

Sygn. akt XXIV C 889/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dorota Stokowska-Komorowska
Protokolant:	sekretarz sądowy Aleksandra Bielińska

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2018 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W. - Dzielnicy M.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

1. Oddała powództwo;
2. Strony pozostawia przy poniesionych kosztach postępowania.

Sygn. akt XXIV C 889/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 czerwca 2017 r. (...) W. wniosło o zasądzenie od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwoty 82.282,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 1.725 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr (...) za okres od dnia 1 lipca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o pow. 1.725 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Na nieruchomości znajduje się posadowiony przez pozwaną budynek mieszkalny. Pozwana Spółdzielnia od lat włada przedmiotową nieruchomością bez tytułu prawnego. Aby uregulować stan prawny władania pozwana wielokrotnie występowała o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Zarząd Dzielnicy M. Gminy (...) w dniu 10 czerwca 1998 r. podjął uchwałę w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat, nieruchomości przy ul. (...), w trybie art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z pierwszą opłatą), wraz ze sprzedażą znajdującego się na niej budynku. Do podpisania umowy jednak nie doszło, gdyż pozwana zakwestionowała podstawę prawną regulacji i wniosła o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie art. 208 ust.2 powołanej wyżej ustawy tj. bez pierwszej opłaty. Powód odmówił jednak uwzględnienia wniosku pozwanej, gdyż pozwana nie przedstawiła w tym czasie zezwolenia właściwego organu nadzoru budowlanego na wybudowanie budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości, co wykluczało możliwość

oddania jej w tym trybie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Pozwana podjęła następnie bezskuteczną próbę uzyskania orzeczenia stwierdzającego zasiedzenie nieruchomości. Po podjęciu wiadomości o wyniku prowadzonych przez pozwaną postępowań o zasiedzenie powód zaproponował jej zawarcie umowy dzierżawy na okres 3 lat i wezwał do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...), w kwocie 82.282,50 zł za okres od dnia 1 lipca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. Powód poinformował pozwaną, że podstawą wyliczenia w/w kwoty jest stawka czynszu dzierżawnego w wysokości 1,59 zł/m²/m-c, obliczona według aktualnego wykorzystywania przedmiotowego terenu w oparciu o stawki zgodne z taryfikatorem będącym załącznikiem do Zarządzenia Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do lat trzech nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W., z tym że za lata poprzednie liczona do wynagrodzenia stawka została pomniejszona o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za lata 2013-2015 (pозew – k. 2-5).

Nakazem zapłaty z dnia 28 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanej aby zapłaciła na rzecz powoda kwotę 82.282,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4.629 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tym terminie sprzeciw do Sądu (nakaz zapłaty – k. 29).

