01:14:00)

Wobec trudności finansowych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą powód wraz z T. R., w uzgodnieniu ze stroną pozwaną, rozważali wówczas znalezienie osób, z którymi strona pozwana mogłaby zawrzeć umowę dzierżawy spornej części nieruchomości na tych samych zasadach, na których dzierżawili ją dotychczasowi dzierżawcy.

(dowód: przesłuchanie powoda, e – protokół z dnia 1 lipca 2013 r., 00:13:12-01:14:00)

Pismem z dnia 23 listopada 1995 r. strona pozwana wezwała powoda i T. R., stosownie do zapisów § 7 Umowy, do niezwłocznego usunięcia wiaty z dzierżawionego terenu przy ul. (...), ostatecznie do 29 grudnia 1995 r.

(dowód: pismo strony pozwanej z dnia 23 listopada 1995 r., k. 61)

Po wygaśnięciu Umowy dzierżawy strona pozwana wielokrotnie wzywała powoda i T. R. do rozebrania wiaty i opuszczenia terenu przy ul. (...) we W., wyznaczając im kolejne terminy.

(dowód: pismo strony pozwanej z dnia 8 stycznia 1996 r., k. 62; pismo strony pozwanej z dnia 12 marca 1996 r., k. 63; pismo strony pozwanej z dnia 10 kwietnia 1996 r., k. 64; pismo strony pozwanej z dnia 11 czerwca 1996 r., k. 65; pismo strony pozwanej z dnia 16 sierpnia 1996 r., k. 66; pismo strony pozwanej z dnia 9 czerwca 1997 r., k. 67; pismo strony pozwanej z dnia 25 listopada 1997 r., k. 68)

W 1998 r. strony prowadziły rozmowy dotyczące skuteczności wypowiedzenia Umowy dzierżawy. Powód, twierdząc, że Umowa z dnia 4 czerwca 1991 r. nadal wiąże strony, zażądał wystawiania przez stronę pozwaną faktur VAT obejmujących należności z tytułu czynszu dzierżawy, odmawiając zapłaty jakiegokolwiek kwot na rzecz strony pozwanej w braku takowych faktur.

(dowód: pismo powoda z dnia 8 lipca 1998 r., k. 248; przesłuchanie powoda, e – protokół z dnia 1 lipca 2013 r., 00:13:12-01:14:00)

W 1999 r. Senat (...)we W. podjął uchwałę o sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności budynku położonego we W. przy ul. (...), (...), działka (...), obręb S.. W związku z powyższym powód i T. R. ponownie zostali wezwani do demontażu wiaty i ogrodzenia oraz opuszczeni posesji w terminie do 31 maja 2000 r.

(dowód: pismo strony pozwanej z dnia 30 listopada 1999 r., k. 69)

Przed posiedzeniem Komisji Przetargowej powód rozmawiał ze Z. G., który zamierzał nabyć nieruchomość przy ul. (...) we W., na temat możliwych rozwiązań w zakresie wydania przez powoda i T. R. spornej części tej nieruchomości, w tym także jej ewentualnej sprzedaży byłym dzierżawcom po wygraniu przez niego przetargu.

(dowód: przesłuchanie powoda, e – protokół z dnia 1 lipca 2013 r., 00:13:12-01:14:00)

Podczas posiedzenia Komisji Przetargowej z dnia 17 lipca 2000 r. powołanej celem sprzedaży przez stronę pozwaną nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), złożonej z budynku dwupiętrowego o powierzchni 752,23 m² i prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 3721 m², jeden z oferentów zapytał „jak przedstawia się sprawa aktualnych dzierżawców na przedmiotowym obiekcie”. W odpowiedzi przedstawiciel strony pozwanej M. R. oświadczył, że „do czasu sprzedaży nieruchomości nie będzie tam żadnych dzierżawców”.

(dowód: protokół posiedzenia Komisji Przetargowej z dnia 17 lipca 2000 r., k. 30-31)

Przetarg wygrał Z. G., któremu udzielono przybicia. Nabywca nieruchomości znał stan prawny i faktyczny nieruchomości, wiedział, że na jej części powód i T. R. nadal prowadzą działalność gospodarczą oraz że posadowiony jest na niej budynek hali magazynowej i baraki magazynowe.

