

Sygn. akt I C 790/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: – Sędzia SO Joanna Piwowarun – Kołakowska

Protokolant: – Monika Górczak

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2017 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa F. W., (...) spółki jawnej z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta miasta (...) W. i (...) W.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego (...) W. na rzecz powoda F. W., (...) spółki jawnej z siedzibą w W. kwotę 127.000,00 zł (sto dwadzieścia siedem tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 12 marca 2015 roku do dnia zapłaty.
2. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.
3. Ustala, że koszty zastępstwa prawnego pozwanego Skarbu Państwa zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej ponosi powód F. W., (...) spółka jawna z siedzibą w W., a w pozostałym zakresie koszty procesu ponosi w 83,21% pozwane (...) W., a w 16,79 % powód F. W., (...) spółka jawna z siedzibą w W., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

I C 790/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 lipca 2014 roku powód (...) spółka jawna z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta miasta (...) W. kwoty 127.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer (...) o powierzchni 0,0856 ha oraz działka ewidencyjna numer (...) o powierzchni 0,1629 ha z obrębem 2 – 05 – 01, dla których Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w okresie od dnia 15 lipca 2011 roku do dnia 15 lipca 2012 roku. Powód wniósł również o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew – k. 4 – 4v, koperta wraz z datą stempla pocztowego – k. 72).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym działek ewidencyjnych numer (...) położonych przy ul. (...) w W., jednak nie może z nich korzystać, gdyż działki te są wykorzystywane przez pozwanego na cele drogowe. Podkreślił, że działka numer (...) stanowi drogę krajową numer (...) – w części ulicę (...), w części biegnie przez nią droga serwisowa (dojazdowa do ulicy (...)), a w pozostałej części działka jest wykorzystywana jako ogólnodostępny parking. Podał, że na działce numer (...) również zlokalizowana jest droga krajowa numer (...), istnieją na niej dojazdy do sąsiedniej zabudowanej działki numer (...) oraz trawniki. W ocenie powoda, w okresie objętym

pozwem, pozwany był samoistnym posiadaczem w złej wierze ww. działek, toteż w świetle art. 225 k.c., zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne z nich korzystanie w wysokości 7% ich aktualnej wartości, która wynosi 1.819.020,00 zł (uzasadnienie pozwu – k. 4v – 6v).

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta miasta (...) W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał w pierwszej kolejności, że działka numer (...) stanowi w części drogę dojazdową do działki numer (...), która znajduje się w posiadaniu powoda, natomiast działka numer (...) jest w części wykorzystywana wyłącznie przez powoda. Podkreślił, że gdyby rzeczywiście okazało się, iż przedmiotowe działki były wykorzystywane jako droga krajowa, to legitymowanym biernie w sprawie jest (...) W. jako zarządca drogi, a nie Skarb Państwa. Pozwany podniósł również, że jeżeli przedmiotowe działki były w jakiejś części wykorzystywane pod drogę publiczną, to były one wyłączone z obrotu, co oznacza, że powód nie mógł nabyć ich użytkownika wieczystego w tej części. W dalszej kolejności pozwany wskazał, że nie zostały przedstawione żadne dowody potwierdzające rzekome posiadanie przez niego ww. działek oraz bezprawność tego posiadania. W tym kontekście podał, że nawet jeżeli na części ww. działek znajduje się droga, to Zarząd Dróg Miejskich (...) W. dysponował zgodą poprzednika prawnego powoda na realizację inwestycji drogowej, co oznacza, że potencjalne posiadanie części tych działek przez Zarząd Dróg Miejskich charakteryzowało się dobrą wiarą. Pozwany zwrócił uwagę na niespójność stanowiska powoda, który w niniejszej sprawie twierdzi, że przysługuje mu prawo użytkownika wieczystego do działek numer (...), natomiast w równoległym toczącym się innym postępowaniu twierdzi, że prawo to mu nie przysługuje, a dodatkowo wskazuje, że jego prawo do działki numer (...) wygasło, gdyż działka ta, w przeciwieństwie do działki numer (...) jest zajęta pod drogę publiczną (odpowiedź na pozew – k. 86 – 92).

W piśmie procesowym z dnia 02 marca 2015 roku, złożonym w dniu 03 marca 2015 roku, powód wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) W. oraz o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych Skarbu Państwa i (...) W. kwoty 127.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pismo procesowe z dnia 03 marca 2015 roku – k. 139 – 139v).

Postanowieniem z dnia 03 marca 2015 roku Sąd na podstawie art. 194 § 2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) W., zaś odpis powyższego postanowienia wraz z odpisem pozwu zostały doręczone (...) W. w dniu 11 marca 2015 roku (postanowienie – k. 145, zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 172).

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazało ono, że powód nie udowodnił, aby w objętym pozwem okresie pozwani bezumownie korzystali z przedmiotowych działek. Podkreśliło, iż fakt, że działki znajdują się w liniach rozgraniczających ul. (...) nie oznacza, że są one faktycznie zajmowane pod drogę i jej urządzenia. Pozwany podniósł nadto, że inwestycja drogowa polegająca na poszerzeniu ul. (...) była realizowana w latach 90 – tych za wiedzą i zgodą poprzednika prawnego powodowej spółki, zanim stała się ona wieczystym użytkownikiem gruntu. Wskazał przy tym, że bez wiedzy i zgody poprzednika prawnego powoda realizacja inwestycji drogowej byłaby niemożliwa, gdyż pozwany nie uzyskałby stosownych decyzji zezwalających na roboty budowlane. W opinii pozwanego, jego posiadanie przedmiotowych działek nie było posiadaniem w złej wierze (odpowiedź na pozew – k. 174 – 175v).

W piśmie procesowym z dnia 20 czerwca 2017 roku pełnomocnik powoda rozszerzył żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie od pozwanych Skarbu Państwa i (...) W. kwoty 152.622,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 127.000,00 zł od dnia 01 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty, a od kwoty 25.622,00 zł od dnia 20 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty na zasadzie in solidum z zastrzeżeniem, że zapłata zasądzonych kwot przez jednego z pozwanych zwalnia

od tej zapłaty drugiego pozwanego oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pismo procesowe z dnia 20 czerwca 2017 roku – k. 563).

Pełnomocnicy pozwanych podnieśli zrzut przedawnienia odnośnie kwoty rozszerzonego powództwa (protokół rozprawy – k. 565).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość w postaci działki gruntowej numer (...) z obrębem 2 – 05 – 01 o powierzchni 2.485 m² położona w W. przy ul. (...) pozostawała w zarządzie/użytkowaniu Przedsiębiorstwa Państwowego Zakładów (...) wraz z działką o numerze (...). Przez działkę numer (...) przebiegała, położona równolegle do ul. (...), droga odbarczająca.

W I połowie lat 90 – tych ubiegłego wieku prowadzono prace budowlane mające na celu budowę drugiej jezdni ul. (...). Zarząd Dróg Miejskich podejmował działania polegające na przygotowaniu odpowiednich dokumentów i uzyskaniu zgód osób używających gruntów koniecznych dla realizacji inwestycji, w celu wykupienia gruntów, ich wywłaszczenia albo wydania decyzji o przekazaniu gruntu inwestorowi w sytuacji, gdy były to grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub Gminy. Zarząd Dróg Miejskich prowadził pertraktacje z właścicielami nieruchomości lub użytkownikami, którzy nie dysponowali tytułem własności. Jeżeli dany grunt, stanowiący własność Skarbu Państwa, znajdował się w użytkowaniu danego podmiotu, np. przedsiębiorstwa państwowego, to z reguły Skarb Państwa, w imieniu którego działał Urząd Rejonowy przekazywał taki grunt inwestorowi pod inwestycję, przy czym w ww. zakresie konieczna była zgoda użytkownika. Jeśli użytkownik nie wyrażał zgody na prowadzenie prac budowlanych, to stosowną decyzję wydawał Urząd Rejonowy. Inwestor nie mógł rozpocząć inwestycji na gruncie, jeżeli jego użytkownik wieczysty nie wyraził zgody na prowadzenie prac budowlanych. W takim przypadku konieczne było wywłaszczenie lub wykup gruntu przez Urząd Rejonowy (**dowody**: zeznania świadków R. (...) – k. 197 – 199, H. W. – k. 199 – 200, protokół sporządzony za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk – k. 201, pomocniczo transkrypcja – k. 223 – 227v).