W sprzeciwie (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych z uwzględnieniem nakładu pracy pełnomocnika i charakteru sprawy oraz kwoty 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że nie jest samoistnym posiadaczem, a posiadaczem zależnym, gdyż zamiarem stron było ustanowienie na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem pozwanej, była ona posiadaczem w dobrej wierze, gdyż objęła grunt za zgodą i wiedzą właściciela, co nie było przez 50 lat kwestionowane. Podniosła również zarzut nadużycia prawa, wskazując, że przysługuje jej wobec powoda roszczenie o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego. Pozwana zaprzeczyła, aby do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie doszło z jej winy wobec zakwestionowania przez nią zastosowaną przez organ podstawę prawną ustanowienia prawa (art. 207 zamiast art. 208 ugn). Wyjaśniła, że błędnie wskazana przez organ podstawa prawna ustanowienia prawa skutkowałaby dla Spółdzielni bardzo poważnymi reperkusjami finansowymi (art. 208 ust. 3 ugn pozwala zwolnić Spółdzielnię z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty; tymczasem organ proponował Spółdzielni ustanowienie prawa z obowiązkiem jej wniesienia w trybie art. 207 ugn; aktualnie organ nie kwestionuje, że Spółdzielnia spełnia przesłanki zastosowania preferencyjnego trybu uzyskania prawa, a zatem protest Spółdzielni był uzasadniony zarówno prawnie jak i ekonomicznie). Spółdzielnia wielokrotnie występowała o ustawienie prawa użytkowania wieczystego oraz pokrywała koszty wielu czynności, które obciążały właściciela. Właściciel natomiast na przestrzeni lat wskazywał na różne przeszkody w ustanowieniu użytkowania wieczystego. Pozwana zakwestionowała wreszcie roszczenie powoda co do wysokości. Wyjaśniła, że powoływane przez powoda Zarządzenie Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do lat trzech nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W. wprowadza specjalną regulację, zgodnie z którą dla spółdzielni mieszkaniowych dla których z przyczyn nie leżących po stronie spółdzielni postępowanie regulacyjne na jej rzecz nie zostało zakończone opłata związana z dzierżawą terenu ustalana jest w wysokości połowy 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 1 m² gruntu. Kategoria ta znajduje zastosowanie przede wszystkim do terenów, w stosunku do których toczą się postępowania dekretowe uniemożliwiające ustanowienie praw do gruntu na rzecz m. in. spółdzielni mieszkaniowych (tj. realizację roszczeń o ustanowienie użytkowania wieczystego wynikających z art. 207 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami). Skoro postępowanie zmierzające do uregulowania stanu prawnego przedmiotowego terenu nie może być sfinalizowane z przyczyn od Spółdzielni niezależnych to w stosunku do Spółdzielni zastosowanie znaleźć winna opisana wyżej preferencyjna stawka opłat za grunt. Pozwana wskazała wreszcie, że dochodzone pozwem wynagrodzenie za korzystanie z gruntu winno być odnoszone jedynie do terenu zajętego pod budynek, a nie całej działki ewidencyjnej. Teren wokół budynku stanowi ogólnodostępny teren zielony, a zatem nie powinien on być

uwzględniany dla potrzeb ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Obowiązek utrzymania tego terenu winien obciążać właściciela i nie może być przerzucany na Spółdzielnię (sprzeciw – k. 44-54).

W odpowiedzi na sprzeciw powód wskazał, że pozwana jest posiadaczem samoistnym bowiem nie zaofiarowała dowodu, który świadczyłby że ma jakikolwiek tytuł prawny do nieruchomości. Podniósł, że wydanie przez właściwy organ decyzji o pozwoleniu na budowę i uzyskanie przez Spółdzielnię zezwolenia na użytkowanie budynków nie może być poczytane za dowód tytułu prawnego do gruntu. Także zgoda ówczesnego właściciela terenu, którym był Skarb Państwa, na inwestycje budownictwa mieszkaniowego nie jest dowodem na okoliczność, iż pozwana ma jakikolwiek tytuł prawny do gruntu. Zauważył przy tym, że ponoszenie wszelkich ciężarów utrzymania nieruchomości przez pozwaną wskazuje jednoznacznie na działanie we własnym imieniu i na własną rzecz, a więc na posiadanie samoistne nieruchomości. Powód podniósł, że honorowanie istniejącego stanu rzeczy przez poprzednika prawnego powoda, jak i od 1990 r. przez samo Miasto, było tolerowaniem bezumownego korzystania z gruntu a nie wyrażaniem przez powoda zgody na bezpłatne jego używanie. W zakresie zarzutu nadużycia prawa powód zauważył, że do ustanowienia użytkowania wieczystego nie doszło z winy pozwanej, gdyż nie zgodziła się ona na ustanowienie tego prawa na jedynej możliwej podstawie prawnej. W przypadku bowiem przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na roszczenia dekretowe byłych właścicieli nie było możliwe zastosowanie art. 208 ugn tj. ustanowienie prawa użytkowania wieczystego bez ponoszenia pierwszej opłaty. Powód wskazał dalej, że dochodzona przez niego kwota jest wyliczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego tj. Zarządzeniem Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres od lat trzech nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W.. Na podstawie tego zarządzenia zastosowana została preferencyjna stawka opłaty za grunt tj. połowa 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 1m² gruntu, właściwa dla spółdzielni mieszkaniowych, dla których z przyczyn nie leżących po stronie spółdzielni postępowanie regulacyjne na jej rzecz nie zostało zakończone. Powód wreszcie wyjaśnił, że domaga się zapłaty za powierzchnię całej działki, a nie tylko za teren zajęty pod budynek, gdyż pozwana faktycznie użytkuje całą powierzchnię nieruchomości, a nie wyłącznie teren pod budynkiem (odpowiedź na sprzeciw – k. 211-215).