(dowód: protokół posiedzenia Komisji Przetargowej z dnia 17 lipca 2000 r., k. 30-31; zeznania świadka Z. G., e – protokół z dnia 5 kwietnia 2013 r., 00:22:02-00:50:40; przesłuchanie powoda, e – protokół z dnia 1 lipca 2013 r., 00:13:12-01:14:00)

W dniu 6 lutego 2001 r. strona pozwana zawarła ze Z. G. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr (...), o powierzchni 3721 m², położonej we W. przy ul. (...) obręb S., wraz z prawem własności znajdującego się na tej działce budynku biurowego dwupiętrowego o powierzchni użytkowej 752,23 m², stanowiącego odrębną nieruchomość (§ 3 Umowy).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 6 lutego 2001 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. G.w Kancelarii Notarialnej we W.przy ul. (...), rep. A nr (...), k. 26-29)

Przedstawiciel strony pozwanej zawierający w jej imieniu Umowę sprzedaży z dnia 6 lutego 2001 r. – M. R. oświadczył przy zawieraniu Umowy, że sprzedawana nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami ani roszczeniami osób trzecich, a w szczególności nie jest obciążona żadnymi umowami najmu bądź dzierżawy (§ 1 in fine Umowy).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 6 lutego 2001 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. G.w Kancelarii Notarialnej we W.przy ul. (...), rep. A nr (...), k. 26-29)

Wyrokiem częściowym z dnia 9 grudnia 2003 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu nakazał powodowi i T. R., aby opróżnili, opuścili i wydali Z. G. część działki o powierzchni 1397 m², wchodzącej w skład nieruchomości, na którą składają się działka gruntu zabudowana budynkiem znajdującym się przy ul. (...), nr (...), Rej. Gr. (...) obręb S., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), a która jest zakreślona kolorem żółtym w opisie i mapy – k. 7 akt Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej o sygnaturze I C 901/01.

(dowód: wyrok częściowy Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 9 grudnia 2003 r., sygnatura akt I C 795/01)

Wyrokiem końcowym z dnia 10 lutego 2004 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od powoda i T. R. na rzecz Z. G. kwotę 128 000,00 zł tytułem odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi, kosztami procesu w kwocie 8015,00 zł i kosztami postępowania apelacyjnego w kwocie 5400,00 zł.

(dowód: wyrok końcowy Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 10 lutego 2004 r., sygnatura akt I C 795/01, k. 252)

W kwietniu 2007 r. na wniosek nabywcy nieruchomości Z. G. została przeprowadzona egzekucja świadczenia wydania przez powoda i T. R. części nieruchomości przy ul. (...) we W..

(okoliczność bezsporna)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że świadczenie strony pozwanej, którego spełnienia strona powodowa dochodzi w niniejszym postępowaniu, stanowi żądanie naprawienia szkody wyrządzonej powodowi przez pozbawienie go w toku egzekucji komorniczej posiadania części nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) wraz z posadowionymi na tej nieruchomości budynkiem hali magazynowej i barakami magazynowymi, które to działanie powód wiązał z bezprawnym działaniem strony pozwanej w okresie od maja 2000 r. do lutego 2001 r. Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Z uzasadnienia dochodzonej wysokości roszczenia zawartego w pismach procesowych z dnia 28 stycznia 2013 r. (k. 172 i n.) i 25 marca 2013 r. (k. 224 i n.) wynika, że powód swej szkody upatruje w wykonaniu prawomocnego wyroku częściowego Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 9 grudnia 2003 r. wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 795/01, w realizacji którego doszło do pozbawienia powoda posiadania części nieruchomości znajdującej się we W. przy ul. (...) wraz z posadowionymi tam budynkiem hali magazynowej i barakami magazynowymi. Należy zauważyć, że do pozbawienia powoda posiadania doszło w toku egzekucji sądowej przez organ egzekucyjny, w wykonaniu prawomocnego i wykonalnego wyroku Sądu. Z powyższego względu nie sposób uznać, aby samo to działanie było bezprawne.

Powód nie może także skutecznie zarzucać bezprawności działania strony pozwanej, które miałyby doprowadzić do wydania niekorzystnego dla powoda wyroku. W świetle materiału dowodowego zebranego w niniejszym postępowaniu nie ulega wątpliwości, że po 31 grudnia 1995 r. stron nie łączyła już Umowa dzierżawy zawarta w dniu 4 czerwca 1991 r. Zdaniem Sądu Umowa ta została skutecznie wypowiedziana przez stronę pozwaną pismem z dnia 23 czerwca