W dniu 12 grudnia 1995 roku odbyło się spotkanie przedstawicieli Zakładów (...) i Zarządu Dróg Miejskich (...) W. w sprawie udostępnienia przez Zakłady (...) gruntów niezbędnych pod realizację ww. inwestycji. Podczas spotkania przedstawiciele Zakładów (...) wyrazili zgodę na udostępnienie dla robót drogowych gruntów znajdujących się w granicach lokalizacji ul. (...), tj. niezabudowanych działek numer (...) i zabudowanej działki numer (...), które miały zostać następnie wykupione na rzecz Skarbu Państwa, niezwłocznie po uregulowaniu przez Z. tytułu własności wystarczającego do sporządzenia aktu kupna. Ustalono, że zostanie wykonana wycena bieglego do spraw budowlanych, będąca w przyszłości podstawą do ustalenia ceny kupna. Zgodnie z dalszymi ustaleniami, Z. udostępnił działkę numer (...) pod warunkiem wybudowania ściany szczytowej w rejonie linii rozgraniczającej, co umożliwi wykończenie części budynku, wykupienie części budynku kolidującej z budową, wyburzenia budynku gospodarczego przylegającego do ulicy, przestawienia budynku kontenerowego poza linię rozgraniczającą. Do protokołu ww. spotkania dołączona była mapa z oznaczeniem granic nieruchomości i linii rozgraniczających. Kolejne rozmowy w tym przedmiocie odbyły się w dniu 24 stycznia 1996 roku. W ich trakcie ustalono, że (...) przystąpi do rozbiórki budynku po sezonie grzewczym, tj. 31 marca 1996 roku; do dnia 01 lutego 1996 roku Z. udostępni teren w liniach budynku, a (...) będzie mógł wyburzyć podjazd, portiernię oraz zlikwidować ogrodzenie; istniejący budynek kontenerowy zostanie przeniesiony poza linię rozgraniczającą w terminie do 15 lutego 1996 roku; budynek przyległy do budynku (...) warsztatu Z. zostanie rozebrany. Ustalono, że za wyburzone budowle zostanie wypłacone odszkodowanie (**dowody** : protokół ze spotkania z dnia 12 grudnia 1995 roku –

k. 97 – 97v, notatka służbowa z dnia 24 stycznia 1996 roku – k. 98v – 99, wniosek o udzielenie zamówienia – k. 328 – 331, umowa wraz z aneksem – k. 332 – 336, zeznania świadków R. (...) – k. 197 – 199, A. K. – k. 209 – 211, D. K. – k. 211 – 212, protokół sporządzony za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk – k. 201, pomocniczo transkrypcja – k. 223 – 226v, 228 – 232).

Decyzją numer (...) z dnia 29 marca 2002 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 05 grudnia 1990 roku przez Przedsiębiorstwo Państwowe Zakłady (...) prawa użytkowania wieczystego będącej własnością Skarbu Państwa działki numer (...) z obrębem 2 – 05 – 01 o powierzchni 2.485 m^(2) położonej w W. przy ul. (...). Następcą

prawnym Zakładów (...) były Zakłady (...) S.A. Oddanie ww. gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło na 99 lat, tj. do dnia 05 grudnia 2089 roku. W decyzji ustalono cenę gruntu na kwotę 494.500,00 zł, a opłatę roczną na kwotę 14.835,00 zł. W dniu 07 lutego 2005 roku (...) sp. z o.o. nabyła od Zakładów (...) S.A. prawo użytkowania wieczystego działki numer (...). W umowie sprzedaży działki numer (...) była wpisana warunkowa umowa sprzedaży działki numer (...), na której znajdowała się droga, toteż (...) W. miało zastrzeżone prawo pierwokupu. Ostatecznie (...) W. nie skorzystało z prawa pierwokupu. Na mocy aktu notarialnego z dnia 17 maja 2005 roku (repertorium (...) numer (...)) Zakłady (...) S.A. przenieśli prawo wieczystego użytkowania działki numer (...) oraz prawo własności znajdujących się na niej urządzeń na rzecz (...) sp. z o.o. za cenę 865.468,00 zł. Przy sporządzaniu aktu notarialnego przedstawiciele Zakładów (...) S.A. oświadczyli, że na działce numer (...) znajduje się dojazd do obiektów usytuowanych na działce numer (...), plac postojowy dla samochodów, przyłącze C.O., sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna. Okazany został także wypis z rejestru gruntów według stanu z dnia 18 kwietnia 2005 roku, z którego wynikało, że ww. nieruchomości jest terenem przemysłowym. Spółka (...) sp. z o.o. nabyła użytkowanie wieczyste działki numer (...), gdyż nabycie prawa użytkowania wieczystego tej działki było warunkiem nabycia prawa użytkowania wieczystego działki numer (...), którą spółka była zainteresowana. Spółka nabywając użytkowanie wieczyste działki numer (...) wiedziała, iż jest na niej usytuowana droga i parking, jednak liczyła na to, że koszty utrzymania działki, w tym głównie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nie będą duże, skoro jest to teren zajęty pod drogę (**dowody** : wypis aktu notarialnego – k. 11 – 15v, zeznania świadka M. C. – k. 180 – 182, przesłuchanie w charakterze strony powoda, za którego działał wspólnik A. W. – 274 – 275, protokół sporządzony za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk – k. 184, pomocniczo transkrypcja – 216 – 222, 359 – 362).

Decyzją numer (...) z dnia 23 października 2006 roku Prezydent miasta (...) W. ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowego, adaptacji – zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowego na cele handlowe i jego rozbudowie oraz rozbiorce części istniejącego budynku gospodarczego na działkach ewidencyjnych numer (...) w obrębie 2 – 05 – 01 przy ul. (...) w W.. W uzasadnieniu decyzji wskazano m.in., że Zarząd Dróg Miejskich pozytywnie zaopiniował projekt decyzji o warunkach zabudowy (**dowód** : decyzja – k. 160 – 163v).

W 2008 roku Skarb Państwa podniósł opłatę z tytułu wieczystego użytkowania działki numer (...) z 1% do 3% jej wartości rocznie (okoliczność bezsporna).

W dniu 14 września 2009 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (...) sp. z o.o. dokonało podziału tej spółki poprzez wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa do nowo związanej spółki (...) sp. z o.o., na którą przeniesiony został majątek trwały, w tym prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) przy ul. (...). Dnia 22 lutego 2012 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (...) sp. z o.o. dokonało przekształcenia tej spółki w spółkę jawną, której nadano firmę: F., C., W., W. sp.j. Z kolei w dniu 30 czerwca 2014 roku F., C., W., W. sp.j. zmieniła firmę na F., W., W. sp.j. (**dowody**: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS – k. 8 – 10v, akt notarialny – protokół z obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o. wraz z planem podziału i umową spółki (...) sp. z o.o. – k. 16 – 31, akt notarialny – protokół z obrad Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o. – k. 32 – 38, pismo – k. 39).

W piśmie z dnia 17 sierpnia 2011 roku, które wpłynęło w dniu 02 września 2011 roku, (...) sp. z o.o. wezwała Zarząd Dróg Miejskich w W. do zapłaty kwoty 1.500.000,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w W. przy ul. (...) w okresie od 17 maja 2005 roku do 17 sierpnia 2011 roku. W piśmie z dnia 20 lipca 2012 roku skierowanym do Zarządu Mienia Skarbu Państwa F., C., W., W. sp.j. wskazała, że wystąpiła o podział działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w W. przy ul. (...) w taki sposób, aby wydzielić z niej część, z której wyłącznie korzysta spółka oraz część, która jest wykorzystywana i przeznaczona jako droga. W piśmie wskazano, że po dokonaniu podziału możliwym będzie rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego co do tej części, która jest wykorzystywana pod drogę i przejęcie jej przez Zarząd Mienia Skarbu Państwa za kwotę 850.000,00 zł (**dowody**: wezwanie do zapłaty z dnia 17 sierpnia 2011 roku – k. 40, pismo z dnia 20 lipca 2012 roku – k. 41 – 42).

Decyzją numer (...) z dnia 11 grudnia 2012 roku Prezydent miasta (...) W. zatwierdził projekt podziału nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W. M. w W., położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer (...) z obrębu 2 – 05 – 01 w sposób wskazany na mapie sytuacyjnej, tj. poprzez wydzielenie z niej dwóch działek, tj. działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0856 ha i działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1629 ha (**dowody** : decyzja numer (...) z dnia 11 grudnia 2012 roku – k. 117 – 117v).

W 2012 roku F., W., W. sp.j. wystąpiła do Sądu Rejonowego dla (...) W. z pozwem przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi miasta (...) W. o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki numer (...). Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt II C 796/12. W piśmie procesowym z dnia 14 sierpnia 2014 roku skierowanym do sprawy o sygn. akt II C 796/12 F., W., W. sp.j. wskazała, iż działka numer (...) została zajęta w całości pod budowę ul. (...) jeszcze w latach 90 – tych. Spółka podkreśliła, że w dniu 23 października 2006 roku Prezydent (...) W. wydał decyzję o warunkach zabudowy dla działek numer (...), jednak faktycznie zabudowa jest planowana jedynie na działce numer (...). Podała również, że nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w rejonie działki numer (...), co oznacza, że na działce numer (...) nie może powstać żadna inwestycja z uwagi na zlokalizowanie na niej drogi publicznej (**dowód** : pismo z dnia 14 sierpnia 2014 roku – k. 103 – 104).

