

Sygn. akt II C 188/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Sławomir Łabuz

Protokolant: Izabela Kucza

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2015 roku w Rybniku

sprawy z powództwa Fundacji (...) w R.

przeciwko Gminie R.

o zapłatę

oraz

sprawy z powództwa wzajemnego Gminy R.

przeciwko Fundacji (...) w R.

o zapłatę

z powództwa głównego:

1. zasądza od Gminy R. na rzecz Fundacji (...) w R. kwotę 716.341,15 zł (siedemset szesnaście tysięcy trzysta czterdzieści jeden złotych piętnaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 6 lipca 2012 r.,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,
3. nakazuje pobrać od Gminy R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 40.764 zł (czterdzieści tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery złote),
4. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. na rzecz adwokata P. S. kwotę 8.856 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych) w tym 23 % podatku od towaru i usług, z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu,

z powództwa wzajemnego:

1. oddala powództwo Gminy R.,
2. zasądza od Gminy R. na rzecz Fundacji (...) kwotę 8.856 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych) w tym 23 % podatku od towaru i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Sygn. akt: IIC 188/12

UZASADNIENIE

Fundacja (...) w R. domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy R. kwoty 1.081.625,27 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość oraz zasądzenia kosztów postępowania. Powódka podniosła, iż jest fundacją której celem jest prowadzenie działalności charytatywno – wychowawczej. Pozwana Gmina R. w latach 90 przeznaczyła budynek położony w R. przy ul. (...) na działalność charytatywno – wychowawczą i w drodze umowy użytkowania przekazała go fundacji na okres 50 lat. Na nieruchomości fundacja poczyniła znaczne nakłady w postaci generalnego remontu budynku nowego budynku i łącznika który połączył oba obiekty. Począwszy od 2007 roku strony rozpoczęły negocjacje w przedmiocie zwrotu poczynionych przez fundację nakładów. Gmina zleciła sporządzenie operatu szacunkowego jednak nie doszło do ich rozliczenia. Wyrokiem Sądu orzeczono eksmisję fundacji a dnia 7.07.2011 r. doszło do wydania nieruchomości pozwanej.

Pozwana Gmina R. pismem z dnia 6.09.2012 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów postępowania. Podniosła, że powódka nie wykazała, iż poniosła nakłady na nieruchomość a część prac została wykonana przez Apostolat S. M.. Nadto, umowa z 15.04.1996 r. nie stanowiła darowizny na rzecz fundacji a nakłady jakie Gmina poniosła. W trakcie inwestycji powódkę wsparła Fundacja (...) która dokonała nakładów na nieruchomości stanowiące własność Miasta.

Jednocześnie pozwana w odpowiedzi na pozew zgłosiła pozew wzajemny domagając się zasądzenia od Fundacji (...) na swoją rzecz kwoty 504.180,66 zł wraz z odsetkami od dnia 8.09.2012 r. za bezumowne użytkowanie nieruchomości w okresie od 15.01.2010 r. do 7.07.2011 r. Pozwana wskazała, iż wezwała Fundację do zwrotu nieruchomości pismem z 11.12.2009 r. a następnie wzywała Fundację do zapłaty za bezumowne użytkowanie.

W odpowiedzi na pozew wzajemny, powódka wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. Podniosła zarzut przedawnienia roszczeń powoda wzajemnego – Gminy R..

Sąd ustalił

Gmina R. z dniem 27 maja 1990 r. nabyła z mocy prawa własność nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi Księgę Wieczystą nr (...) (dowód: Księga Wieczysta nr (...) k. 7 w aktach). W budynku tym mieściła się Szkoła (...) Specjalnego Ośrodka Szkolno – (...). Budynek był w złym stanie technicznym, dla samej zaś szkoły był on za mały. Kiedy pojawiła się więc możliwość przeniesienia (...) w inne większe miejsce, zdecydowano o przeniesieniu szkoły. Protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 15.10.1990 r. Specjalny Ośrodek Szkolno – (...) przekazał Gminie R. składniki majątkowe wchodzące w skład wyposażenia budynku przy ul. (...). (k. 45-48, zeznania świadka L. I.). W tym też okresie Gmina R. prowadziła rozmowy z Apostolatem S. M. które było zainteresowane przejęciem zwalnianej nieruchomości, planowano założenie fundacji i poprowadzenie w budynku świetlicy dla dzieci. W efekcie tychże rozmów, Miasto R. podjęło współpracę z fundacją, władze miasta traktowały przedsięwzięcie priorytetowo przekazując budynek Apostolatowi S. M. (dowód: zeznania świadka M. Ś., wyjaśnienia M. S.).

Po uzyskaniu własności budynku oraz przekazaniu składników majątkowych będących na wyposażeniu budynku, uchwałą z dnia 17 grudnia 1990 r. Rada Miasta R. postanowiła przeznaczyć budynek położony przy ul. (...) na działalność charytatywno – wychowawczą Apostolatu (...) a nadto, pokrywać w całości koszty utrzymania i eksploatacji budynku natomiast częściowo koszty adaptacji, remontów, wyposażenia wnętrza i utrzymania ogrodu (dowód: k. 40). Przejęty budynek po szkole życia wymagał głębokiego generalnego remontu (dowód: zeznania świadka M. Kufa – Skorupa, k. 364). Na wniosek Apostolatu S. M. z dnia 18.12.1991 r. Gmina R. wydała decyzję

o pozwoleniu na budowę – wykonanie robót budowlanych wstępnych i przygotowawczych po budowę zaplecza domu pomocy społecznej dla dzieci (k. 230-232). Apostolat uzyskał pozwolenie na budowę jednakże pozostało ono bez dalszego biegu. Okazało się, iż zadania przerosły ówczesne możliwości Apostolatu, w ramach tego pozwolenia, Apostolat nie wykonał żadnych prac. Dopiero po powołaniu Fundacji i uzyskaniu przez nią pozwolenia – rozpoczęły się prace (dowód: zeznania J. P. (1) k. 363).

W dniu 14 lutego 1991 r. powołana została Fundacja (...) z siedzibą w R., która jako główny cel przyjęła prowadzenie działalności charytatywno - wychowawczej na rzecz dzieci dotkniętych i zagrożonych zjawiskami patologii życia społecznego i zapewnienia im warunków harmonijnego rozwoju osobowości. W ramach statutowych działań Fundacji przewidziane zostało między innymi organizowanie i prowadzenie ośrodków charytatywno - wychowawczych, których zadaniem miało być udzielanie pomocy materialnej, psychicznej i duchowej dzieciom z rodzin dotkniętych patologią społeczną. Zgodnie z par 4 statutu, dochodami fundacji są darowizny, spadki i zapisy, środki finansowe z odsetek od wkładów na rachunkach bankowych, zysk z działalności gospodarczej, dochodów z nieruchomości i praw majątkowych, dotacji, subwencji przekazywanych przez instytucje, zbiorów publicznych i innych źródeł (dowód: statut Fundacji (...) w R. - k. 34-39, odpis KRS-k.53-57, zeznania świadka J. P. (1)). Postanowieniem z dnia 30.09.1991 r. wpisano do rejestru fundacji powódkę tj. Fundację (...) z siedzibą w R. (k. 249).