1995 r. z powodu zaległości powoda i T. R. z zapłatą czynszu na rzecz strony pozwanej. Fakt pozostawania przez dzierżawców w opóźnieniu z zapłatą czynszu został przez powoda przyznany, a zatem pozostawał między stronami bezsporny. Sąd podziela ocenę Sądu Okręgowego we Wrocławiu wyrażoną w uzasadnieniu wyroku częściowego z dnia 9 grudnia 2003 r. w sprawie o sygnaturze akt I C 795/01, zgodnie z którą strony nie mogły skutecznie ograniczyć przyczyn wypowiedzenia Umowy jedynie do konieczności działań inwestycyjnych strony pozwanej na spornym terenie, wykluczając tym samym możliwość ustania stosunku dzierżawy na skutek nieuiszczenia przez dzierżawców czynszu dzierżawy. Taka regulacja zdaniem Sądu sprzeciwia się naturze stosunku dzierżawy (art. 353¹ k.c.), którego postanowieniami istotnymi jest właśnie zapłata przez dzierżawców umówionego czynszu (art. 693 § 1 k.c.).

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że z dniem 31 grudnia 1995 r. Umowa dzierżawy wygasła wobec skutecznego wypowiedzenia jej przez stronę pozwaną. Brak jest przy tym dowodów na to, że oświadczenie strony pozwanej w przedmiocie wypowiedzenia zostało kiedykolwiek przez nią cofnięte lub aby kiedykolwiek później strony ponownie nawiązały stosunek dzierżawy spornej nieruchomości. Wbrew twierdzeniom powoda za takim stanowiskiem nie przemawia fakt zaprzestania w połowie 1998 r. wysyłania przez stronę pozwaną pism wzywających do wydania spornej części nieruchomości oraz demontażu posadowionych na niej instalacji.

Oświadczenie woli stanowi zachowanie zmierzające do wywołania skutku w postaci powstania, zmiany lub ustania stosunku prawnego. Czyn danego podmiotu możemy zatem zakwalifikować jako oświadczenie woli, gdy podmiot ten rzeczywiście uświadamia sobie skutki składanego oświadczenia, ale także wtedy, gdy nie jest świadomy konwencjonalnego sensu swego czynu. W tym ostatnim wypadku dane działanie będzie uznane za oświadczenie woli, gdy wywołuje ono u innych osób uzasadnione przekonanie, że podmiot ten zmierza do wywołania skutków prawnych. Przyjmuje się przy tym, że kryterium, które pozwala na powyższą ocenę, odnosi się do należytej staranności działającego. Oznacza to, że dane działalnie nie będzie uznane za złożenie oświadczenia woli tylko wówczas, gdy pomimo dołożenia należytej staranności podmiot działający nie będzie mógł zapobiec błędnemu zinterpretowaniu jego zachowania przez odbiorców.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie można zarzucić stronie pozwanej, że zaprzestając wzywania powoda do spełnienia świadczenia, działała z nienależytą starannością. Żaden przepis prawa nie uzależnia istnienia wierzytelności od określonej częstotliwości wzywania dłużnika do spełnienia świadczenia, ani podejmowania przez niego działań zmierzających do jego przymusowego wyegzekwowania. Strona pozwana mogła zatem, bez obawy o istnienie swoich roszczeń, zaprzestać kierowania pism do powoda i T. R. tym bardziej, że ponad dwuletnia korespondencja w tym zakresie nie przynosiła oczekiwanych rezultatów. Wywiedzenia przez powoda z takiego stanu rzeczy wniosków o woli strony pozwanej kontynuowania stosunku prawnego dzierżawy nie jest w żadnej mierze usprawiedliwione.

Oświadczenia woli strony pozwanej nie stanowiło także potwierdzenie salda na koniec roku 1997, o którym zeznawał powód. Takiego dokumentu w sprawie nie przedłożono, ale nawet gdyby takowy istniał, to potwierdzałby jedynie stan rozliczeń majątkowych między stronami na dzień 31 grudnia 1997 r., powstałych z jakiegokolwiek tytułu, w tym także z tytułu bezumownego korzystania przez powoda i T. R. z części nieruchomości należącej do strony pozwanej. Sam fakt spłaty przez powoda zadłużenia względem strony pozwanej w żaden sposób nie wpływał na byt stosunku prawnego dzierżawy, który ustał z końcem 1995 r., ani też nie kreował stosunku nowego.