W replice na odpowiedź na sprzeciw pozwana podniosła, że w sprawie niniejszej doszło do konkludentnego zawarcia nienazwanej umowy, której treścią było oddanie gruntu do korzystania w zamian za jego utrzymanie do czasu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, a przynajmniej pozwana miała podstawy, aby mieć przekonanie o istnieniu takiego uzgodnienia. Pozwana zgodziła się, że wystąpienie z powództwem można traktować jako wyraz innej niż dotychczas postawy właściciela, jednakże właściciel nigdy nie wystąpił do Spółdzielni z wezwaniem do wydania oddanego jej do korzystania gruntu. W świetle tego, zdaniem pozwanej, powód może dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie dopiero od daty wystąpienia z powództwem tj. od daty zmanifestowania woli zwrotu nieruchomości. W ocenie pozwanej roszczenia dekretowe nie stanowią przeszkody dla zastosowania art. 208 ugn (replika na odpowiedź na sprzeciw – k. 218-221).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu (...) o pow. 1.725 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na nieruchomości posadowiony jest pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny (odpis zwykły księgi wieczystej – k. 8-8v, wypis z rejestru gruntów – k. 9, wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 10-12).

Decyzją z dnia 19 sierpnia 1960 r. Prezydium Rady Narodowej w (...) W. zatwierdziło lokalizację szczegółową budownictwa mieszkaniowego dla realizacji przez (...) Osiedli (...) na terenie położonym w Dzielnicy Warszawa - M., objętym ulicami: S., (...), N., (...) i (...). Decyzją z dnia 28 lipca 1961 r. powyższy teren został nieodpłatnie przekazany (...) Osiedli (...) – P.. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. w latach 1964-1967 ze środków pochodzących z kredytu bankowego wybudowała na ww. obszarze w granicach obecnej działki nr (...), pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny, który następnie został zasiedlony. Od czasu wybudowania ww. budynku (...) zarządzała i administrowała nim oraz otaczającym go gruntem - najpóźniej od grudnia 1987 r. - w granicach obecnej działki nr (...). Spółdzielnia zlecała m.in. wywóz nieczystości z tej nieruchomości, zapewniała dostawę energii cieplnej do

budynku, zlecała przeprowadzanie przeglądów technicznych budynku oraz jego niezbędnych remontów, pobierała od mieszkańców budynku opłaty eksploatacyjne. Od 1998 r. spółdzielnia opłacała podatek od powyższej nieruchomości (decyzja o pozwoleniu na budowę – k. 67-68, odpis protokołu odbioru końcowego i przekazania do użytku budynku mieszkalnego (...) przy ul. (...) z dnia 29.03.1966 r. – k. 69-75, odpis protokołu odbioru końcowego i przekazania do użytku elewacji budynku (...) przy ul. (...) z dnia 29.09.1967 r. – k. 76-77, przesłuchanie P. K. – k. 254-254v).

Spółdzielnia dążyła do ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości przy ul. (...). W tym celu w dniu 10 maja 1993 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Gminy M. wniosek o przekazanie nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz Spółdzielni w wieczyste użytkowanie. Spółdzielnia wskazała we wniosku, że wnosi opłaty za użytkowanie powyższego terenu. W odpowiedzi na powyższe pismo Urząd Dzielnicy Gminy W. - M. zobowiązał spółdzielnię do przedłożenia dokumentów wskazujących, na jakiej podstawie prawnej jest użytkownikiem przedmiotowego terenu (wniosek z dnia 6 maja 1993 r. – k. 13, wniosek z dnia 24 kwietnia 1996 r. – k. 14).