W związku z powstaniem fundacji (...), uchwałą Rady Miasta R. z dnia 24 marca 1993 r. dokonano zmiany treści wcześniejszej uchwały z dnia 17 grudnia 1990 r. w sprawie przeznaczenia budynku przy ul. (...) w ten sposób, iż słowo Apostolat zastąpiono słowem Fundacja (dowód: k. 167)

W związku z przekazaniem fundacji nieruchomości, ta wnioskiem z 28.10.1993 r. zwróciła się o udzielenie pozwolenia na budowę zaplecza domu pomocy społecznej dla dzieci w R. przy ulicy (...). Dnia 16 listopada 1993 r. Urząd Miast w R. po rozpoznaniu wniosku Fundacji (...), udzielił pozwolenia na budowę obiektu (dowód: k. 49-50).

Niespełna miesiąc później w dniu 19 kwietnia 1993 r., strony zawarły umowę w formie pisemnej zgodnie z którą, Zarząd Miast R. przekazał Fundacji (...) w bezpłatne użytkowanie budynki przy ul. (...) w R.. Strony ustaliły czas trwania umowy na 50 lat liczony od dnia 1 stycznia 1991 r. Zgodnie z par 4 umowy, Miasto R. zobowiązało się pokrywać koszty utrzymania i eksploatacji budynku w całości (ogrzewanie, oświetlenie, opłaty za telefon oraz opłacanie i etat dozorczy) a częściowo koszty adaptacyjne budynku, koszty remontów kapitalnych oraz wyposażenia wnętrza i utrzymania ogrodu. Strony nadto ustaliły, iż Fundacja (...) pokrywać będzie pozostałe koszty działalności placówki z tym, że Miast zobowiązuje się w miarę swych możliwości finansowych wspierać działania Fundacji. Miasto upoważnione było do kontrolowania gospodarki finansowej dotyczącej jej działalności na przekazanym jej w użytkowaniu obiekcie (k. 42-43).

Dnia 3 czerwca 1993 r. Gmina R. wystąpiła z wnioskiem o ujawnienie w dziale II księgi wieczystej nieruchomości, użytkowania na rzecz Fundacji (...) w R. przedkładając w załączeniu oryginał umowy z dnia 19 kwietnia 1993 r. Sąd Rejonowy w Rybniku postanowieniem z dnia 6.10.1993 r. dokonał wpisu prawa użytkowania na rzecz Fundacji (...), w R. (dowód: k. 7 w aktach sprawy I C 120/10 w zał).

Po podpisaniu umowy, Fundacja rozpoczęła poszukiwania środków na realizację inwestycji zamierzała bowiem wyremontować stary budynek i podjąć się budowy kolejnego. Środków szukała u przedsiębiorców, otrzymywała je w formie darowizn, zbierała datki na rekolekcjach, dyrektorzy Kopalń oraz dyrektor Elektrowni (...) czynili darowizny, na budowie pracowali wolontariusze (zeznania J. P. (1) k. 363). Nadto, władze miasta czyniły starania, by ułatwić

fundacji podjęcie wszystkich niezbędnych czynności celem remontów i budowy nowych obiektów. Wspierały działania zmierzające do podjęcia współpracy powódki z fundacją (...) która realizowała dla R. program ograniczania emisji w obiektach oświatowych i publicznych. Jednakże fundacja (...) nigdy nie była investorem zastępczym poszczególnych inwestycji a Fundacja (...) zawsze występowała jako inwestor poszczególnych przedsięwzięć, stąd też fundacje bezpośrednio ze sobą zawierały umowy. Zadaniem statutowym fundacji (...) były inwestycje ekologiczne w kotłowni, instalacje CO, założycielami była Gmina R. i Elektrownia (...) (dowód: zeznania świadka J. T., D. B.).

Dnia 14.07.1994 r. powódka zawarła z (...) SA w Ż. umowę której przedmiotem jest wykonanie budynku przy ul. (...) w R.. Wyznaczono termin realizacji etapu I na 31.12.1994 r., etapu II na 30.06.1997 r. oraz etapu III na 31.12.1997 r. Etap I obejmowała fundamenty, ściany zewnętrzne, dach, przybudówkę i odwodnienia. Etap II obejmował instalacje elektryczną, c.o. oraz instalację wodno – kanalizacyjną, tynki i podłóża. Etap III obejmował instalację elektryczną, biały montaż i elementy wykończeniowe (k. 250-254). W trakcie robót wystąpiła konieczność wykonania robót dodatkowych za których wykonanie Fundacja zobowiązała się dodatkowo zapłacić (k. 255-256). Począwszy od 31 sierpnia 1994 r. za wykonane roboty budowlane (...) SA w Ż. wystawiała Fundacja (...) faktury VAT (dowód: k. 97-106, k. 108-110, 114-116, 123-128, 130-136).

Dnia 2 listopada 1994 r. Fundacja (...) zawarła umowę z (...) na wyprodukowanie stolarki okiennej i jej zamontowanie (k. 257-259). Dnia 24.11.1994 r. Fundacja zawarła umowę z Zakładem (...) na wykonanie dokumentacji instalacji wodno – kanalizacyjnej, montaż tej instalacji oraz montaż instalacji c.o. (k. 260-264). Dnia 5.11.1994 r. Fundacja zawarła umowę z H. S. na wykonanie kotłowni gazowej, wykonanie przełączy gazowych i wodno - kanalizacyjnych do kotłowni oraz wykonanie innych niezbędnych do tego prac (k. 265-270). Za remont instalacji centralnego ogrzewania oraz montaż kotła i kotłowni, montaż instalacji CO faktury dla Fundacji (...) wystawił Zakład (...) (k. 107, 117, 120, 122, 129). Fundacja (...) dokonał również na potrzeby budowy zakupu innych materiałów budowlanych i wykończeniowych (dowód: k. 137-167).

Dnia 31.01.1994 r. Fundacja (...) w R. zawarła z Fundacją (...) porozumienie w sprawie przygotowania i realizacji modernizacji gospodarki cieplowniczej kompleksu Domu Pomocy Społecznej dla Dzieci w R. przy ul. (...). Zgodnie z par 6 porozumienia, (...) miał przekazać na rzecz S. M. darowiznę celową pieniężną na sfinansowanie prac objętych porozumieniem (k. 273-275). Następnie strony podpisały w dniu 15.03.1994 r. umowę mocą której (...) przekazał S. M. darowiznę celową pieniężną na kwotę 19598000 zł. Wydanie darowizny nastąpiło poprzez pokrycie należności firmy (...) (k. 277-283). Kolejną umową z dnia 21.10.1994 r. (...) przekazała darowiznę celową S. w kwocie 70.117.600 zł. Przeznaczona była na pokrycie kosztów instalacji c.o. wykonawcy robót H. S. (k. 284-285). Kolejną umową z dnia 16.12.1994 r. (...) przekazała S. darowiznę celową w wysokości 89.772.000 zł na pokrycie zakupu materiałów i urządzeń instalacyjnych (k. 286-287). Umową z dnia 27.12.1994 r. (...) przekazał darowiznę celową w wysokości 550.401.100 zł na pokrycie kosztów zakupu i montażu energooszczędnej stolarki okiennej (k. 288-289). Umową z dnia 30.12.1994 r. (...) przekazała darowiznę celową S. M. w wysokości 261.101.500 zł na pokrycie kosztów modernizacji instalacji CO (k. 290-291). (...) wystawił w grudniu 1994 r. Fundacji (...) fakturę z tytułu sprzedaży okien i ich usługi ich montażu, należność została uregulowana przez Fundację (...) (k. 111-112, k. 118-119, 121). W grudniu 1994 r. TB Projekt wystawiła Fundacji (...) fakturę z tytułu nabycia montażu instalacji CO w budynku przy ul. (...). Należność została uregulowana przez Fundację (...) (k. 113).