W piśmie z dnia 21 stycznia 2014 roku Wydział Architektury i Budownictwa (...) W. poinformował spółkę, że działki numer (...) znajdują się w liniach rozgraniczających drogi krajowej numer (...) oraz, że przez część działki numer (...) przebiega droga serwisowa ul. (...), natomiast pozostała część wykorzystywana jest jako parking, zaś na działce numer (...) istnieją dojazdy do sąsiedniej zabudowanej działki numer (...) oraz trawniki. W piśmie wskazano, że przedmiotowe działki powinny być wykorzystywane w dotychczasowy sposób, czyli pod inwestycje drogowe, tj. drogę oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu. Z kolei w piśmie z dnia 02 października 2014 roku Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego (...) W. poinformowało spółkę, że działka numer (...) znajduje się w części w pasie drogowym, a działka numer (...) w całości.

W piśmie z dnia 26 stycznia 2015 roku Zarząd Dróg Miejskich wskazał, że działka numer (...) zlokalizowana jest w całości, a działka numer (...) częściowo w pasie drogowym ul. (...) (**dowody** : pismo z dnia 21 stycznia 2014 roku – k. 113, pismo z dnia 02 października 2014 roku wraz z mapą – k. 114 – 115, pismo z dnia 26 stycznia 2015 roku wraz z mapą sytuacyjną – k. 140 – 141).

W dniu 07 lipca 2014 roku F., W., W. sp.j. złożył do Zarządu Mienia Skarbu Państwa wnioski o ustalenie odszkodowania za działkę ewidencyjną numer (...) w związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego do niej z dniem 28 grudnia 2012 roku. We wniosku wskazano, że wskutek dokonanego przez Prezydenta (...) W. podziału działki numer (...), wydzielona została działka numer (...), która w całości stanowi drogę krajową numer (...), natomiast działka numer (...) stanowi ul. (...), a w części przebiega przez nią droga serwisowa tej ulicy. W odpowiedzi, pismem z dnia 17 października 2014 roku Biuro (...) Wydział (...) Skarbu Państwa (...) W. wskazał, że nie może przychylić się do wniosku o wypłatę odszkodowania za działkę numer (...). W piśmie podkreślono, że z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości, decyzja podziałowa została wydana w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, która to decyzja nie ustala realizacji ani przebiegu drogi publicznej. W piśmie wskazano, że wydzielenie działki pod drogę publiczną może nastąpić tylko, gdy wydzielana działka jest przeznaczona pod drogę publiczną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (**dowody**: wniosek z dnia 07 lipca 2014 roku – k. 100 – 101, pismo z dnia 17 października 2014 roku – k. 130).

W księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W. M. w W. nie został ujawniony podział działki numer (...) na działki numer (...). W przedmiotowej księdze wieczystej działka numer (...) została opisana jako droga dojazdowa do obiektów usytuowanych na działce numer (...), plac postojowy dla samochodów, przyłączy C.O., sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna.

W księdze wieczystej wskazano, że działka numer (...) ma przeznaczenie przemysłowe (**dowód** : odpis zwykły księgi wieczystej – k. 118 – 119).

W rejestrze gruntów działki numer (...) są oznaczone jako droga publiczna: krajowa numer 8 (**dowód:** wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 116 – 117).

Droga odbarczająca, biegnąca równolegle do ul. (...), przebiegająca także przez działkę numer (...) była i jest używana powszechnie przez obywateli, w tym także przez pracowników spółki. Droga odbarczająca służy do dojazdu do poszczególnych nieruchomości zlokalizowanych wzdłuż ul. (...), w tym do działki numer (...). Droga odbarczająca stanowi jedyny dojazd do działki numer (...). Wzdłuż tej drogi usytuowany jest chodnik oraz parking, z którego korzystają pracownicy i klienci spółki oraz firm zlokalizowanych na pobliskich nieruchomościach, ale również inni obywatele. Dostęp do parkingu jest otwarty. Parking nie jest płatny. Na części działki numer (...) usytuowany jest wjazd z drogi odbarczającej na działkę numer (...) oraz parking przylegający do budynku usytuowanego na działce numer (...). Parking został wykonany przez spółkę po wybudowaniu budynku. Parking nie jest odgradzony od ulicy. W okresie zimowym spółka odśnieża parking. Część działki numer (...) zajmuje teren zielony (trawnik). W pewnym okresie na trawniku usytuowany był napis reklamowy spółki o treści (...). Spółka zamierzała obsadzić trawnik krzewami, jednak ostatecznie pomysł upadł. Przez obie działki przebiega kanalizacja (usytuowane są studzienki kanalizacyjne), linia energetyczna, kable światłowodowe, linia telefoniczna i wodociąg należące bądź to do miasta, bądź do prywatnych firm. Prace porządkowe na obu działkach wykonują pracownicy Zarządu Dróg Miejskich, którzy koszą trawę czy remontują chodnik. W okresach, gdy trawnik nie jest pielęgnowany przez Zarząd Dróg Miejskich, prace porządkowe na nim wykonują pracownicy spółki. Na działkach zostały postawione także znaki drogowe. W okresie od sierpnia do września 2013 roku na części działek Zarząd Dróg Miejskich wybudował podjazd. Od chwili nabycia działki numer (...) przez spółkę nie zmienił się sposób jej użytkowania. Także w okresie od dnia 15 lipca 2011 roku do dnia 15 lipca 2012 roku była ona użytkowana w taki sam sposób. Na działce sąsiedniej zlokalizowany był billboard innej firmy (**dowody:** wydruk – k. 96, mapa – k. 141, zeznania świadka M. C. – k. 180 – 182, przesłuchanie w charakterze strony powoda, za którego działał wspólnik A. W. – 274 – 275, przesłuchanie w charakterze strony pozwanego (...) W., za którego działał J. B. (1) – k. 275 – 277, protokół sporządzony za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk – k. 184, pomocniczo transkrypcja – k. 216 – 222, 359 – 363v).

W przestrzeni pasa drogowego ul. (...) znajduje się grunt całej działki ewidencyjnej numer (...) o powierzchni 1.629 m² oraz część gruntu działki (...) o powierzchni 533 m² (bez gruntu pod budynkiem przekraczającym granice działki (...)) (**dowody:** opinia biegłego w zakresie geodezji i kartografii J. B. (2) – k. 364 – 373, opinia uzupełniająca tego biegłego z dnia 12 września 2016 roku – k. 412).

Wartość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 1.629 m² oraz części działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 533 m² w okresie od 15 lipca 2011 roku do 15 lipca 2012 roku wynosi 152.622,00 zł, a w okresie od 02 września 2011 roku do dnia 15 lipca 2012 roku wynosi 132.189,00 zł (**dowody:** częściowo opinia biegłego rzeczoznawcy B. D. z dnia 30 grudnia 2016 roku – k. 444 – 469, opinia uzupełniająca biegłego rzeczoznawcy B. D. z dnia 30 grudnia 2016 roku – k. 507 – 509).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności oraz których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii dokumentów brak było podstaw do żądania złożenia wyżej wymienionych dokumentów w oryginale. Analizując i oceniając w świetle całokształtu okoliczności sprawy dokumenty załączone do odpowiedzi na pozew Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta miasta (...) W. w postaci protokołu z dnia 12 grudnia 1995 roku i notatki służbowej z dnia 24 stycznia 1996 roku Sąd miał na uwadze, że wprawdzie częściowo były one trudne do odczytania, jednak świadek R. K., która napisała pierwszy z nich oraz świadek D. K., która napisała drugie z nich, na rozprawach – odpowiednio w dniu 16 czerwca 2015 roku i w dniu 20 października 2015 roku, odczytały je, dzięki czemu ich treść nie budzi wątpliwości i nie może być, zdaniem Sądu, skutecznie kwestionowana. Wątpliwość co do treści powyższych dokumentów, które zostały sporządzone odrębnie w sposób niezupełnie czytelny, zostały zatem usunięte innymi środkami dowodowymi w postaci zeznań

powyższych świadków świadka, które nie budziły wątpliwości, co pozwala na przypisanie im waloru wiarygodności i mocy dowodowej.