W dniu 24 kwietnia 1996 r. spółdzielnia złożyła kolejny wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w którym oświadczyła, że nie dysponuje dokumentami stwierdzającymi jej prawo do przedmiotowego terenu.

Uchwałą z dnia 10 czerwca 1988 r. Zarząd Dzielnicy M. Gminy W. - Centrum postanowił oddać w użytkowanie wieczyste na 99 lat w trybie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami na rzecz (...) ww. nieruchomość oraz sprzedać własność znajdującego się na niej budynku. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona w wysokości 15% wartości nieruchomości. Informacja o przeznaczeniu powyższej działki do oddania w użytkowanie wieczyste została wywieszona w budynku Urzędu oraz zamieszczona w prasie o zasięgu krajowym (uchwała Nr (...) Zarządu Dzielnicy M. z dnia 10 czerwca 1998 r. – k. 15).

W piśmie z dnia 14 sierpnia 1998 r. spółdzielnia zgłosiła zastrzeżenia dotyczące zasad przekazania jej ww. działki w użytkowanie wieczyste podnosząc, iż przekazanie to powinno nastąpić w oparciu o art. 208 § 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami bez konieczności uiszczenia pierwszej opłaty. Spółdzielnia podtrzymała wniosek o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości również w kolejnych pismach: z dnia 20 kwietnia 1999 r. i z dnia 6 maja 1999 r., skierowanych do Zarządu Dzielnicy M. Gminy (...). W piśmie z dnia 2 czerwca 1999 r. Urząd Gminy (...) poinformował spółdzielnię, że Zarząd Dzielnicy M. nie wyraził zgody na odstąpienie od pobrania pierwszej opłaty z tytułu przekazania ww. nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Spółdzielnia nie cofnęła swojego wniosku o ustanowienie na jej rzecz użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (pismo z dnia 12 sierpnia 1998 r. – k. 77-78).

Pismem z dnia 6 maja 1999 r. pozwana zakwestionowała ponownie podstawę prawną regulacji i wniosła o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie art. 208 ust.2 powołanej wyżej ustawy, tj. bez pierwszej opłaty (wniosek pozwanej z dnia 6 maja 1999 r. – k. 16).

W kolejnych latach pozwana domagała się uregulowania stanu prawnego władania wielokrotnie występując o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) (pismo Urzędu z dnia 9 października 1996 r.- k. 80-83, pismo Urzędu z dnia 28 stycznia 2000 r. – k. 84-86, pismo Spółdzielni z dnia 4 listopada 2002 r. – k. 87-88, pismo Urzędu z dnia 17 grudnia 2002 r. – k. 89-91, pismo Spółdzielni z dnia 26 lutego 2004 r. – k. 92-93, pismo Spółdzielni z dnia 26 stycznia 2005 r. – k. 94-95, pismo Urzędu z dnia 8 sierpnia 2005 r. do Wydziału Spraw Dekretowych, w którym organ przywołuje wielokrotne monity Spółdzielni dot. regulacji spraw terenowych – k. 96, pismo Spółdzielni z dnia 29 listopada 2006 r. – k. 97-98, pismo Spółdzielni z dnia 1 sierpnia 2007 r. – k. 99-100, pismo Urzędu z dnia 20 sierpnia 2008 r. – k. 101-102, pismo Spółdzielni z dnia 22 lutego 2011 r. – k. 103-104, pismo Spółdzielni z dnia 27 grudnia 2012 r. – k. 105-106, pismo Spółdzielni z dnia 17 lipca 2014 r. – k. 107, pismo Spółdzielni z dnia 11 września 2014 r. – k. 108, pismo Urzędu z dnia 22 września 2014 r. – k. 109-110, pismo Spółdzielni z dnia 30 grudnia 2014 r. – k. 111, pismo Urzędu z dnia 6 lutego 2015 r. – k. 112-114, pismo Spółdzielni z dnia 23 lutego 2015 r. – k. 115, pismo Urzędu z dnia 11 marca 2015 r. – k. 116, pismo Spółdzielni z dnia 16 listopada 2015 r. – k. 117, pismo Urzędu z dnia 27 listopada 2015 r. – k. 118, pismo Spółdzielni z dnia 10 sierpnia 2016 r. – k. 119, pismo