W związku prowadzoną budową, Gmina R. oraz Fundacja dnia 5.04.1995 r. zawarły umowę w sprawie dofinansowania w 1995 r. inwestycji przy ulicy (...) w R. mocą której, Gmina dofinansowała realizowaną przez Fundację inwestycję „noclegownia dla dzieci z rodzin

patologicznych i zaplecze (...) Samopomocy (...) dla dzieci przy ul. (...) w R. ze środków samorządowych kwotą 50.000 zł. Przekazane środki miały być przeznaczone na uregulowanie faktury wykonawcy inwestycji tj. (...) Budowlanej (...) (k. 271-272).

Dnia 15.04.1996 r. Miasto R. zawarło z Fundacją (...) kolejną umowę w sprawie dofinansowania w 1996 r. inwestycji Fundacji. Na wniosek Fundacji, Miasto zabezpieczyło w budżecie Miasta na 1996 r. środki finansowe na dofinansowanie prowadzonej przez fundację inwestycji polegającej na budowie budynku noclegowni dla dzieci z rodzin patologicznych i zaplecza Domu Pomocy Społecznej dla dzieci przy ul. (...) w R. kwotę 50.000 zł. Umowa o budowę budynku została zawarta 14.07.1994 r. pomiędzy Fundacją a (...) SA w Ż. Miasto R. zobowiązało się do częściowego sfinansowania kosztów budowy w wysokości 50.000 zł przy czym realizacja umowy miała nastąpić poprzez bieżące uregulowanie faktur na konto (...) SA w Ż. (k. 51-52). Gmina R. w roku 1995 r. współfinansowała budowę i rozbudowę nieruchomości położonej na ul (...) kwotą 50.000 zł, w roku 1996 kwotą 46.988,97 zł a w roku 1997 kwota 48.011,03 zł. W roku 1999 Gmina sfinansowała koszty w wysokości 42.375,85 zł. Łącznie w okresie od 1995 r. do 1999 r. Gmina na budowę i modernizację poniosła wydatki w kwocie 187.375,85 zł. (k. 235).

Po remoncie starego budynku, wybudowaniu nowego budynku od podstaw i połączeniu go ze starym budynkiem tzw łącznikiem, strony dnia 5 grudnia 1996 r. zmieniły treść zawartej 19.04.1993 r. umowy w ten sposób, iż pod pojęciem budynek rozumie się obiekt w skład którego wchodzi stary budynek oraz połączony z nim nowy budynek wybudowany od podstaw przez Fundację przy pomocy Miasta R. (k. 44).

Z zestawienia obrotów i sald za okres od 1.12.1999 r. do 31.12.1999 r. wynika, iż po pozycją 080-55-61 zaewidencjonowano kwotę dla „Dom Sam. Sp. dla dzieci- D.” w wysokości 42.375,85 zł. Z zestawienia obrotów i sald za okres od 1.12.1997 r. do 31.12.1997 r. wynika, iż pod pozycją 080-55-61 nazwaną „Dom S.. Sp. dla dzieci - D.” zaewidencjonowano kwotę 46.988,97 zł oraz 48.011,03 zł. Z zestawienia obrotów i sald za okres od 1.12.1995 r. do 31.12.1995 r. wynika, iż po pozycją 080-55-61 pod nazwą „Dom Sam. Sp. dla dzieci D.” wykazano 50.000 zł. (k. 235, zeznania świadka I. W.).

Do końca lat dziewięćdziesiątych współpraca Gminy R. i Fundacji (...) w R. w ramach zawartej umowy układała się bezproblemowo, strony współpracowały przy rozbudowie budynku zajmowanego przez Fundację. Po zakończeniu rozbudowy w 1997 r. Fundacja rozszerzyła faktycznie prowadzoną działalność i oprócz świetlicy środowiskowej zaczęła też zajmować się prowadzeniem całodobowej opieki nad dziećmi kierowanymi do tego rodzaju placówek na mocy sądowych orzeczeń. Relacje pomiędzy stronami umowy zaczęły pogarszać się od 2000 r. kiedy to Fundacja wystąpiła z roszczeniami wobec Gminy R. o zwrot środków z tytułu prowadzenia działalności opiekuńczo - wychowawczej. Powództwo Fundacji zostało prawomocnie oddalone (zeznania świadka J. P. - k. 147-149).

Od tego też momentu strony starały się porozumieć w kwestii opuszczenia przez Fundację zajmowanej nieruchomości co łączyła się z koniecznością zwrotu poczynionych przez nią nakładów. Dnia 13 grudnia 2007 r. strony spotkały się celem ustalenia zawarcia ugody w sprawie rozliczeń nakładów i opuszczenia przez fundację nieruchomości (k.226-227). Strony rozpoczęły więc rozmowy w przedmiocie ustalenie wysokości nakładów. Na spotkaniu 13.05.2008 r. strony uzgodniły, iż Gmina wyłoni w drodze zamówień publicznych rzeczoznawcę majątkowego, przedmiotem tej wyceny będzie ustalenie wartości nakładów poczynionych na nieruchomość zlokalizowanej na ulicy (...) (k. 219). W wyniku sporządzenia operatu szacunkowego przez wyłonionego w drodze przetargu rzeczoznawcy celem ustalenie wartości nakładów poczynionych na nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) ustalono, iż na dzień 13.08.2008 r. wartość nakładów poczynionych na nieruchomości wyniosła 916.238 zł (k. 67-83). Pismem z dnia 15.10.2009 r. Gmina

zapropowała więc Fundacji wypłatę nakładów w wysokości różnicy pomiędzy kwotą wyliczoną przez rzeczoznawcę O. (916238 zł) a wartością nakładów Gminy co stanowiłoby kwotę 572.346,52 zł (k. 168). Gmina była gotowa kwotę tę zapłacić w listopadzie 2009 r. (k. 171).

W konsekwencji narastającego sporu, Gmina wystąpił o wykreślenie wpisu ograniczonego prawa rzeczowego – użytkownika. Postanowieniem z dnia 30.09.2002 r. Sąd Rejonowy w Rybniku oddalił wniosek Gminy R. o wykreślenie wpisu użytkownika na rzecz Fundacji z uwagi na fakt niezachowania formy aktu notarialnego przewidzianego dla użytkownika. (k. 64-65). Z czasem Fundacja wystąpiła o wykreślenie wpisu użytkownika który to wniosek został uwzględniony (dowód: zeznania M. S.).