Podstawę ustaleń faktycznych w sprawie stanowiły również zeznania świadków M. C. (k. 180 – 182), R. (...) (k. 197 – 199), H. W. (k. 199 – 200), A. K. (k. 209 – 211), D. K. (k. 211 – 212), a nadto dowody z przesłuchania w charakterze strony powoda, za którego działał wspólnik A. W. (274 – 275) i pozwanego (...) W., za którego działał J. B. (1) (k. 275 – 277). Zeznania świadków oraz stron są spójne i logiczne oraz znajdują potwierdzenie do zgromadzonych w sprawie dokumentach. Świadkowie R. K., H. W., A. K. i D. K., na ile pozwalała im pamięć, przedstawiły okoliczności związane z budową drugiej jezdni ul. (...) w latach 90 – tych oraz proces związany z pozyskiwaniem gruntów pod tę inwestycję, w tym rozmowy prowadzone z Przedsiębiorstwem Państwowym Zakładami (...), w przedmiocie udostępnienia pod inwestycję działki numer (...), która znajdowała się w użytkowaniu tego przedsiębiorstwa. Z kolei świadek M. C. i przesłuchany w charakterze strony powodowej A. W. wiarygodnie opisywali okoliczności związane z nabyciem przez (...) sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego działek numer (...) w 2005 roku oraz potwierdzili, że w dacie nabycia tego prawa na działce numer (...) zlokalizowana była droga, chodnik oraz ogólnodostępny parking i, że od tamtego czasu, w tym także w objętym pozwem okresie, sposób użytkowania działki nie uległ zmianie.

Ustalenia faktyczne w zakresie tego czy i w jakiej części działki o numerach ewidencyjnych (...) z obrębów 2 – 05 – 01, dla których Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), położone przy ul. (...) w W. znajdują się w przestrzeni pasa drogowego

ul. (...) – drogi krajowej numer (...) oraz wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 15 lipca 2011 roku do 15 lipca 2012 roku oraz w okresie od 02 września 2011 roku do 15 lipca 2012 roku, Sąd poczynił w oparciu o pisemną opinię biegłego w zakresie geodezji i kartografii J. B. (2) (k. 363 – 373)

i jego opinię uzupełniającą (k. 412) oraz pisemną opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego B. D. z dnia 30 grudnia 2016 roku (k. 444 – 469), skorygowaną w jej pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 20 marca 2017 roku (k. 507 – 509). Wskazane opinie zostały sporządzone przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe, są rzeczowe oraz w sposób dokładny odpowiadały na zadane biegłym pytania,

a w opinii uzupełniającej biegła B. D. skorygowała błędnie wskazane w opinii z dnia 30 grudnia 2016 roku okresy, do których odnosi się opinia, wyjaśniając że błędnie wpisana data stanowiła omyłkę pisarską. Po dokonaniu powyższej korekty powyższe opinie nie budzą zastrzeżeń z punktu widzenia zgodności z zasadami logiki, wiedzy powszechnej, podstaw teoretycznych opinii i sposobu motywowania. Podkreślić przy tym trzeba, że ostatecznie strony nie zakwestionowały wskazanych opinii w jakimkolwiek zakresie. Zastrzeżenia do opinii biegłego rzeczoznawcy B. D., wynikające z błędnie podanych dat, spowodowały, że biegła składając opinię uzupełniającą, dokonała stosownej korekty w tym zakresie. Co do meritum, przy uwzględnieniu właściwych okresów, za które została oszacowana wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze stanowiącej przedmiot wyceny nieruchomości, biegła przedstawiła logiczną i przekonującą argumentację przemawiającą za prawidłowością opinii. Z tych względów Sąd uznał wydane w przedmiotowej sprawie opinie, po dokonaniu przez biegłą B. D. korekty w powyższym zakresie, za pełnowartościowy materiał dowodowy.

Powyższe dowody wzajemnie się uzupełniają i potwierdzają, w zestawieniu ze sobą tworzą spójny stan faktyczny i brak jest zdaniem Sądu Okręgowego przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Sąd pominął jako nieprzydatną dołączoną do pozwu opinię sporządzoną na potrzeby innego postępowania cywilnego dotyczącego opłat za użytkowanie wieczyste tej samej nieruchomości (k. 45 – 71). Zgodnie z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, pisemna opinia biegłego złożona do akt innej sprawy nie ma bowiem charakteru dowodu z opinii biegłego (a jedynie charakter dokumentu prywatnego), gdyż sąd nie wydał uprzednio postanowienia w przedmiocie dopuszczenia tego dowodu, nie wyznaczył biegłego i nie określił mu przedmiotu i granic, w jakich ma się on wypowiedzieć (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 10 grudnia 1998 roku, I CKN 922/97, Legalis nr 46212 i z dnia 09 listopada 2011 roku, II CNP 23/11, Legalis nr 507164). Ponadto przedmiotowa opinia została sporządzona na okoliczność wartości nieruchomości na dzień 01 stycznia 2009 roku,

a nie na okoliczność wartości wynagrodzenia za bezumowne z niej korzystanie. Trzeba również mieć na uwadze, że przedmiotowa opinia – operat szacunkowy jest nieaktualny w świetle art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 roku, poz. 518 ze zm.), toteż nie może stanowić miarodajnego dowodu w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wniosek pozwanego Skarbu Państwa o dopuszczenie dowodu z oględzin stanowiącej przedmiot sprawy nieruchomości na okoliczność jej rzeczywistego przeznaczenia i wykorzystania uznając, że ww. okoliczność nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c. Przedmiotem sprawy było bowiem roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od dnia 15 lipca 2011 roku do dnia 15 lipca 2012 roku, a więc przeznaczenie i wykorzystywanie jej według stanu na datę dokonania ewentualnych jej oględzin przez Sąd nie miało żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a ponadto powyższe okoliczność została wystarczająco wykazana za pomocą innych środków dowodowych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w stosunku do (...) W. zasługiwało na uwzględnienie, aczkolwiek w niższej niż wskazana w pozwie wysokości.

W przedmiotowej sprawie powód domagał się zasądzenia na jego rzecz od Skarbu Państwa – Prezydenta miasta (...) W. i (...) W. kwoty 127.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty, a po rozszerzeniu powództwa kwoty 152.622,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 127.000,00 zł od dnia 01 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty, a od kwoty 25.622,00 zł od dnia 20 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty na zasadzie in solidum z zastrzeżeniem, że zapłata zasądzonych kwot przez jednego z pozwanych zwalnia od tej zapłaty drugiego pozwanego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej w postaci działek ewidencyjnych numer (...), położonych w W. przy ul. (...), w okresie od dnia 15 lipca 2011 roku do dnia 15 lipca 2012 roku.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że powód oparł wywiedzione roszczenie na przepisach regulujących rozliczenia pomiędzy właścicielem rzeczy a jej samoistnym posiadaczem, tj. na art. 224 i nast. k.c. Zgodnie z art. 224 § 1 i 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Z kolei w myśl art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

W orzecznictwie wskazuje się, że jakkolwiek nie ma przepisu, który wprost przewidywałby stosowanie przepisów zawartych w art. 224 w związku z art. 225 k.c. w stosunku do użytkownika wieczystego, to jednak mają one również do niego zastosowanie. Prawo użytkowania wieczystego podlega bowiem ochronie takiej, jak prawo własności, co wynika z ukształtowania w art. 233 k.c. treści prawa użytkowania wieczystego analogicznie jak treści prawa własności w art. 140 k.c., bowiem zarówno właściciel, jak i użytkownik wieczysty wykonują swe prawo „z wyłączeniem innych osób” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 03 października 2000 roku, I CKN 287/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 43 i w wyroku z dnia 29 maja 2014 roku, V CSK 398/13, LEX nr 1463757). Wieczystemu użytkownikowi przysługuje petytoryjna i posesoryjna ochrona jego prawa, przy odpowiednim stosowaniu środków przysługujących w tym celu właścicielowi, przy czym ochrona ta przysługuje także przeciwko właścicielowi nieruchomości w razie naruszenia przez niego prawa wieczystego użytkownika. W konsekwencji użytkownik wieczysty, tak jak właściciel rzeczy, może domagać się od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości przez jej posiadacza (tak Sąd Najwyższy w

wyrokach z dnia 26 lutego 2002 roku, I CKN 1516/99, Legalis nr 54731 i z dnia 29 maja 2014 roku, V CSK 398/13, Legalis nr 1061029).

W ocenie Sądu Okręgowego przytoczona przez powoda podstawa prawna dochodzonego roszczenia, tj. przepisy regulujące kwestię rozliczeń pomiędzy właścicielem rzeczy a jej samoistnym posiadaczem znajdują zastosowanie w niniejszej sprawie tylko do części roszczenia powoda obejmującej okres od 02 września 2011 roku. W orzecznictwie wskazuje się bowiem, że zasady rozliczeń przewidziane w art. 224 i 225 k.c., znajdują zastosowanie tylko w przypadku pozaumownych stosunków między właścicielem a posiadaczem. W razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego, będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. Oznacza to, że ww. przepisy nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku, w pierwszej kolejności, stosować należy postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 65/99, LEX nr 51567, z dnia 27 lutego 2009 roku, II CSK 512/08, LEX nr 494013 i z dnia 18 maja 2011 roku, III CSK 263/10, LEX nr 1129122).