Urzędu z dnia 8 grudnia 2016 r. – k. 120-121, pismo Spółdzielni z dnia 2 września 2011 r. – k. 122, porozumienie z dnia 26 czerwca 2013 r. – k. 123-125).

Oprócz prowadzonej od kilkudziesięciu już lat korespondencji, Spółdzielnia organizowała również liczne spotkania z przedstawicielami powoda, w ramach których wyjaśniane były przyczyny tak wielkiej zwłoki w regulacji przedmiotowej sprawy (notatka służbowa z dnia 11 lipca 1996 r. – k. 126-127, notatka służbowa z dnia 24 marca 1999 r. – k. 128-133, notatka służbowa z dnia 09.09.2003 r. – k. 134-135, notatka służbowa z dnia 16. 9.2005 r. – k. 136-138).

(...) W. uznaje uprawnienia Spółdzielni, ale do dnia dzisiejszego nie zostały one zrealizowane (użytkowanie wieczyste nie zostało ustanowione) z uwagi na różne wskazywane na przestrzeni lat okoliczności, w tym ostatnio - z uwagi trwające procedury rozpatrywania tzw. wniosków dekretowych (pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy M. z dnia 19 stycznia 2017 r. – k. 139).

W 2010 r. pozwana złożyła do Sądu wnioski o nabycie własności nieruchomości przy ul. (...), przez zasiedzenie. Sąd Rejonowy dla Warszawy M. postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2012 r. oddalił wniosek Spółdzielni. Pozwana złożyła apelację od tego postanowienia, jednakże została ona postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 4 marca 2013 r. oddalona (pismo przewodniczącego Dyrektora Biura (...) W. z dnia 17 września 2013 r. – k. 17, postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 24 sierpnia 2012 r. – k. 18, postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 4 marca 2013 r. – k. 19, notatka służbowa z dnia 10 lipca 2014 r. – k. 20).

Po powzięciu wiadomości o wyniku prowadzonych przez pozwaną postępowań o zasiedzenie powód zaproponował Spółdzielni zawarcie umowy dzierżawy na okres 3 lat i wezwał do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...), w kwocie 82.282,50 zł za okres od dnia 1 lipca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. Powód poinformował pozwaną, że podstawą wyliczenia w/w kwoty jest preferencyjna stawka czynszu dzierżawnego, stanowiąca połowę 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 1m² gruntu tj. w wysokości 1,59 zł/m²/m-c, obliczona według aktualnego wykorzystywania przedmiotowego terenu w oparciu o stawki zgodne z taryfikatorem będącym załącznikiem do Zarządzenia Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do lat trzech nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W. z tym że za lata poprzednie liczona do wynagrodzenia stawka została pomniejszona o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za lata 2013-2015 (wezwanie do zapłaty z dnia 8 grudnia 2016 r. – k. 21, ZPO – k. 22-23).

Spółdzielnia wykonuje ustalone z właścicielem i wynikające z wydanych decyzji obowiązki finansowe związane gruntem, w szczególności wykonuje wszystkie obowiązki właścicielskie (sprzątanie, odśnieżanie i in. związane z utrzymaniem terenu), jak również ponosi obowiązki podatkowe ustalane przez właściciela (dokumenty potwierdzające odprowadzania podatku od nieruchomości – k. 163-205, przesłuchanie P. K. – k. 254-254v).