W efekcie braku dojścia do ugody w przedmiocie opuszczenia nieruchomości przez Fundację i zwrot nakładów, Gmina pismem z dnia 11.12.2009 r. wezwał Fundację do opróżnienia budynku wskazując na potrzebę jej wykorzystania. Ponieważ Fundacja dalej zajmował budynek, Gmina wystąpiła z powództwem o eksmisję. Wyrokiem z dnia 31.12.2010 r. nakazano Fundacji (...) w R. aby opróżniła ze swoich rzeczy i opuściła pomieszczenia znajdujące się w budynku położonych w R. przy ul. (...). W wyniku rozpoznania apelacji fundacji, wyrokiem z dnia 5 maja 2011 roku oddalono ją (k. 84, k. 442, I C 120/10 w zał.). Pismem z dnia 11.12.2009 r. Gmina wezwała S. do zwrotu nieruchomości wyznaczając termin na 15 stycznia 2009 r. (k 208).

W związku z dalszym zajmowaniem nieruchomości, Gmina R. od 15 stycznia 2010 r. zaczęła naliczać Fundacji (...) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przyjmując stawkę 40 zł za m². Za pełen miesiąc Gmina wyliczyła odszkodowanie na kwotę 23.569,44 zł, łącznie za okres od 15.01.2010 r. do 7.07.2011 r. odszkodowanie wyliczyła na łączną kwotę 413.138,82 zł uwzględniając stawki wysokości stawek czynszu za najem lokali wprowadzone zarządzeniem Prezydenta Miasta R. z dnia 1.04.2010 r. (k. 203-205, świadek J. G.).

Dnia 7 lipca 2011 r. Fundacja (...) wydała Gminie R. nieruchomość, strony sporządziły protokół zdawczo – odbiorczy budynku położonego w R. przy ul (...) w związku z prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Rybniku z dnia 31 grudnia 2010 r. (dowód: k.173-175). W związku z wydaniem nieruchomości, Fundacja wezwała Gminę o zwrot nakładów w wysokości ustalonej operatem O. z dnia 13.08.2008 r. (k. 176). Strony nie doszły jednak do porozumienia (k. 178-182)

Nieruchomość usytuowana jest w centrum miasta, obejmuje zespół połączonych funkcjonalnie obiektów o zróżnicowanej konstrukcji i architekturze o łącznej powierzchni użytkowej 644,07 m², powierzchni zabudowy 311,59 m² i kubaturze 2.781,76 m³, na gruncie działki o powierzchni 1.171 m². Wartość nakładów polegających na ulepszeniach i remontach istniejących budynków zamyka się kwotą 360.364 zł. Wartość nakładów polegających na wzniesieniu nowego budynku zamyka się kwotą 543.353 zł z czego na budynek mieszkalny przypada 455.877 zł a na budynek łącznika 84.876 zł. Poszczególne segmenty zabudowy położonej na nieruchomości to budynek główny usytuowany wzdłuż pasa drogowego, podpiwniczony o trzech kondygnacjach. Na nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 16.11.1993 wzniesiono budynek mieszkalny o dwóch kondygnacjach oraz budynek łącznika połączony funkcjonalnie i konstrukcyjnie z budynkiem głównym trzykondygnacyjnym (opinia biegłego A. G.).

Przystępując do oceny dowodów należy wskazać, iż opinię biegłego kwestionowała jedynie pozwana. Powódka bowiem w ostateczności na rozprawie na której zamknięto rozprawę zmieniła wcześniejsze stanowisko - nie kwestionując już opinii biegłego.

Zarzuty pozwanej braku wskazania w opinii szczegółów transakcji zawartych w wykazie umożliwiających ich identyfikację jest bezzasadny. Po pierwsze wskazać należy, iż biegły jest koordynatorem regionu południe w bazie danych (...) w której opisywane są rynkowe

transakcje kupna-sprzedaży. Biegły jest również autorem opracowania z zakresu analizy runku branżowego kwartalnika (...) Stowarzyszenia (...) publikującym opracowania na podstawie danych o transakcjach sprzedaży nieruchomości. Biegły wskazał 10 transakcji porównawczych z datą, miejscowością, powierzchnią użytkową, przyjętą ceną m² i łączną ceną. Biegły nie wskazał bliższych szczegółów transakcji. Pozwana podniosła zarzut braku szczegółów transakcji porównawczych jednakże sama nie podała jakichkolwiek przykładów transakcji które te ustalenia biegłego by podważały. Skoro biegły jest koordynatorem bazy danych na południową Polskę odpowiedzialnym za wprowadzanie informacji do systemu zatem zdaniem Sądu posiada on stosowną wiedzę w tym zakresie. Niezależnie od tego jeżeli przyjęte ceny rażąco odstawałyby od przyjętych transakcji porównawczych wówczas dla takiego podmiotu jak Gmina R. wskazanie tych transakcji nie powinno nastęrczać żadnych trudności - skoro sama dysponuje substratem nieruchomości położonych w różnych miejscach R.. Biegły dokonał wyciągów z aktów notarialnych umów kupna – sprzedaży na podstawie oświadczeń właścicieli bądź to dokumentacji geodezyjnej.

W przedmiocie kolejnych zarzutów, biegły przekonywająco wyjaśnił przyjętą przez niego do porównania powierzchnię 200-300 m². Budynki są w istocie nie jednolitym kompleksem o powierzchni 644,07 m², a trzema połączonymi ze sobą funkcjonalnie i konstrukcyjnie obiektami o zróżnicowanej konstrukcji i architekturze przy czym, każdy z nich posiada powierzchnie po około 200-300 metrów. Dodatkowo, zróżnicowanie powierzchni nastąpiło zgodnie z metodą wyceny w podejściu skorygowanej ceny średniej. Chybiony jest również zarzut, iż biegły pominął w wycenie powierzchnię działki nieruchomości – przyjął on powierzchnię składnika gruntowego ustalając ją jako „średnia”. Bezasadny jest również zarzut braku uzasadnienia przyjętych cech rynkowych. Biegły w sposób wyczerpujący pisemni i ustnie wyjaśnił, iż w tym wypadku wziął pod uwagę cechy jakie z pkt widzenia jego długiego doświadczenia zawodowego w szacowaniu odgrywa rolę. Nadto, przyjmował pkt widzenia tzw. racjonalnego nabywcy. Wyjaśnienia biegłego dla Sądu w tym zakresie są spójne i logiczne bowiem trudno uznać, iż wskazane cechy jak odległość od centrum, dostępność infrastruktury, bliskość komunikacji i ciągów komunikacyjnych, waloru terenu sposobu zagospodarowania, uzbrojenie nie są istotne dla typowego nabywcy. Biegły wskazał również, iż z uwagi na brak masowości transakcji tego typu nie było możliwości wyznaczenia wag cech rynkowych w sposób analityczny w związku z czym cechy rynkowe ustalił w oparciu o cechy rynkowe i ich wpływ na decyzję podejmowane przez potencjalnych nabywców a także inne informacje uzyskiwane na bieżąco od pośredników nieruchomości. Podkreślić należy, iż teza dla której przeprowadzono opinię została ustalona z uwzględnieniem stanowiska obu stron obecnych na rozprawie gdzie dopuszczono dowód z opinii biegłego. Teza ta nie obejmowała ustalenie nakładów poszczególnych stron w tym też zakresie zarzuty pozwanej do opinii są chybione. Biegły podkreślił, iż wartość nakładów oszacował według zasad kosztowych co uwiidocznili w założeniach w części początkowej opinii. Zarzut odnośnie nieprawidłowego oznaczenia księgi wieczystej nieruchomości dotyczy oczywistej omyłki pisarskiej gdzie biegły na jednej w kilkudziesięciu stron opinii wskazał (...) zamiast (...). Biegły wyjaśnił również kwestię znaczenia ustalenia przeznaczenia terenu w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego oraz opisu nieruchomości uwzględniający jego aktualny stan prawny. Biegły uwzględnił stan zagospodarowania , stan techniczno – użytkowy, stan otoczenia nieruchomości w tym wielkość i charakter zurbanizowania. Nadto, biegły wskazał miejsce publikacji standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz podstawę w oparciu o którą biegły z nich skorzystał. Biegły opinię wydał – również - w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty – co wyjaśnił w trakcie ustnej opinii oraz w pisemnych ustosunkowaniu się do zarzutów. Nadto, biegły jako koordynator regionu południe w bazie danych silesia w której opisywana są rynkowe transakcje kupna-sprzedaży samodzielnie na bieżąco dokonywał selekcji aktów notarialnych na potrzeby opinii po uprzednim samodzielnym wprowadzeniu tych danych do bazy (...). Odnośnie zarzutów co