Z ustalonych w sprawie okoliczności wynika, że w latach 90 – tych działka numer (...) z obrębem 2 – 05 – 01 położona w W. przy ul. (...), stanowiąca własność Skarbu Państwa, pozostawała w użytkowaniu/ zarządzie przedsiębiorstwa państwowego Zakładów (...). W tym okresie prowadzono prace budowlane polegające na budowie drugiej jezdni ul. (...), w związku z czym konieczne było uzyskanie przez inwestora uprawnień do dysponowania gruntami przyległymi do ul. (...). W tym celu przedmiotowe grunty konieczne dla realizacji inwestycji były wykupywane lub wywłaszczane. W przypadku jednak działek Skarbu Państwa, które znajdowały się w użytkowaniu danego podmiotu, np. przedsiębiorstwa państwowego, z reguły Skarb Państwa, w imieniu którego działał Urząd Rejonowy przekazywał taki grunt inwestorowi pod inwestycję, przy czym w ww. zakresie konieczna była zgoda użytkownika. W dniu 12 grudnia 1995 roku odbyło się spotkanie przedstawicieli Zakładów (...) i Zarządu Dróg Miejskich (...) W., w trakcie którego przedstawiciele Zakładów (...) wyrazili zgodę na udostępnienie dla robót drogowych gruntów znajdujących się w granicach lokalizacji ul. (...), tj. niezabudowanych działek numer (...)

i zabudowanej działki numer (...), z tym jednak zastrzeżeniem, że ww. działki zostaną następnie wykupione na rzecz Skarbu Państwa, niezwłocznie po uregulowaniu przez Z. tytułu własności wystarczającego do sporządzenia aktu kupna. Zdaniem Sądu należy przyjąć, że wobec wyrażenia zgody na udostępnienie ww. gruntów pod inwestycję drogową, pomiędzy Zakładami (...), które posiadały tytuł do dysponowania gruntami a realizującym inwestycję (...) W., w imieniu którego działał Zarząd Dróg Miejskich doszło do nawiązania stosunku obligacyjnego o cechach zbliżonych do umowy użyczenia.

Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający (komodant) zobowiązuje zezwolić biorącemu (komodatariuszowi) na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy na czas oznaczony lub nieoznaczony. Jest to w istocie bezinteresowne pozbawienie się użytku określonej rzeczy ze strony komodanta dla wygody komodatariusza. Cechą charakterystyczną użyczenia, odróżniającą je od zbliżonego typologicznie najmu, jest ujęta już w opisie ustawowym nieodpłatność; dlatego wyłącznym obowiązkiem użyczającego pozostaje znoszenie używania rzeczy przez biorącego oraz powstrzymywanie się od jakichkolwiek czynności unicestwiających lub tylko ograniczających jego, wynikające z umowy, uprawnienie. Treść stosunku użyczenia, a zarazem jego społeczno – gospodarcza funkcja, sprowadza się zatem do – motywowanego zazwyczaj chęcią pomocy lub inną bezinteresowną pobudką – przysporzenia przez użyczającego korzyści kontrahentowi. Użyczenie można więc także określić jako bezinteresowne pozbawienie się użytku ze strony użyczającego dla wygody biorącego (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 08 lipca 1992 roku, III CZP 81/92, Legalis nr 27752). Nie jest to umowa wzajemna, bo świadczeniu użyczającego nie odpowiada jakiejkolwiek świadczenie ze strony biorącego. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 12 marca 2014 roku, I ACa 816/13, Legalis nr 831294). Umowa użyczenia dla swej ważności nie wymaga szczególnej formy. Może zostać zawarta w dowolny sposób, także per facta concludentia (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 21 grudnia

2007 roku, I ACa 283/07, LEX nr 370927). Nawiązanie stosunku użyczenia przybiera często postać wyrażenia zgody na korzystanie z rzeczy w określonym zakresie.

W myśl art. 60 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Ażeby jednak oznaczone zachowanie się uznać za oświadczenie woli (czynność prawną), musi ono w świetle dyrektyw wykładni oświadczeń woli wynikających z art. 65 k.c. wskazywać na zamiar wywołania określonych skutków prawnych (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 czerwca 2006 roku, V CSK 70/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 59).

Zdaniem Sądu, złożone w dniu 12 grudnia 1995 roku przez poprzednika prawnego powoda, tj. Zakłady (...) oświadczenie o wyrażeniu zgody na udostępnienie dla robót drogowych gruntów będących w jego użytkowaniu, a znajdujących się w granicach lokalizacji ul. (...), w tym gruntu obejmującego późniejszą działkę o numerze ewidencyjnym (...), należy poczytywać za zezwolenie pozwanemu (...) W. na używanie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, co uzasadnia przyjęcie, że pomiędzy poprzednikiem prawnym powoda, a pozwanym (...) W. doszło do zawarcia umowy zbliżonej w swej treści do umowy użyczenia. Umowa ta doszła do skutku, z uwagi na jej realny charakter, w chwili wydania nieruchomości inwestorowi realizującemu inwestycję w postaci budowy drugiej jezdni ul. (...).

W konsekwencji powód, jako następca prawny Zakładów (...) nie może za okres do dnia 01 września 2011 roku żądać wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego (...) W. z przedmiotowej nieruchomości, skoro istotą zawartej umowy użyczenia jest jej nieodpłatność.

Należy również zauważyć, że decyzją z dnia 29 marca 2002 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 05 grudnia 1990 roku przez Zakłady (...) prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) z obrębku 2 – 05 – 01 położonej w W. przy ul. (...). Z kolei na mocy aktu notarialnego z dnia 17 maja 2005 roku (repertorium (...) numer (...)) Zakłady (...) S.A. – następca prawny przedsiębiorstwa państwowego Zakłady (...) przeniosły prawo wieczystego użytkowania działki numer (...) na oraz prawo własności znajdujących się na niej urządzeń na rzecz (...) sp. z o.o. za cenę 865.468,00 zł. Co istotne, przy sporządzaniu aktu notarialnego przedstawiciele Zakładów (...) S.A. oświadczyli, że na działce numer (...) znajduje się dojazd do obiektów usytuowanych na działce numer (...), plac postojowy dla samochodów, przyłączy C.O., sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna. Z zeznań świadka M. C. oraz przesłuchanego w charakterze strony powodowej A. W. jednoznacznie wynika, że (...) sp. z o.o. nabywając użytkowanie wieczyste działki numer (...) wiedziała, iż jest na niej usytuowana ogólnodostępna droga, chodnik i parking, jednak liczyła na to, że koszty utrzymania działki, w tym głównie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nie będą duże, skoro jest to teren zajęty pod drogę. Trzeba mieć na uwadze, że ani (...) sp. z o.o., ani jej następcy prawni, przez okres kilku lat nie podnosili kwestii związanej z faktem usytuowania na gruncie będącym przedmiotem ich użytkowania wieczystego drogi, chodnika i parkingu, godząc się na taki stan rzeczy i uiszczając opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Taka postawa wynikała z faktu, że opłaty za użytkowanie wieczyste działki numer (...) były stosunkowo niewysokie. Sytuacja zmieniła się diametralnie, kiedy opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego tej działki zostały podniesione z poziomu 1% do 3% jej wartości. Dopiero wtedy powód zdecydował się podjąć kroki prawne zmierzające do obniżenia ww. opłat oraz do wyzbycia się dawnej działki numer (...) w części, w jakiej zajęta została pod drogę publiczną. Jeżeli więc powód nabywając działkę numer (...) wiedział jaki jest stan jej zagospodarowania i miał świadomość, że działka jest w części jest wykorzystywana pod drogę publiczną, to co do zasady nie może domagać się od pozwanego (...) W. wynagrodzenia za korzystanie z tej działki.

Sytuacja uległa jednak diametralnej zmianie we wrześniu 2011 roku, kiedy Zarząd Dróg Miejskich otrzymał pismo powoda z dnia 17 sierpnia 2011 roku, w którym ten domagał się zapłaty wynagrodzenia w kwocie 1.500.000,00 zł za bezumowne korzystanie z działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w W. przy ul. (...) w okresie od 17 maja 2005 roku do 17 sierpnia 2011 roku. Przedmiotowe pismo należy potraktować jako wypowiedzenie umowy użyczenia ww. nieruchomości, zawartej jeszcze w latach 90 – tych. Powód formułując ww. pismo, dał w sposób jednoznaczny wyraz temu, że nie godzi już na to, aby pozwany korzystał z jego nieruchomości będącej w jego wieczystym użytkowaniu na dotychczasowych warunkach, tj. nieodpłatnie. W tej sytuacji należy przyjąć, że roszczenie powoda jest zasadne za okres od 02 września 2011 roku do 15 lipca 2012 roku, gdyż pozwany (...) W. był już wtedy w

złej wierze. Posiadaczem w złej wierze jest bowiem ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu wykonywane prawo. Jednocześnie wskazania wymaga, że dobrą wiarę tego pozwanego wyklucza w tym przypadku jego pozytywna wiedza o przysługiwaniu powódce uprawnienia do władania rzeczą w związku z ustanowieniem na jej rzecz użytkownika wieczystego i brakiem jego dalszej zgody na nieodpłatne korzystanie z tej nieruchomości przez (...) W..