Żadne oświadczenia woli w rozważanym zakresie nie były też składane przez stronę pozwaną przy okazji sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w drodze przetargi ustnego. Powód twierdził, że przed posiedzeniem Komisji Przetargowej rozmawiał ze Z. G., który zamierzał nabyć nieruchomość przy ul. (...) we W., na temat możliwych rozwiązań w zakresie wydania przez powoda i T. R. spornej części tej nieruchomości, w tym także jej ewentualnej sprzedaży byłym dzierżawcom po wygraniu przez niego przetargu. O rozmowach tych miał rzekomo także wiedzieć przedstawiciel strony pozwanej. Z powyższych faktów nie sposób wyprowadzić jakiegokolwiek oświadczenia woli strony pozwanej, które kreowałoby jakieś jej zobowiązanie względem powoda. Fakty te wskazują jedynie na to, że zarówno strona pozwana, jak i nabywca nieruchomości podejmowali starania zmierzające do uniknięcia przymusowego

egzekwowania spełnienia przez powoda i T. R. świadczenia opuszczenia, opróżnienia i wydania stronie pozwanej części sprzedawanej nieruchomości.

Za oświadczenie woli nie może być uznane stwierdzenie przedstawiciela strony pozwanej złożone podczas przetargu w dniu 17 lipca 2000 r., zgodnie z którym do czasu sprzedaży nieruchomości nie miało na niej być żadnych dzierżawców. Literalne brzmienie powyższego oświadczenia niewątpliwie wskazuje na zamiar strony pozwanej sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w stanie wolnym od jakichkolwiek naruszeń posiadania jej nabywcą. Nie sposób jednak wywieść z niego woli strony pozwanej do zaciągania jakichkolwiek zobowiązań wobec powoda i T. R., czy też respektowania jakichkolwiek zobowiązań wcześniej powstałych. Wręcz przeciwnie, całokształt stosunków łączących strony Umowy dzierżawy z dnia 4 czerwca 1991 r. wskazuje raczej na to, że wolą strony pozwanej było ostateczne doprowadzenie stanu faktycznego nieruchomości do stanu zgodnego z prawem i tym samym usunięcie dotychczasowych dzierżawców z nieruchomości, do której nie mogli skutecznie rościć sobie żadnych praw. Nawet gdyby jednak uznać, jak chce tego powód, że na tym etapie istniały możliwości innych rozwiązań, np. podział nieruchomości i sprzedaż nowopowstałej działki zajmowanej przez powoda i T. R. na ich rzecz, to i tak wymagałoby to istnienia takiej woli po stronie pozwanej. Taka jednak zdaniem Sądu nie została objawiona w sposób, który pozwalałoby na uznanie, że strona pozwana skutecznie złożyła oświadczenia woli kreujące jakiegokolwiek roszczenia po stronie powoda.

Odmierna subiektywna ocena faktów przez powoda nie poddaje się obiektywnej weryfikacji. Jak już wcześniej podniesiono, wrażenie powoda o tym, że strona pozwana swoimi działaniami zmierzała do wywołania określonych skutków prawnych, powstawało niezależnie od podejmowanej przez stronę pozwaną staranności w uniknięciu powstania błędnego przekonania powoda o skutkach swoich działań.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że po ustaniu stosunku prawnego dzierżawy z dnia 4 czerwca 1991 r. pomiędzy stronami nie powstał żaden inny obligacyjny stosunek prawny, którego ujawnienie przy zawieraniu umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości mogłoby spowodować odstąpienie Z. G. od jej zawarcia. Z powyższych względów nie można także twierdzić, że strona pozwana w jakikolwiek sposób ustnie skutecznie zmieniła warunki przetargu, które następnie nie zostały dochowane przy zawieraniu umowy sprzedaży z dnia 6 lutego 2001 r.

Powyższe uwagi należy odnieść także do innych informacji, które nie pojawiły się w umowie sprzedaży, a które dotyczyły znajdującego się na sprzedawanej nieruchomości budynku hali magazynowej i baraków kontenerowych. Jak bowiem wynika z zeznań świadka Z. G. i zeznań samego powoda, nabywca doskonale wiedział co znajduje się na spornej nieruchomości, znał także jej sytuację prawną i wiedział, że jej część nadal pozostaje w posiadaniu dotychczasowych dzierżawców. Wiedza ta nie przeszkodziła mu jednak w przystąpieniu do przetargu, a następnie zawarciu umowy sprzedaży. Nie sposób przy tym czynić zarzutu stronie pozwanej, że zawierając umowę sprzedaży ze Z. G. nie ujawniła, że znajdujący się na nieruchomości budynek hali magazynowej jest własnością powoda. Wbrew temu, co twierdzi powód, nie może być on uznany za właściciela budynku pozostającego w użytkowaniu wieczystym innej osoby. Jak wynika bowiem z materiału dowodowego zebranego w niniejszym postępowaniu powód i T. R. nie wzniesli spornego budynku tylko odbudowali budynek, który istniał tam wcześniej i który należał do użytkownika wieczystego. Zgodnie bowiem z art. 235 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność; to samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Z powyższego wynika, że budynki wzniesione przez użytkownika wieczystego na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste stanowią jego własność. Należy uznać, że dotyczy to wszystkich budynków znajdujących się na gruncie użytkownika wieczystego, bez względu na to, kto dokonał ich wzniesienia. Odejście bowiem od zasady superficies solo cedit oznacza, że własność budynków przypisywana powinna być, w miejsce właściciela gruntu, jego użytkownikowi wieczystemu. Powyższa zasada wynika z przepisów bezwzględnie obowiązujących i jako taka nie może być zmieniana mocą postanowienia umownego.