Powyższy stan faktyczny, który był pomiędzy stronami bezsporny, Sąd ustalił w oparciu o odpisy ksiąg wieczystych, decyzje administracyjne, porozumienia, umowy oraz korespondencję stron i notatki służbowe. Wiarygodność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony ani nie budziła wątpliwości Sądu. Sąd uznał również za wiarygodne zeznania P. K. – prezesa pozwanej Spółdzielni, gdyż brak było podstaw aby je kwestionować.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W sprawie niniejszej powód dochodził od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez nią z jego nieruchomości w okresie od dnia 1 lipca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2016 r.

Pozwana nie kwestionowała okoliczności, że powodowi przysługuje prawo własności rzeczonyj nieruchomości przy ul. (...), jak również faktu, iż nieruchomość ta jest przez nią zajmowana od przeszło 50 lat. Niesporna była również okoliczność, że strony nie zawarły umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej Spółdzielni.

Spornym pozostawały natomiast kwestie związane z charakterem posiadania pozwanej – pozwana podnosiła w toku procesu, że na skutek utrwalonego zachowania stron doszło do dorozumianego zawarcia przez strony umowy nienazwanej, której treścią było oddanie gruntu do korzystania w zamian za jego utrzymywanie do czasu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, wobec czego

Podnosiła również, że

Podstawą prawną żądania powoda stanowią przepisy art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. regulujące wzajemne rozliczenia między właścicielem a posiadaczem z tytułu korzystania z rzeczy w sytuacji, gdy nie została między nimi zawarta umowa regulująca ich stosunki prawne. Przepisy te stanowią, że samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne (art. 224 § 1 k.c.). Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył (art. 224 § 2 k.c.). W dalszej kolejności uregulowana została odpowiedzialność samoistnego posiadacza w złej wierze (art. 225 k.c.) oraz odesłanie do odpowiedzialności posiadacza samoistnego w kwestiach dotyczących posiadacza zależnego (art. 230 k.c.). Z treści przywołanych wyżej przepisów już na pierwszy rzut oka wynika zdecydowanie szersza wobec uprawnionego odpowiedzialność posiadacza w złej wierze niż posiadacza w dobrej wierze. Ten drugi bowiem zobowiązany jest do zwrotu pożytków pobranych dopiero od chwili gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Z uwagi na przytoczone na wstępie niniejszych rozważań stanowisko pozwanej kwestią nadrzędną do rozstrzygnięcia sporu objętego przedmiotowym postępowaniem było ustalenie czy posiadanie pozwanej było posiadaniem samoistnym, czy też – jak podnosiła – posiadaniem zależnym, a wreszcie, czy posiadanie to charakteryzowało się istnieniem dobrej czy złej wiary, a w konsekwencji czy Spółdzielnia jest obowiązana do uiszczenia na rzecz powoda wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

W ocenie Sądu nie sposób jednak przyjąć, że pozwana Spółdzielnia funkcjonowała w stosunku prawnym łączącym ją z powodem jako posiadacz - czy to samoistny, czy zależny - w złej wierze. Wskazać przede wszystkim należy, że materiał dowodowy jednoznacznie świadczy o tym, iż teren, w skład którego wchodzi przedmiotowa działka został oddany Spółdzielni Mieszkaniowej w celu zbudowania osiedla mieszkaniowego. Nie można więc mówić w niniejszej sprawie o samoistności posiadania - Spółdzielnia doskonale zdawała sobie sprawę, a strona powodowa powinna była również o tym wiedzieć, że teren obejmujący sporną działkę, został oddany Spółdzielni do czasu zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego. Z tych samych przyczyn zależnego posiadania strony pozwanej nie można kwalifikować jako posiadania w złej wierze. Przytoczone okoliczności nie dają do tego podstaw, skoro strona pozwana objęła działkę w posiadanie na podstawie decyzji organu administracyjnego, który działał w ramach struktury organizacyjnej (...) W., a więc strony powodowej. Wskazać ponadto należy, że przyczyny, dla których do zawarcia umowy nie doszło, w rzeczywistości były poza sporem. Jednak na podstawie materiału dowodowego bezsprzecznie stwierdzić należy, że przyczyny tego stanu rzeczy nie leżą po stronie pozwanej, a wyłącznie po stronie powodowej.