Zgodnie z treścią art. 715 k.c. jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. W innych przypadkach do zakończenia stosunku użyczenia ustanowionego na czas nieoznaczony konieczne jest wypowiedzenie umowy użyczenia. Ze względu na brak ustawowych terminów wypowiedzenia umowy użyczenia, dla oceny momentu wygaśnięcia tej umowy zastosowanie znajduje art. 365¹ k.c., stosownie do którego zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela, z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu (tak Komentarz do kodeksu cywilnego pod red. dr hab. K. Osajdy, 2017 rok, wydawnictwo C.H.Beck, wydanie 16, Z. Radwański, M. Orlicki, w: System Prawa Prywatnego, t. 8, s. 263, P. Nazaruk, w: Ciszewski, Komentarz 2014 rok). W związku z tym, w braku umownych terminów wypowiedzenia następuje ono ze skutkiem natychmiastowym, co w realiach niniejszej sprawy implikuje przyjęcie, że od dnia 02 września 2011 roku pozwane (...) W. było posiadaczem samoistnym działki (...) i części działki (...) o łącznej powierzchni 2.162 m² znajdujących się w przestrzeni pasa drogowego ul. (...) w złej wierze, a zatem stosownie do art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c. jest ono obowiązane do wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości.

Jak wynika z treści art. 19 ust. 5 ustawy z dnia 21 marca 1981 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 260 ze zm.) w granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest prezydent miasta. Grunt w przestrzeni pasa drogowego ul. (...) stanowiący przedmiot sprawy opisany w opinii biegłego J. B. (2) jako grunt wykorzystywany jako droga publiczna, był w okresie wskazanym w pozwie przeznaczony do korzystania przez nieograniczoną liczbę ludzi, ogólnie dostępny. Jak wynika przy tym bezsprzecznie z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych zarząd stanowiącą przedmiot sprawy nieruchomością w przestrzeni pasa drogowego ul. (...), obejmujący modernizację, utrzymanie i ochronę drogi sprawował Zarząd (...), a zatem jednostka organizacyjna pozwanego (...) W., co pozwala na konstatację, że legitymację bierną procesową w niniejszej sprawie posiada ten właśnie podmiot, jako jej posiadacz samoistny.

Odnosząc się natomiast do podniesionego przez pozwanych zarzutu, że wykorzystywanie przedmiotowych działek pod drogę implikuje przyjęcie, że były one wyłączone z obrotu, co oznacza, że powód nie mógł nabyć ich użytkownika wieczystego w tej części, niezbędne jest dokonanie głębszej analizy unormowań prawnych dotyczących statusu gruntów zajętych pod drogi.

Podzielając argumentację przedstawioną w tym zakresie przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 marca 2016 roku (I ACa 1349/14) w zbliżonym stanie faktycznym, w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 260 ze zm.) wprowadził z dniem 01 stycznia 1999 roku zasadę, że drogi te stanowią własność publiczną. Uzupełnienie tego unormowania stanowi art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), którym odebrano z mocy prawa z dniem 01 stycznia 1999 roku własność nieruchomości wszystkim innym podmiotom niż gmina i Skarb Państwa za odszkodowaniem przewidzianym w ust. 4 tego przepisu.

Jednocześnie w orzecznictwie sądów administracyjnych zgodnie przyjmuje się, że brak w hipotezie art. 73 ust. 4 roszczenia użytkownika wieczystego jest konsekwencją unormowania zawartego w ust. 1 tego artykułu, w myśl którego nie stanowi on podstawy do wyłączenia innego prawa niż prawo własności, a wyłączenia prawa użytkownika wieczystego nie można domniemywać w drodze wykładni rozszerzającej. Wskazuje się przy tym, że ewentualne roszczenia użytkownika wieczystego z tytułu ograniczenia wykonywania prawa użytkownika wieczystego pozostają w sferze stosunków cywilnoprawnych między właścicielem nieruchomości a użytkownikiem wieczystym (tak m.in.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 27 listopada 2007 roku, I SA/Wa 1316/07, LEX numer 463605 i Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 03 października 2008 roku, I OSK 1420/07, LEX numer 516757).

Powyższe rozważania prowadzą do konkluzji, że wyłączenie dróg publicznych z obrotu powszechnego, wprowadzone do porządku prawnego powołanym wyżej art. 2a ustawy o drogach publicznych, uniemożliwia ich obciążenie prawami rzeczowymi na rzecz podmiotów trzecich. Nie może jednak ta konkluzja prowadzić do wniosku o wygaśnięciu czy ustawowym odjęciu prawa użytkowania wieczystego wcześniej ustanowionego, a w konsekwencji do odmowy udzielenia ochrony tego prawa.

Ponadto ustawodawca w art. 2a ustawy o drogach publicznych nie mówi o „pasie drogowym”, lecz wyłącznie o „drodze” i tym samym zawęził pojęcie nieruchomości niedopuszczonych do obrotu prawnego, co do których istnieje ograniczenie przedmiotowe w zakresie dopuszczalności ich zbycia, czy obciążenia (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 07 maja 2014 roku, II CSK 491/13, LEX numer 1509140). Oznacza to, że wyłączenie z obrotu cywilnoprawnego dotyczy wyłącznie nieruchomości, które po zrealizowaniu procesu inwestycyjnego są budowlą przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym w rozumieniu art. 4 pkt 2 ustawy o drogach publicznych (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 lutego 2012 roku, I CSK 293/11, OSNC 2012/9/104). Stąd też argument związany z wyłączeniem z obrotu powszechnego nieruchomości, których dotyczy żądanie pozwu, mógłby odnosić się tylko do czynności prawnych, jakie nastąpiły po dniu 01 stycznia 1999 roku oraz w zakresie, w jakim faktycznie i prawnie nieruchomość ta została zagospodarowana pod drogi w ścisłym rozumieniu tego słowa.

Natomiast już z samych twierdzeń pozwu wynika, że zgłoszone roszczenie dotyczy działek, znajdujących się w pasie drogowym drogi publicznej, a więc w szerszym ujęciu, zaś nabycie użytkowania wieczystego gruntu, obejmującego po jego urządzeniu pas drogowy ul. (...), przez poprzednika prawnego powoda Przedsiębiorstwo Państwowe Zakłady (...) nastąpiło z mocy prawa z dniem 05 grudnia 1990 roku, a zatem przed 01 stycznia 1999 roku, od kiedy obowiązuje wyrażona w art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych zasada, że drogi te stanowią własność publiczną.

Ponadto wskazać należy na obowiązywanie unormowania dotyczącego przejmowania własności nieruchomości na potrzeby dróg publicznych zawartego w art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774, dalej „u.g.n.”). Na jego podstawie działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne, gminne, powiatowe, wojewódzkie i krajowe z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne. Zasada ta odnosi się też do gruntu pozostającego w wieczystym użytkowaniu, przy czym w tej sytuacji prawo wieczystego użytkowania działki wydzielonej pod drogę wygasa. Z art. 98 wynika, że jego zakres jest ograniczony do podziału dokonywanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego i wtedy zgodnie z ust. 3 za działki gruntu wydzielone pod drogi przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości podlegającej podziałowi a gminą, powiatem, województwem lub starostą powiatu reprezentującym Skarb Państwa.

Jak zaś wynika z materiału dowodowego działki o numerach (...) z obrębu 2 – 05 – 01 powstały na mocy decyzji Prezydenta miasta (...) W. z dnia 11 grudnia 2012 roku zatwierdzającej projekt podziału działki numer (...), a zatem nastąpiło to po okresie objętym żądaniem pozwu w niniejszej sprawie. W związku z tymi ustaleniami stwierdzić należy, że ustanowione na rzecz powódki prawo użytkowania wieczystego przed upływem okresu objętego żądaniem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości zgłoszonego w niniejszej sprawie, nie wygasło ani z mocy prawa, ani z mocy aktów administracyjnych dotyczących tych nieruchomości.

W konsekwencji powodowa spółka korzysta z ochrony przewidzianej w art. 222 i następne k.c. w stosunku do nieruchomości obejmującej działkę (...) i część działki (...) o łącznej powierzchni 2.162 m², których dotyczy żądanie pozwu.