do oględzin należy wskazać, iż pełnomocnik pozwanego nie był obecny w trakcie oględzin pomimo zawiadomienia go a uczestniczył w nich prócz biegłego również jego asystent.

Sąd oddalił wnioski pozwanej o przeprowadzenie badania opinii przez organizację zawodową rzeczoznawców. Zdaniem Sądu ocena dowodów została zastrzeżona zgodnie z art. 233 par 1 kpc do wyłącznej kompetencji Sądów na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału .

Sąd zważył

W rozpoznawanej sprawie istotne znaczenie dla jej rozstrzygnięcia ma ustalenie, na podstawie jakiego stosunku prawnego Fundacja korzystała z nieruchomości Gminy i w ramach jakiego stosunku prawnego poczyniła na niej nakłady, których zwrotu obecnie się domaga. W tym miejscu Sąd podziela zapatrywanie wyrażone w uchwałach Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r. (III CZP 50/05) oraz z dnia 10 maja 2006 r. (III CZP 11/06), iż nie ma uniwersalnego modelu roszczenia o zwrot nakładów jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego czy obligacyjnego muszą być zawodne i dlatego powinno być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika. Zatem, przystępując do oceny prawnej dochodzonych roszczeń powódki - Fundacji (...) - należy w pierwszej kolejności ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniąca nakłady posiadała nieruchomość i dokonywała tychże nakładów. Jeżeli strony łączyła umowa wówczas należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczania nakładów. Jeżeli więc takowe uzgodnienia były pomiędzy stronami, winny wówczas stanowić podstawę rozliczenia dochodzonych nakładów chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów. Wówczas, to właśnie te przepisy znajdą swe zastosowanie tak samo, jak w sytuacji gdy umowa stron w ogóle nie uregulowała rozliczenia nakładów.

Nieruchomość na której dokonano nakładów, Gmina nabyła z dniem 27.05.1990 r. Sam budynek został jej przekazany przez zajmującą ją wcześniej szkołę życia dnia 15.10.1990 r. Zwolnionym obiektem był zainteresowany Apostolat S. M. – kościelna osoba prawna, chcąc prowadzić tam działalność charytatywną - świetlicę dla dzieci. W związku z tym, Gmina współdziałała motywowana bezinteresownością i chęcią przyjęcia z pomocą instytucji która niosła pomoc środowiskom wymagającym wsparcia. Efektem była uchwała Rady Miasta z dnia 18.12.1991 r. mocą którą postanowiła przeznaczyć obiekt na działalność charytatywno – wychowawczą apostołatowi. Zobowiązał się do pokrywania kosztów utrzymania i eksploatacji a częściowo adaptacji i remontów. Dwa miesiące później tj 14.02.1991 r. została powołana powodowa fundacja która postanowieniem z dnia 30.09.1991 r. została wpisana do rejestru fundacji. Z czasem, uchwałę Rady Miasta zmieniono w ten sposób, iż obiekt przekazano zamiast „apostołatowi” - „fundacji”. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, do czasu powołania fundacji, apostołat żadnych inwestycji w nieruchomość nie dokonał – co wynikało z po części z braku „sił i środków” a z po części z braku przygotowania osób odpowiedzialnych za apostołat. W tych okolicznościach, po powołaniu fundacji strony postanowiły uregulować sytuację prawną zawierając dnia 19 kwietnia 1993 r. umowę w formie pisemnej zatytułowanej „umowa użytkowania”. W księdze wieczystej nieruchomości dokonano prawomocnego wpisu prawa użytkowania na rzecz Fundacji (na marginesie należy wskazać, iż na dzień orzekania wpis ten został wykreślony – na wniosek samej Fundacji). Należy jednak zauważyć, iż do wpisu prawa użytkowania doszło z naruszeniem obowiązujących przepisów. Nie powinno budzić wątpliwości, iż wpisy do księgi wieczystej korzystają z domniemania zgodności prawa z rzeczywistym stanem prawnym, domniemanie to jest jednak wzruszalne (art. 234 kpc). Zgodnie z art. 245 § 2 kc, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości konieczna jest forma aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia. Forma taka nie została zachowana przez Gminę –

właścicielkę nieruchomości, a zatem w świetle art. 73 § 2 kc jej czynność prawna dotknięta jest sankcją nieważności. Skoro tak, to domniemanie wynikające z treści wpisu znajdującego się w księdze wieczystej nieruchomości do chwili jego wykreślenia zostało obalone.