Skoro tak, to nie sposób czynić stronie pozwanej zarzutu, że w umowie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nie została ujawniona własność powoda i T. R. budynku hali magazynowej wzniesionego na nieruchomości, bo takie prawo nigdy byłym dzierżawcom nie przysługiwało. Odnośnie zaś baraków kontenerowych, to ich konstrukcja nie pozwala na uznanie ich za urządzenie trwale z gruntem związane, a zatem stanowią ruchomości, które mogły być zabrane przez ich właścicieli, tj. powoda i T. R..

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił wniosek powoda o przesłuchanie świadka M. G. na okoliczność ustalenia przyczyn nieumieszczenia informacji o istniejącym budynku hali magazynowej w akcie notarialnym rep. A nr (...) oraz na okoliczność ustalenia stanu wiedzy notariusza na temat okoliczności faktycznych towarzyszących sprzedaży przez stronę pozwaną nieruchomości przy ul. (...) we W., a także wniosek powoda o dopuszczenie dowodu ze zlecenia strony pozwanej wykonania operatu szacunkowego wartości nieruchomości zabudowanej w granicach działki nr (...) i operatu szacunkowego wartości nieruchomości zabudowanej w granicach działki nr (...).

Na marginesie jedynie należy wskazać, że gdyby Z. G. chciał sprzedać sporną część nieruchomości powodowi i T. R. już po zawarciu notarialnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, mógł to uczynić, zgodnie z ustaleniami, do których nawiązywał powód podczas swoich zeznań.

Niezależnie od powyższego należy zgodzić się ze stroną pozwaną, że ewentualne roszczenie powoda uległo przedawnieniu. Powód wiąże swoją szkodę z pozbawieniem go posiadania budynku hali magazynowej i baraków kontenerowych posadowionych na nieruchomości przy ul. (...) we W., co miało miejsce 20 kwietnia 2007 r. Skoro tak, to oceny przedawnienia roszczenia należy dokonać na podstawie przepisu art. 442¹ § 1 k.c., który znajduje zastosowanie do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 80, poz. 538), tj. 10 sierpnia 2007 r., a według przepisów dotychczasowych w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych. Zgodnie z art. 442 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 10 sierpnia 2007 r., roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia, a zatem w niniejszym przypadku byłby to 20 kwietnia 2010 r. Tym samym należało w sprawie zastosować nowy przepis art. 442¹ § 1 k.c., zgodnie z którym roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Niewątpliwie powód o szkodzie i osobie w jego ocenie obowiązanej do jej naprawienia, dowiedział się w dniu zdarzenia, z którym wiąże powstanie szkody, tj. 20 kwietnia 2007 r. Skoro tak, to należało uznać, że roszczenie powoda przedawniło się z dniem 20 kwietnia 2010 r. Do przerwania biegu przedawnienia nie doszło przez wniesienia pozwu w niniejszej sprawie albowiem pozew ten został złożony dopiero w dniu 6 lutego 2011 r. (k. 32).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Podstawę orzeczenia o kosztach postępowania stanowił przepis art. 98 § 1 k.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku z tym, że strona pozwana wygrała sprawę w całości, Sąd obowiązkiem zwrotu kosztów obciążył w całości powoda. Zasądzona kwota 7200,00 zł stanowi koszty zastępstwa prawnego (§ 6 pkt 7 rozp. Min. Spr. 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; t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Z/

1. odnotować;
2. odpis doręczyć:
 - pełnomocnikowi powoda;

- pełnomocnikowi strony pozwanej;

3. kal. 14 dni.

6 sierpnia 2013 r.