Przechodząc do dalszych rozważań wskazać należy, że zagadnienie, czy podmiot publiczny, który zajął nieruchomości pod drogę publiczną, może być uznany za ich posiadacza w rozumieniu art. 336 k.c. było już przedmiotem szerokiego zainteresowania judykatury. Zwieńczone ono zostało uchwałą Sądu Najwyższego składu siedmiu sędziów z dnia 26 maja 2006 roku (III CZP 19/06, OSNC 2006/12/195). Rozróznięto w niej władztwo polegające na korzystaniu z drogi przez użytkowników od władania przez podmioty publiczne. Drogi publiczne są bowiem rzeczami przeznaczonymi do powszechnego użytku,

a można mówić o nim tylko wtedy, gdy krąg osób uprawnionych do korzystania nie jest oznaczony. Możliwość korzystania z drogi publicznej nie ma cech posiadania konkretnego prawa cywilnego, lecz stanowi korzystanie ze sfery wolności, jaką państwo zapewnia każdemu obywatelowi. W tym wypadku posiadanie należy zaś do podmiotu publicznego. Ustawa o drogach publicznych zakłada, że podmioty publiczne wykonują obowiązki nałożone przez prawo względem dróg publicznych. Takie posiadanie ma zatem charakter samoistny,

a jego główną cechą jest brak podporządkowania dyspozycjom innej osoby. Oceny powyższej nie zmienia okoliczność, że władztwo to polega na wykonywaniu zarządu drogą w sposób określony ustawą o drogach publicznych poprzez utrzymywanie jej, w tym odśnieżanie, remontowanie, modernizowanie, czy umieszczanie znaków drogowych. Skoro bowiem Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego działają przez swoje organy, a ich skutki powstają na rzecz tych podmiotów publicznych, to faktyczne wykonywanie własności państwowej wobec nieruchomości zajętych pod drogi publiczne jest samoistnym posiadaniem.

Wskazać jednocześnie należy, że przepisy art. 19 ust. 1 i art. 20 ustawy o drogach publicznych, nie kreują po stronie pozwanego miasta prawnego tytułu prawnego do tych gruntów. Przepisy te określają bowiem jedynie podmioty będące zarządcami dróg publicznych oraz zakres ich uprawnień i obowiązków, jednakże nie wynika z nich żaden tytuł prawny po stronie tych podmiotów do zarządzanych przez nie gruntów, który mógłby być skutecznie przeciwstawiony prawu użytkownika wieczystego do korzystania z nich.

W tych warunkach powództwo należało uznać za usprawiedliwione co do zasady w stosunku do (...) W., które w okresie objętym pozwem od dnia 02 września 2011 roku było posiadaczem stanowiącej przedmiot sprawy nieruchomości w przestrzeni pasa drogowego ul. (...) w złej wierze, zobowiązany do zapłaty za bezumowne korzystanie z niego na mocy art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c.

Na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego. Właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości,

o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 roku, II CR 208/75, LEX nr 7707). Wysokość należnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy powinno się ustalać według cen rynkowych (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 maja 2005 roku, III CK 556/04, LEX nr 221731).

Biegła B. D. w wydanej w sprawie opinii przyjęła, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki ewidencyjnej numer (...) i części działki ewidencyjnej numer (...) o łącznej powierzchni 2.162 m² w okresie od 02 września 2011 roku do 15 lipca 2012 roku powinno wynieść 132.189,00 zł.

Z uwagi jednak na podniesiony przez stronę pozwaną na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 roku zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie przekraczającym pierwotnie dochodzoną w niniejszej sprawie kwotę 127.000,00 zł – odnośnie rozszerzonego powództwa, który w ocenie Sądu okazał się uzasadniony, zasądzeniu na rzecz powoda z tytułu należności głównej podlegała jedynie kwota 127.000,00 zł.

Zgodnie z przepisem art. 117 §1 i 2 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Ustawowym skutkiem przedawnienia jest zatem powstanie po stronie tego, przeciw komu przysługuje roszczenie, uprawnienia do uchylenia się od jego zaspokojenia, a wykonanie tegoż uprawnienia powoduje, że roszczenie już nie może być skutecznie dochodzone. Skorzystanie zatem przez dłużnika z przysługującego mu prawa i uchylenie się od zaspokojenia roszczenia obliguje Sąd do oddalenia żądania pozwu obejmującego przedawnione roszczenie.

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Co do zasady więc, roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, przedawniają się z upływem lat trzech. Przepis art. 118 k.c. wiąże przy tym trzyletni termin przedawnienia nie z charakterem rozstrzyganej sprawy, ale z określoną kwalifikacją roszczeń, a mianowicie z uznaniem ich za pozostające w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 02 kwietnia 2008 roku, III CSK 302/07, LEX nr 398487, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2011 roku, II CSK 80/11, LEX nr 1044001).

Zgodnie z art. 120 §1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, a sama wymagalność roszczenia oznacza stan, w którym uprawniony może skutecznie domagać się realizacji roszczenia (jego powództwo w takiej sytuacji nie będzie przedwczesne).

Jak wyjaśnił Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 05 stycznia 2011 roku (III CSK 72/10) odnosząc się do kwestii przedawnienia roszczeń uzupełniających określonych w art. 224 – 225 k.c., mogą być one dochodzone w czasie trwania posiadania, a po jego ustaniu tylko w terminie określonym w art. 229 k.c. Przepis ten nie normuje kwestii wymagalności tych roszczeń, a jedynie skraca ogólne terminy przedawnienia wynikające z art. 118 k.c. W konsekwencji właściciel może dochodzić w okresie oznaczonym w art. 229 k.c. wynagrodzenia za cały czas korzystania z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, nie przekraczający terminu przewidzianego w art. 118 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 04 grudnia 1980 roku, II CR 501/80, OSNCP 1981, nr 9, poz. 171, z dnia 25 marca 1986 roku, IV CR 29/86, OSNCP 1987, nr 2 - 3, poz. 44, z dnia 23 marca 2007 roku, V CSK 480/06, uchwała z dnia 26 kwietnia 2002 roku, III CZP 21/02, OSN 2002, nr 12, poz. 149). Ponieważ roszczenia uzupełniające mają charakter samodzielny, a nie akcesoryjny, zatem ich związek z roszczeniem windykacyjnym i prawem własności jest rozdzielny. Co do zasady roszczenia o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przedawniają się zgodnie z treścią art. 118 k.c. w terminie dziesięcioletnim. Artykuł 118 k.c. ustanawia jako zasadę dziesięcioletni termin przedawnienia oraz dwa wyjątki od tej zasady, a mianowicie wyróżnione przedmiotowo – roszczenia okresowe, oraz roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, które przedawniają się z okresem lat trzech.

Zgodnie z powszechnie przyjętym w orzecznictwie poglądem, podzielanym przez Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę, zaprezentowanym przez Sąd Najwyższy, m.in., w uchwale z dnia 16 września 2010 roku (III CZP 44/10, LEX nr 599797) roszczenie przedsiębiorcy o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez inny podmiot przedawnia się w terminie trzech lat. Sąd Najwyższy wyjaśnił w uzasadnieniu powyższej uchwały, że jeżeli czynności dokonuje przedsiębiorca, to przemawia za tym domniemanie, że wchodzi ona w zakres działalności gospodarczej. Konsekwentnie należy też domniemywać, że jeżeli z roszczeniem występuje przedsiębiorca, to jest to roszczenie związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Tylko gdyby dokonanie czynności lub dochodzenie roszczenia nie pozostawały w żadnym funkcjonalnym związku z przedmiotem prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności, to należałoby uznać, że nie jest to czynności o charakterze gospodarczym, ani roszczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż w następstwie wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, który pierwotnie był skierowany wyłącznie przeciwko Skarbowi Państwa, nastąpiło przerwanie biegu przedawnienia roszczenia tylko przeciwko temu pozwanemu. Pozew jako czynność, o której mowa w art. 123 § 1 k.c. przerywa bowiem

przedawnienie tylko wtedy, gdy został wniesiony skutecznie, to znaczy przeciwko osobie mającej bierną legitymację materialnoprawną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2008 roku,

II CSK 288/06, LEX nr 421027). Wymaganie to nie zostało spełnione w stosunku do (...) W., gdyż po stronie pozwanej występował pierwotnie jedynie Skarb Państwa, który nie ma biernej legitymacji procesowej w niniejszej sprawie, gdyż nie był posiadaczem samoistnym stanowiącej przedmiot sprawy nieruchomości. Wprawdzie Sąd Okręgowy w niniejszym składzie, podziela stanowisko, że pozew o zapłatę przerywa bieg przedawnienia także co do kwoty, o jaką powód podwyższył swe żądanie w trakcie procesu wskutek ustaleń sądu dotyczących wysokości należnej kwoty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 kwietnia 2011 roku, I CSK 684/09, LEX nr 951732 i z dnia 13 grudnia 2012 roku, IV CSK 142/12, LEX nr 1341697, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 09 listopada 2011 roku, I ACa 327/11, LEX nr 1120114), to nie zmienia to faktu, że zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie przekraczającym kwotę 127.000,00 zł z tytułu należności głównej stosunku do pozwanego (...) W. jest uzasadniony. Zważyć bowiem należy, że (...) W. zostało wezwane do udziału w niniejszej sprawie w charakterze pozwanego na wniosek powoda zgłoszony w piśmie złożonym w dniu 03 marca 2015 roku postanowieniem wydanym w tej dacie. Wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego dokonane przez sąd na wniosek strony zastępuje pozwanie i jeżeli zostało one dokonane na wniosek powoda, przerwa przedawnienia następuje z dniem złożenia tego wniosku, gdyż jest to data czynności przedsięwziętej bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia. W tej sytuacji, skoro wezwanie do udziału w sprawie pozwanego (...) W. nastąpiło na wniosek powoda złożony w dniu