Strony dążąc do uregulowania swych prawa i obowiązków w dniu 19 kwietnia 1993 r. zawarły umowę którą nazwały „umową użytkowania”. Przystępując do analizy jej treści należy wskazać, iż co do zasady, użytkowanie - zgodnie z art. 252 kc - sprowadza się do używania rzeczy i pobierania z niej pożytków. Tymczasem umowne uprawnienia Fundacji w istocie wyłączały możliwość wykorzystywania budynku w celach dochodowych. Zgodnie z art. 65 § 2 k.c., w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Zgodnie z § 4 zawartej umowy, Miasto R. zobowiązało się pokrywać koszty utrzymania i eksploatacji budynku w całości (ogrzewanie, oświetlenie, opłaty za telefon oraz opłacanie i etat dozorczy) a częściowo koszty adaptacyjne budynku, koszty remontów kapitałnych oraz wyposażenia wewnątrz i utrzymania ogrodu. Strony nadto ustaliły, iż Fundacja (...) pokrywać będzie pozostałe koszty działalności placówki z tym, że Miasto zobowiązuje się w miarę swych możliwości finansowych wspierać działania Fundacji. Zeznań świadka J. P. (1) - osoby najmocniej zaangażowanej w proces tworzenia Fundacji i jej działalność w początkowym okresie oraz M. S. – prezesa powódki oraz M. Ś. wynika, że intencją stron było nieodpłatne udostępnienie Fundacji budynku stanowiącego własność Gminy R. w celu umożliwienia prowadzenia w nim działalności charytatywnej, przy pełnym udziale Gminy w kosztach utrzymania tego obiektu, partycypacji w kosztach remontów i uznaniowym udziale w kosztach prowadzonej działalności. Jednocześnie wolą Fundacji było ujawnienie prawa w księdze wieczystej w celu wzmocnienia jego charakteru. Dodatkowo, Rada Miasta R. podjęła uchwałę mocą której postanowiła przeznaczyć budynek położony przy ul. (...) na działalność charytatywno – wychowawczą oraz pokrywać w całości koszty utrzymania i eksploatacji budynku natomiast częściowo koszty adaptacji, remontów, wyposażenia wewnątrz i utrzymania ogrodu Z ustaleń tych wynika jednoznacznie, iż wolą stron było oddanie fundacji na czas oznaczony w bezpłatne używanie nieruchomości będącej własnością Gminy położonej w R. przy u. Dworek 12. Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjsicia z pomocą ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Tak też było w niniejszej sprawie. Natomiast nie ma przeszkód aby właściciel ponosił bieżące koszty utrzymania rzeczy, jeśli strony tak postanowią. Zatem w uznaniu Sądu, strony łączyła umowa użyczenia i w ramach tego stosunku obligacyjnego poczynione zostały nakłady.

Zgodnie z art. 713 k.c. biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej, jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Umowa użyczenia to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z cudzej rzeczy w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów, jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia. W piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że pojęcie "prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia" należy rozumieć szerzej niż opisująca tę instytucję nazwa, gdyż obejmuje ono nie tylko przypadki braku zlecenia, lecz braku jakiegokolwiek podstawy prawnej do dokonania czynności. Przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia znajdują zastosowanie wtedy, gdy prowadzącego nic nie upoważnia ani nic nie zobowiązuje do działania na rzecz osoby zainteresowanej. Z ustaleń faktycznych niniejszej sprawy wynika jednak, iż pozwana Gmina wyraziła zgodę na wykonanie przez powodową fundację prac remontowych, modernizacyjnych i budowlanych. Co więcej strony ze sobą współdziałały. Można powiedzieć, iż pomiędzy stronami doszło do uzgodnienia w sprawie przeprowadzenia tych prac. Od samego początku Gmina współpracowała z fundacją, na wniosek Fundacji złożony w urzędzie miasta powódka otrzymała stosowne pozwolenia na budowę, w uchwałach Rady Miasta wskazano, iż Gmina będzie częściowo ponosić

koszty adaptacji i remontów. Z zeznań świadków wynikało wprost, iż od samego początku Gmina nie tylko akceptowała remonty i budowę nowych obiektów na nieruchomości co w zależności od swoich możliwości współfinansowała je częściowo. Gmina prowadziła rozmowy z fundacją (...) w przedmiocie podjęcia współpracy z fundacją (...). Z zeznań tych wynika dodatkowo, iż Gmina świadoma była tego, iż nieruchomość jest jej własnością. Jednakże należy mieć na względzie to, iż wówczas strony przewidywały długoletnią współpracę – umowę zawarły na 50 lat. Taki horyzont czasowy wymuszał po obu stronach określone zachowania i gwarancje. W końcu, po remoncie starego budynku, wybudowaniu nowego budynku od podstaw i połączeniu go ze starym budynkiem tzw łącznikiem - strony dnia 5 grudnia 1996 r. zmieniły treść zawartej 19.04.1993 r. umowy w ten sposób, iż pod pojęciem budynek rozumie się obiekt w skład którego wchodzi stary budynek oraz połączony z nim nowy budynek wybudowany od podstaw przez Fundację przy pomocy Miasta R. (k. 44). A zatem, zmodyfikowana została umowa użyczenia w ten sposób, iż wszystkie obiekty (w tym nowy budynek postawiony obok dotychczasowo oraz budynek tzw łącznika) zostały oddane fundacji na czas oznaczony, w bezpłatne używanie. W takiej sytuacji stosowanie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia do rozliczenia nakładów poczynionych przez pozwanych nie może wchodzić w rachubę.

Działanie biorącego rzecz do używania miałoby wówczas swoją podstawę prawną w uzgodnieniu z użyczającym. Zgoda użyczającego wskazuje na istnienie między stronami porozumienia umownego dotyczącego dokonania nakładów – porozumienie takie wyklucza uznanie, że komodatariusz, dokonując nakładów na nieruchomość, działał sine mandatu w rozumieniu art. 752 k.c. W doktrynie zgodnie uznaje się, że jednym z tytułów prawnych wykluczających uznanie danego działania w cudzej sferze prawnej za negotiorum gestio jest istnienie zgodnej woli stron, akceptującej podjęcie tego działania. Zatem, do oceny zakresu roszczeń powódki (pозwanej wzajemnej) nie znajdują w niniejszej sprawie ograniczenia wynikające z art. 753 § 2 k.c. Zatem, zgoda użyczającego na dokonanie przez biorącego w użyczenie nakładów na rzecz czyni bezprzedmiotowym potrzebę ustalenia charakteru dokonanych nakładów i rozdzielania ich na konieczne i inne. W tym zakresie Sąd podziela zapatrywanie wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r. (III CZP 125/09). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu omawianej uchwały zwrócił uwagę na regulację art. 756 k.c. zgodnie z którym to przepisem potwierdzenie czynności dokonanych przez prowadzącego sprawę bez zlecenia przez osobę, której sprawa była prowadzona, nadaje prowadzeniu sprawy skutki zlecenia. Oznacza to, że dokonanie nakładów za zgodą użyczającego, przy odpowiednim stosowaniu przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (tu art. 756 k.c.) nadaje tym nakładom charakter zlecony przez użyczającego, co uprawnia biorącego w użyczenie do żądania zwrotu wszelkich poniesionych na rzecz za zgodą użyczającego nakładów.

Biorąc więc pod uwagę powyższe rozważania, niecelowe jest rozważanie ograniczeń odnoszących się do zwrotu nakładów wynikających z ich charakteru, a zatem zwrot nakładów przysługuje powódce (pозwanej wzajemnej) w pełnej wysokości. Skoro bowiem podstawy rozliczeń między stronami nie stanowi art. 753 § 2 w związku z art. 713 k.c., niecelowe jest rozważanie ograniczeń odnoszących się do zwrotu nakładów wynikających z ich charakteru. Inaczej mówiąc, do oceny zgłoszonych przez powódkę wzajemną roszczeń przepisy dotyczące umowy użyczenia bez ograniczeń wynikających z art. 753 k.c.