Sąd zważył, że na mocy decyzji Prezydium Spółdzielni Mieszkaniowej przysługiwała tzw. ekspektatywa maksymalnie ukształtowana. Spółdzielnia mogła się spodziewać, że strona powodowa doloży należytej staranności, aby w pierwszej fazie uregulować stan prawny nieruchomości w księgach wieczystych. W drugiej natomiast fazie w miarę szybko i sprawnie doprowadzi do rozpoznania roszczeń dekretowych i w ten sposób możliwe stanie się ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej. Zatem wobec niewykonania przez powoda spoczywających na nim obowiązków to nie Spółdzielnia, a strona powodowa zawiniła w tym, że umowa o ustanowieniu użytkowania wieczystego nie została zawarta.

Reasumując pozwana Spółdzielnia była posiadaczem zależnym w dobrej wierze, do którego zastosowanie znajdują przepisy art. 224 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Na ich podstawie strona pozwana byłaby odpowiedzialna z tytułu roszczeń przysługujących właścicielowi nieruchomości dopiero od chwili, w której dowiedziałyby się o wytoczeniu przeciwko niej powództwa o wydanie rzeczy. Żądanie dotyczące okresu sprzed wytoczenia powództw i powzięcia wiedzy o tym fakcie przez Spółdzielnię nie może zatem być uwzględnione.

Na marginesie należy zauważyć, że uwzględnieniu powództwa sprzeciwiają się również zasady współzycia społecznego. Pozwana w toku procesu podniosła zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powoda podnosząc, że starania Spółdzielni o ustanowienie użytkowania wieczystego trwają już bezskutecznie od ponad 50 lat.

Zgodnie z art. 5 kodeksu cywilnego nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Stosowanie art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Zasady te, choć same w sobie nie stanowią żadnych uprawnień, są właśnie jednym z kryteriów służących do wyznaczania granic wykonywania konkretnego prawa podmiotowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 kwietnia 2013 r., VI ACa 1353/12). Przepis art. 5 k.c. może być stosowany również w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 438/12, LEX nr 1341662).

W ocenie Sądu na kanwie niniejszej sprawy można mówić o nadużyciu przez powoda jego uprawnienia do żądania od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należącej do niego nieruchomości, posiadanej przez pozwaną.

Żądanie zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w sytuacji, gdy nieruchomość została ponad 50 lat temu oddana Spółdzielni na cele inwestycyjne, a jednocześnie powód wydał decyzję, w której zobowiązał się do zawarcia umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste dla tej nieruchomości na rzecz pozwanej, nie może korzystać z ochrony prawnej. Na przedmiotowej nieruchomości pozwana Spółdzielnia wykonała inwestycję, poczyniła znaczące nakłady, utrzymuje ją i ponosi koszty związane z jej utrzymaniem. Jednocześnie nie jest w stanie wydać nieruchomości powodowi. Wskazać należy, że powód zobowiązał się do zawarcia przedmiotowej umowy, zaś pozwana przez ponad 50 lat składała do powoda wielokrotnie wnioski dotyczące uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości i zawarcia umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego. Wnioski te nie zostały rozpatrzone do dnia orzekania. Co więcej pozwana podjęła działania, do których zobowiązywał się powód. Z inicjatywy pozwanej dla nieruchomości założone zostały księgi wieczyste z wpisem prawa własności na rzecz powoda. Pozwana zleciła również sporządzenie opracowania geodezyjnego mającego przyspieszyć postępowania administracyjne z wniosku byłych właścicieli. Ponadto pozwana zawierała z powodem porozumienia i finansowała czynności związane z regulacją stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości. W świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości takich jak dobre obyczaje czy lojalność kontraktowa dochodzenie przez powoda zapłaty za korzystanie z nieruchomości, którą wcześniej dobrowolnie wydał pozwanej, zobowiązał się do ustanowienia użytkowania wieczystego tej nieruchomości na rzecz pozwanej i nie zawarł przedmiotowej umowy pomimo upływu ponad 50 lat nie jest do zaakceptowania. Żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie byłoby krzywdzące dla pozwanej spółdzielni. Nietrafny jest argument powoda, że w przypadku zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, pozwana również uiszczałaby opłatę. Opłata ta byłaby ekwiwalentem za przysługujący pozwanej tytuł prawny do nieruchomości, zostałaby ustalona na innych zasadach niż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ponadto w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego pozwana mogłaby podjąć działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego lokali oraz realizować przysługujące jej członkom roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesieniu prawa własności.