03 marca 2015 roku nie może budzić wątpliwości, że zarzut przedawnienia odnośnie rozszerzonego pismem z dnia 20 czerwca 2017 roku powództwa ponad kwotę 127.000,00 zł był uzasadniony, albowiem czynności powoda zmierzająca do wezwania do udziału w sprawie (...) W. dokonana pismem złożonym w dniu 03 marca 2015 roku miała miejsce po upływie 3 letniego terminu przedawnienia części dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia przekraczającej kwotę 127.000,00 zł.

Powyzsza konstatacja prowadzi do wniosku, że roszczenie powodowej spółki z tytułu wynagrodzenia może zostać uwzględnione jedynie w kwocie 127.000,00 zł wobec podniesienia przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia w zakresie rozszerzonego powództwa.

Wskazać przy tym należy, że przedawnienie jest instytucją stabilizującą stosunki prawne, jego istotą jest to, aby dłużnik nie pozostawał bezterminowo w niepewności, co do swojej sytuacji prawnej. Zarzut przedawnienia stanowi prawo podmiotowe dłużnika, dlatego jedynie w wyjątkowych sytuacjach może nie zostać uwzględniony przez sąd i potraktowany, jako nadużycie prawa na podstawie art. 5 k.c., do czego w niniejszej sprawie nie ma, w ocenie Sądu podstaw, gdyż powód reprezentowany przez zawodowych pełnomocników wystąpił pierwotnie z pozwem przeciwko niewłaściwemu pozwanemu i wniósł o wezwanie do udziału w sprawie (...) W. dopiero w marcu 2015 roku.

Zważywszy na okoliczność, że strona powodowa domagała się zasądzenia dochodzonej w niniejszej sprawie należności z odsetkami ustawowymi od 01 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty stwierdzić należy, że termin spełnienia świadczenia w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a co za tym idzie jego wymagalność, określa art. 455 k.c., który wiąże ten termin z wezwaniem dłużnika do jego wykonania (tak min. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 listopada 2010 roku, I ACa 614/10, Legalis numer 365246). Oznacza to, że zgodnie z art. 481 § 1 k.c. zobowiązanie do zapłaty odsetek z tytułu opóźnienia powstaje dopiero po uchybieniu przez dłużnika terminu oznaczonego w wezwaniu do spełnienia świadczenia. Podkreślić przy tym trzeba, że okoliczność, iż roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jest świadczeniem jednorazowym nie wyklucza możliwości domagania się przez uprawnionego zapłaty tego wynagrodzenia za poszczególne okresy, w których doszło do bezumownego korzystania z rzeczy. W takim przypadku roszczenie przeciwko posiadaczowi staje się wymagalne w terminie wynikającym z art. 455 k.c., a więc co do zasady od chwili wezwania go do zapłaty należności za dany okres posiadania. Należy w tym miejscu także odróżnić wymagalność roszczenia o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy od terminu spełnienia świadczenia z tego tytułu (czyli dnia, w którym powinna nastąpić zapłata). Pierwsza kwestia ma bowiem znaczenie przy ustaleniu terminu przedawnienia roszczenia, druga zaś wiąże się z zagadnieniem opóźnienia w spełnieniu świadczenia, a więc z uprawnieniem strony powodowej do żądania odsetek w związku z opóźnieniem w spełnieniu świadczenia. Termin wymagalności i termin spełnienia świadczenia jest

niewątpliwie tożsamy w przypadku zobowiązań o charakterze terminowym. Wierzytelność jest bowiem wymagalna, jeśli nadszedł termin świadczenia i od tej daty wierzyciel może domagać się spełnienia świadczenia, które dłużnik musi spełnić. Inaczej rzecz się ma ze zobowiązaniami bezterminowymi. W takiej sytuacji nie jest bowiem możliwe utożsamianie terminu wymagalności i terminu spełnienia świadczenia z uwagi na treść

art. 455 k.c., określającego termin spełnienia świadczenia jako niezwłoczny po wezwaniu przez wierzyciela. Zdaniem Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy pozwane (...) W. powinno było spełnić swoje świadczenia z tytułu bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości obejmującej działkę (...) i część działki (...) o łącznej powierzchni 2.162 m² od dnia następnego po doręczeniu mu odpisu pozwu wraz z odpisem postanowienia z dnia 03 marca 2015 roku o wezwaniu go do udziału w niniejszej sprawie w charakterze pozwanego, które nastąpiło w dniu 11 marca 2015 roku (k. 172). Tym samym pozwane (...) W. było w opóźnieniu od dnia 12 marca 2015 roku i od tej daty należą się powodowi odsetki. Brak było natomiast podstaw do uwzględnienia żądania strony powodowej w zakresie odsetek za okres poprzedzający dzień 12 marca 2015 roku i w tej części powództwo musiało zostać oddalone. Podnieść jednocześnie należy, że wezwanie do zapłaty z dnia 17 sierpnia 2011 roku kwoty 1.500.000,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w W. przy ul. (...) w okresie od 17 maja 2005 roku do 17 sierpnia 2011 roku, nie dotyczyło wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powyższej nieruchomości za okres od dnia 02 września 2011 roku do dnia 15 lipca 2012 roku, co jednoznacznie wynika z jego treści,

a zatem nie można uznać, że powyższe wezwanie spowodowało wymagalność świadczenia za okres nieobjęty tym wezwaniem.

Rozstrzygając o roszczeniu odsetkowym Sąd miał na uwadze, że od dnia 01 stycznia 2016 roku, w związku ze zmianą kodeksu cywilnego wprowadzoną ustawą z dnia 09 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1830), w wypadku opóźnienia ze spełnieniem świadczenia pieniężnego należą się zgodnie z art. 481 § 2 k.c. odsetki ustawowe za opóźnienie, jednak z uwagi na wynikający z treści art. 321 § 1 k.p.c. zakaz orzekania ponad żądanie, zasądził na rzecz powoda odsetki ograniczone do wysokości stopy procentowej odsetek ustawowych (z art. 359 § 2 k.c.) także za okres od 01 stycznia 2016 roku, skoro powód sformułował żądanie odsetkowe według takiej właśnie stopy,

a mimo, że był reprezentowany przez zawodowych pełnomocników po wprowadzeniu powyższej zmiany ustawodawczej nie zmodyfikował żądania pozwu poprzez wniesienie o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od dnia 01 stycznia 2016 roku. Sąd miał przy tym na względzie, że roszczenie procesowe nie musi obejmować całego roszczenia materialnoprawnego i skoro strona powodowa może żądać odsetek według wyższej stopy procentowej, tym bardziej może ich żądać według stopy niższej, a w takim wypadku zasądzenie na rzecz powoda odsetek ustawowych za opóźnienie, wykraczające ponad sformułowane przez niego żądanie, stanowiłoby naruszenie art. 321 § 1 k.p.c.

O kosztach zastępstwa prawnego pozwanego Skarbu Państwa zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej obciążających powoda Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności finansowej za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony w związku z art. 99 i art. 32 ust. 3 ustawy o Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 grudnia 2016 roku (Dz.U. z 2016 r. poz. 2261), ustalając, że przegrywający sprawę w stosunku do pozwanego Skarbu Państwa powód ponosi koszty jego zastępstwa prawnego w całości. Natomiast o kosztach procesu pomiędzy powodem a pozwanym (...) W. Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. ustalając, że zostaną one stosunkowo rozdzielone przy przyjęciu, że powód w zakresie swoich roszczeń wygrał proces w 83,21% (co wynika ze stosunku kwoty 127.000,00 zł zasądzonej na jego rzecz od (...) W. do kwoty 152.622,00 zł ostatecznie dochodzonej przez powoda), w związku z czym taki procent kosztów powinien obciążać pozwane (...) W., a pozostała część, tj. 16,79% powoda, przy stosunkowym rozdzieleniu tych kosztów. Jednocześnie na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c. pozostawiono szczegółowe wyliczenie powyższych kosztów referendarzowi sądowemu.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne, Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów, orzekł jak w sentencji wyroku.