Przystępując do badania poczynionych nakładów, w pierwszej kolejności należy wskazać, iż w zawartej dnia 19.04.1993 r. umowie Gmina zobowiązała się (prócz utrzymania) do częściowego pokrywania kosztów adaptacji, remontów kapitałnych. To samo zobowiązanie przyjęto w uchwałach Rady Miasta. Z zeznań świadków wynika, iż Gmina wspierała nowe inwestycje fundacji m.in. dofinansowując poszczególne etapy nie mniej jednak, miała świadomość, iż co do zasady są to środki przeznaczane na nakłady na majątek którego właścicielem jest Gmina, a więc na swój majątek. W tym zakresie strony nie miały wątpliwości skoro po ukończeniu inwestycji – budowy nowego budynku i łącznika a więc powstaniu zupełnie nowej substancji - zawarły 5.12.1996 r. aneks do wcześniejszej umowy z dnia 19.04.1993 r. w ten sposób, iż poprzez przekazany fundacji budynek rozumie się nie tylko budynek główny ale połączony z nim nowy budynek wybudowany od podstaw przez Fundację przy pomocy Miasta. Zatem, strony w dokumentach wprost wskazywały, iż Gmina współfinansuje inwestycje i remonty. Jednakże nigdzie nie wskazano sposobu czy też udziału w tychże inwestycjach obu partnerów ograniczając się do wskazania, iż będzie to w miarę możliwości. W toku postępowania również nie kwestionowano faktu, by Gmina nie współfinansowała inwestycji, spór dotyczył jednak wysokości tego współfinansowania – pomijając spór odnośnie wysokości poczynionych nakładów.

Zarzut Gminy, iż część nakładów została poczyniona przez Apostolat jest chybiona, nie znajduje potwierdzenia w ustalonym stanie faktycznym. Fakt, iż Apostolat uzyskał pozwolenie na budowę nie skutkuje automatycznym uznaniem, iż rozpoczęły się prace. Z zeznań P. wynika, iż Apostolat wystąpił o pozwolenie nieco na „wyróst”, natomiast samo zarządzanie przejętym budynkiem wyczerpało możliwości Apostolatu. Jakikolwiek inwestycje rozpoczęły się dopiero po podpisaniu umowy dnia 19.04.1993 r. Jak wynika z zeznań P. i S., fundacja chcąc zaangażować się w jakikolwiek przedsięwzięcia chciała mieć gwarancje, iż nieruchomością będzie mogła dysponować w dłuższym czasie. Argumentacja taka jest logicznym działaniem. A zatem dopiero gdy umowę podpisano, Fundacja przystąpiła do działania. Wówczas również Fundacja wystąpiła o pozwolenie na budowę które uzyskała. Od tego też czasu rozpoczęły się inwestycje.

Należy zauważyć, iż w toku inwestycji, to Fundacja była stroną umów z firmami budowlanymi, to na Fundacji spoczęły obowiązki związane z zapłatą za wystawione faktury. W przypadku wszystkich obiektów, instalacji, Fundacja występowała jako inwestor. W żadnym przypadku, inny podmiot nie był inwestorem zastępczym jakiegokolwiek inwestycji na nieruchomości. Cały ciężar odpowiedzialności spoczął na Fundacji. Oczywiście Gmina wspierała działania Fundacji tworząc przyjazną atmosferę w podejmowanej inwestycji jednakże faktyczny ciężar spoczął na Fundacji. Na szczególne podkreślenie wymaga to, iż strony przewidziały bardzo długi horyzont czasowy oddania nieruchomości – umowa miała wiązać strony przez 50 lat licząc od 1 stycznia 1991 r. Tak długi okres czynił wszelkie inwestycje czynione przez Fundację atrakcyjnymi skoro nieruchomością mieli dysponować przez 50 lat. Również i działania Gminy były uzasadnione zakreślonym długim okresem mając świadomość iż finalnie, nieruchomość stanowi majątek Gminy.

Oczywiście powstała kwestia finansowania przyjętych zobowiązań, inwestycji. Jak wynika z par 4 statutu Fundacji, jej dochodami są darowizny spadki, zapisy, datacje, subwencje, zbiórki publiczne i inne źródła. Główny ciężar zbierania prze Fundację środków przyjął na siebie świadek P..

Spotykał się z różnymi firmami proszę o wsparcie w formie darowizn i rzeczywiście takie uzyskiwał. Nadto, Fundacja angażowała do prac wolontariuszy, angażowała firmy które wykonały poszczególne etapy prac nie pobierając za to wynagrodzenia. Jednakże największym wsparciem były przekazywane darowizny.

Kolejny zarzut Gminy, iż środki dofinansowania inwestycji przez fundację (...) nie są nakładami Fundacji jest chybiony. Należy zauważyć, iż wprawdzie (...) bezpośrednio płaciła za poszczególne faktury jednakże wcześniej, obie fundacje zawierały umowy darowizny gdzie (...) zobowiązała się przekazywać darowizny celowe na poszczególne przedsięwzięcia. Strony ustaliły, iż przekazanie darowizny następnie poprzez zapłatę poszczególnych faktur. Jednakże faktury te, były wystawiane na S. M., ona też była zobowiązana do ich uregulowania. (...) nigdzie nie występował jako inwestor zastępczy. Nadto należy zauważyć, iż fundacja (...) była odrębnym od Gminy podmiotem której Gmina razem z Elektrownią (...) była współzałożycielem.

Natomiast chybiony jest zarzut Fundacji (...), iż środki przekazywane przez Gminę były darowiznami. Zauważyć należy, iż od samego początku Gmina zobowiązała się wspierać w miarę swych możliwości przedsięwzięcia, Gmina była świadoma, iż jest to jej majątek a nie fundacji. Nadto, Gmina zawarły 2 umowy w sprawie dofinansowania inwestycji. W umowie wyraźnie wskazano iż chodzi o dofinansowanie inwestycji prowadzonej przez Fundację. Gmina zobowiązała się do częściowego sfinansowania kosztów budowy poprzez zapłatę bieżących faktur firmie budowlanej. Zatem Gmina realizowała własne wcześniejsze zobowiązania, iż w miarę możliwości będzie współfinansowała przedsięwzięcie.

Gmina R. w roku 1995 r. wyłożyła na budowę i rozbudowę nieruchomości położonej na ul (...) kwotę 50.000 zł, w roku 1996 kwotę 46.988,97 zł a w roku 1997 kwota 48.011,03 zł. W roku 1999 Gmina sfinansowała dalsze nakłady w wysokości 42.375,85 zł. Łącznie w okresie od 1995 r. do 1999 r. Gmina na budowę i modernizację obiektu poniosła wydatki w kwocie 187.375,85zł. Z zestawienia obrotów i sald za okres od 1.12.1999 r. do 31.12.1999 r. wynika, iż po pozycją 080-55-61 zaewidencjonowano kwotę dla „Dom Sam. Sp. dla dzieci- D.” w wysokości 42.375,85 zł. Z