Wskazać ponadto należy, że istnienie tzw. roszczeń dekretowych, które stanowią przeszkodę do ustanowienia użytkowania wieczystego, jest okolicznością niezależną od pozwanej spółdzielni. Natomiast (...) W. działając poprzez swoje organy posiada określone środki prawne by ostatecznie rozstrzygnąć kwestie tych roszczeń. Tymczasem

zarówno w toku wymiany korespondencji pomiędzy stronami oraz w toku niniejszego postępowania powód nawet nie przedstawił szczegółów dotyczących roszczeń byłych właścicieli lub ich następców do przedmiotowych nieruchomości, nie wskazał czy roszczenia te dotyczą całej nieruchomości czy może jej części i na jakim etapie są prowadzone sprawy administracyjne. Nie wykazał zatem by podjął wszystkie niezbędne kroki w celu jak najszybszej regulacji prawnej przedmiotowych nieruchomości.

Reasumując, w ocenie Sądu zachowanie powoda cechuje się daleko posuniętą niełojalnością wobec pozwanej. Z jednej bowiem strony strona powodowa - wbrew obowiązkowi - nie doprowadziła do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, mimo wcześniejszej decyzji, na podstawie której Spółdzielnia objęła działkę w posiadanie, z drugiej zaś wykorzystuje brak ustanowienia użytkownika wieczystego, do podważenia uprawnienia pozwanej do pobierania pożytków cywilnych z nieruchomości. Sprzeczność powyższych działań z zasadami lojalności i dotrzymywania danego słowa jest aż nader widoczna. Nawet zatem przy wyeliminowaniu wcześniej przywołanych argumentów uzasadnione byłoby oddalenie powództwa przy zastosowaniu art. 5 k.c.

Z uwagi na zasadność zarzutu nadużycia prawa podmiotowego zbędne było badanie zarzutu przedawnienia roszczenia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 102 k.c., odstępując od obciążania powoda obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego stronie przeciwnej. Odstępstwo od ujętej w art. 98 § 1 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu, przewidziane w art. 102 k.p.c., jest uzasadnione, kiedy przemawiają za nim szczególne względy. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą „wypadki szczególnie uzasadnione”, ustawodawca pozostawił swobodnej, choć nie dowolnej ocenie sądu. Sama treść przepisu mówiąca o wypadkach szczególnie uzasadnionych przemawia za tezą, że wyłącza się stosowanie wykładni rozszerzającej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1981 r., IV PZ 11/80; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1976 r., IV PZ 61/76). Podstawę do zastosowania art. 102 k.p.c. stanowią konkretne okoliczności danej sprawy, przekonujące o tym, że w danym przypadku obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz przeciwnika byłoby niesłuszne, niesprawiedliwe. Z uwagi na to, że w niniejszej sprawie wystąpiła wyjątkowa okoliczność, która polegała na oddaleniu powództwa na podstawie art. 5 k.c., zasadne jest nieobciążanie powoda kosztami zastępstwa procesowego strony przeciwnej.