zestawienia obrotów i sald za okres od 1.12.1997 r. do 31.12.1997 r. wynika, iż pod pozycją 080-55-61 nazwaną „Dom S.. Sp. dla dzieci - D.” zaewidencjonowano kwotę 46.988,97 zł oraz 48.011,03 zł. Z zestawienia obrotów i sald za okres od 1.12.1995 r. do 31.12.1995 r. wynika, iż po pozycją 080-55-61 pod nazwą „Dom Sam. Sp. dla dzieci D.” wykazano 50.000 zł. Natomiast wskazywana przez Gminę kwota 10.868,34 zł (remont pokrycia dachu) oraz 12.358,50 zł (roboty malarskie) nie zostały przez Sąd uznane za nakłady na nieruchomość. Z przedstawionych dokumentów wynika, iż wydatki te zostały poniesione jednakże Gmina nie wykazała (art. 6 kc), iż poniesione zostały właśnie na nieruchomość - (...). Gmina wskazywała, iż łącznie poniosła 210.602,69 zł. Wskazane kwoty znajdują potwierdzenia w dokumentach natomiast kwota 10.868,34 zł (remont pokrycia dachu) oraz 12.358,50 zł (roboty malarskie) już nie. Zauważyć należy, iż Sąd wziął pod uwagę całokształt dokumentów i w oparciu o nie dokonał ustaleń. Z sprawozdania w układzie działów z dnia 26.02.2002 r. wynika, iż pod pozycją 853-85395-4270-000 zapisano zakup usług remontowych, koszty to 23.226,84 zł. Koło pozycji dokleiono, iż pozycja dotyczy S. M.. Jednakże należy zwrócić uwagę, iż prócz jednej naklejonej kartki brak jest jakichkolwiek dowodów na to, iż kwota ta została wydatkowana właśnie na fundację. Na marginesie należy wskazać, iż w przypadku takiego podmiotu jak Gmina, ewidencjonowanie takowych wypłat i przedstawienie dokumentu w oparciu o które je sporządzono nie powinno nastręczać trudności. Podstawą każdego zapisu księgowego jest dokument w oparciu o który zapis sporządzono. Przedstawienie stosownej dokumentacji nie powinno być więc nastręczać trudności tym bardziej, iż Gmina miała zagwarantowany wgląd we wszystkie dokumenty związane z inwestycjami – co zagwarantowała sobie w zawieranych umowach.

Wysokość łączna nakładów została ustalona w oparciu o opinię biegłego której to oceny dokonano w części wcześniejszej uzasadnienia. Łączna powierzchnia użytkowa obiektów wyniosła 644,07 m² a wartość nakładów polegających na ulepszeniach i remontach istniejących budynków zamyka się kwotą 360.364 zł., wartość nakładów polegających na wzniesieniu nowego budynku zamyka się kwotą 543.353 zł z czego na budynek mieszkalny przypada 455.877 zł a na budynek łącznika 84.876 zł. Zatem łącznie wartość nakładów poczynionych na nieruchomość zamknęła się kwotą 903.717 zł (360.364+543.353) natomiast Gmina R. współfinansowała je w wysokości 187.375,15 zł. Różnica tych wartości to kwota 716.341,85 zł. Z tych względów Sąd zasądził na rzecz powódki (pозwanej wzajemnej) z tytułu poczynionych przez nią na przedmiotową nieruchomość nakładów kwotę 716.341,85 zł oddalając roszczenie z pozostałym zakresie jako nieznaną i nieuzasadnioną.

O odsetkach orzeczono w oparciu o art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. mając na uwadze datę wzywania do zapłaty z tytułu poczynionych nakładów (13.08.2008) oraz żądanie pozwu gdzie powódka domagała się zsządzenia odsetek od dnia wniesienia powództwa a nadto datę protokolarnego zwrotu użytkowanej nieruchomości na rzecz pozwanej (7.07.2011).

O kosztach orzeczono stosownie do art. 100 kpc w zw. z § 6 pkt 7 i § 2 ust 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - rozdzielając je stosunkowo. Na koszty procesu złożyły się opłata od pozwu od uiszczenia której powódka była zwolniona (54.082 zł), opinia biegłego (2.535,71 zł), wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej (7.200 zł), wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu (7.200 zł +23% VAT-8.856 zł), łącznie 72.673,71 zł. Powódka wygrała sprawę w 66% (domagała się 1.081.625,27 zł a wygrała 716.341,15 zł), w takim też zakresie winny być rozdzielone koszty niniejszego postępowania. Zatem stosownie do wyników postępowania strona pozwana (Gmina) winna ponieść koszty w wysokości 47.964 zł. Pozwana Gmina poniosła koszty pełnomocnika zatem winna ponieść koszty w wysokości 40.764 zł (47.964-7.200) wobec czego w pkt 3 nakazano pobrać od pozwanej Gminy R. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodku (...) tę kwotę. W pkt 4 przyznano adwokatowi P. S. wynagrodzenie za udzielenie pomocy prawnej z urzędu powiększonej o stawkę podatku od towarów i usług.

Natomiast powództwo wzajemne podlegało oddaleniu. Powód wzajemny (pozwany) dochodził wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 15.01.2010 r. do 7.07.2011r. w wysokości 504.180,66 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 8.09.2012 r. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy nie jest roszczeniem o świadczenie okresowe i ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu. Pismem z dnia 11 grudnia 2009 r. Gmina R. zażądała zwrotu nieruchomości wskazując na potrzebę jej wykorzystania do organizacji (...). Wyrokiem z dnia 31.12.2010r. orzeczono eksmisję Fundacji (...). Ponieważ Fundacja nie opuściła budynku, Gmina zaczęła naliczać Fundacji miesięcznie odszkodowanie z bezumowne korzystanie z nieruchomości. Dnia 7 lipca 2011 r. Fundacja (...) wydała Gminie R. nieruchomość, strony sporządziły protokół zdawczo – odbiorczy budynku. Wbrew zarzutom Fundacji, powierzchnia budynku od której obliczono odszkodowanie została ustalona przez biegłego – którego opinii Sąd dał wiarę – i wynosi 644,07m². Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta R. lokal mieścił się w strefie I gdzie ustalono stawkę czynszu w wysokości 40 zł za 1 m². Niemniej jednak, pozwana wzajemna (powódka) podniosła zarzut przedawnienia roszczenia właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Zgodnie z art. 229 § 1 zd. 1 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. Zatem właściciel w okresie ustalonym w art. 229 § 1 k.c. może dochodzić wynagrodzenia za cały nieprzekraczający jednak 10 lat (art. 118 zd. 2 k.c.) czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza. Przepis art. 229 k.c. odnosi się m.in. do tych roszczeń, które przed jego upływem nie uległy przedawnieniu na zasadach ogólnych. Przepis ten skraca jednak termin przedawnień roszczeń nieprzedawnionych wcześniej, do jednego roku od daty zwrotu rzeczy. Ustawodawca wprowadził bowiem szczególny termin przedawnienia. Zwrot rzeczy oznacza każdy sposób odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą. Termin ten skraca termin przedawnienia roszczeń nieprzedawnionych wcześniej, do jednego roku od daty zwrotu rzeczy. Zwrot rzeczy nastąpił protokolarnie 7.07.2011 r. podczas gdy powództwo wzajemne o zapłatę za wynagrodzenie z tytułu korzystania z rzeczy zostało wniesione 7.09.2012 roku (k. 197) a zatem po upływie rocznego okresu przedawnienia przewidzianego w art. 229 § 1 zd. 1 k.c. Skoro tak, zarzut niweczący powódki (pозwanej wzajemnej) przedawnienia dochodzonego roszczenia okazał się skuteczny i Sąd oddalił roszczenie powoda wzajemnego (pозwanego) – Gminy R..

O kosztach powództwa wzajemnego rozstrzygnięto stosownie do art. 98 § 1 kpc na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika.