

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 lutego 2011r. (data prezentaty – k. 4-17) skierowanym przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W. powód (...) W. wystąpiło o zasądzenie od pozwanej kwoty 2.181.124,08 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2010 r. do dnia zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o pow. (...)m kw., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą Nr (...).

W uzasadnieniu powództwa wskazała, że nieruchomość będąca przedmiotem powództwa była przedmiotem umowy dzierżawy łączącej powoda z spółką (...) Sp. z o.o. w W.. W związku z brakiem terminowych wpłat ze strony spółki powód na podstawie postanowień łączącej strony umowy wypowiedział ją w trybie natychmiastowym. Miało to miejsce w dniu 29 grudnia 2000r.

Pomimo wypowiedzenia umowy syndyk masy upadłości spółki (...) dokonał sprzedaży pozwanej spółce przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. pomimo deklaracji pozwanej spółki o chęci kontynuowania inwestycji na podstawie umowy dzierżawy z dnia 31 maja 1996r. jednakże do zawarcia takiego porozumienia między stronami nie doszło. Sprzedaż miała miejsce w dniu 07 maja 2004r.

Następnie powód objął w posiadanie nieruchomość co nastąpiło w dniu 22 lipca 2010r.

Na tej podstawie powód domagał się kwoty 2 181 124,08 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od 07 maja 2004r. do 22 lipca 2010r.

Pismem z dnia 28. 04.2011r. powód wniósł o zasądzenie żądanej kwoty także na podstawie umowy dzierżawy, gdyby sąd uznał, że umowa dzierżawy z 31 maja 1996 r. obowiązuje.

W odpowiedzi na pozew z dnia 05 kwietnia 2011r. (k. 78) pozwana (...) Spółka Akcyjna wnosila o oddalenie powództwa.

Podnosiła, iż powód nie wykazał, aby od dnia 7.05.2004 r. do 22.07.2010 r. była posiadaczem w złej wierze, twierdząc, iż po nabyciu przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w W.. pozwana miała wszelkie podstawy uważać się za dzierżawcę gruntu i uznawać, iż służy jej prawo do tej nieruchomości. W ocenie pozwanej, nawet gdyby przyjąć, iż pozwana korzystała z przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego, to od 2004 r. była posiadaczem samoistnym, a nie zależnym i owo korzystanie odbywało się w dobrej wierze. Pozwana czując się dzierżawcą uiszczała podatek od nieruchomości za lata 2004 - 2010.

Z ostrożności pozwana podnosiła, iż należy uznać, że umowa wygasła dopiero z chwilą przejęcia terenu przez właściciela, wobec czego należny jest jedynie zaległy czynsz z uwzględnieniem okresowego charakteru takich świadczeń. Pozwana podnosiła także, iż wobec wygaśnięcia umowy dzierżawy na skutek jej wypowiedzenia w 2000 r. nie było przeszkód faktycznych ani prawnych z odbiorem tej nieruchomości przez właściciela.

Podniosła też zarzut przedawnienia roszczenia, uzasadniając to swoim poglądem, że jeśli właściciel pomimo realnych możliwości świadomie nie obejmuje w posiadanie swojej własności, to roczny termin przedawnienia z art. 229 § 1 k.c. biegnie od dnia, w którym odzyskanie władztwa było możliwe a to było realne i możliwe do zrealizowania praktycznie od roku 2000. Podniosła także, że nieruchomość była przez cały ten okres czasu dostępna dla właściciela i nie zachodziła potrzeba aby (...) S.A. wydawał lub przekazywał tę nieruchomość tym bardziej, że nigdy od strony formalnej nie przejął jej od właściciela po nabyciu od syndyka prawa dzierżawy tej nieruchomości. Z powodu podniesionego zarzutu przedawnienia pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Strona pozwana nie kwestionowała wysokości roszczenia.

Na wypadek uznania przez sąd, że strony wiąże umowa dzierżawy z 1996r i zmiany przez powoda podstawy prawnej żądania na roszczenie o zapłatę czynszu dzierżawnego wniosła o oddalenie powództwa co do kwoty, która uległa przedawnieniu na podstawie art. 118 k.c. , jako świadczenia okresowego.

Wyrokiem z dnia 7 października 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. kwotę 2.181.124, 08 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 100.000 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 7217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W wyniku wniesienia apelacji od powyższego orzeczenia Sad Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2012r. wydanym w sprawie VI ACa 127/12 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

W uzasadnieniu swojego orzeczenia sad Apelacyjny wskazał, że Sąd pierwszej instancji dokonał wprawdzie prawidłowych ustaleń faktycznych, jednakże zakres tych ustaleń nie był wystarczający dla wydania rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej. Przyczyną tego stanu rzeczy było przyjęcie przez ten Sąd całkowicie błędnej podstawy prawnej dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia. Przyjęcie, że nie mogą mieć w niniejszym przypadku zastosowania przepisy prawa rzeczowego - art. 224 w zw. z 225 i nast. k.c. jest całkowicie chybiony, bowiem nie uwzględnia treści przepisu art. 230 k.c. zgodnie z którym przepisy dotyczące **roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków** lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, **stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego**. Oznacza to, że o zasadności roszczenia strony powodowej - wobec treści art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. - przesądzać będzie ustalenie, czy posiadanie pozwanej Spółki było w złej czy w dobrej wierze.

Sąd apelacyjny wskazał również, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji oceni - w oparciu o materiał zgromadzony w sprawie oraz, ewentualnie, w oparciu o dowody zaoferowane przez strony - czy dochodzone roszczenie w ogóle istnieje. Jak bowiem wskazano powyżej - na gruncie niniejszej sprawy niezbędnym było dokonanie w pierwszej kolejności analizy ustalonych okoliczności faktycznych z uwzględnieniem dyspozycji przepisów regulujących uzupełniające roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu właścicielowi w dobrej wierze - art. 224 k.c. i n. w związku treścią art.230 k.c. Sąd Okręgowy oceni, czy w okolicznościach niniejszej sprawy jest zasadnym jest uznanie, iż pozwany władał sporną nieruchomością pozostając w przeświadczeniu, iż jego posiadanie opiera się na prawie (dobra wiara posiadacza) i czy wobec tego właściciel nieruchomości może żądać wynagrodzenia za korzystanie z niej bez tytułu prawnego (art. 225 k.c).

Ponadto, Sąd pierwszej instancji rozważy także, czy roszczenie powoda może zostać zakwalifikowane jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, co ma znaczenie dla zastosowania terminu przedawnienia tego roszczenia. Sąd ten będzie miał przy tym na względzie, iż dla kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia - może ono być czynnością prawną czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej - lecz wyłącznie jego związek z działalnością gospodarczą (por. cytowany wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.09.2005 r., IV CK 105/05, LEX nr 346083).

Uznając, iż roszczenie powoda o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy istnieje, Sąd pierwszej instancji ustali jego wysokość, biorąc pod uwagę, iż odpowiada ono pod względem wartości temu, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wdzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania. Trzeba mieć jednak na względzie, iż stawka określona w umowie dzierżawy z (...) nie musiała odpowiadać stawce rynkowej za dzierżawę tej nieruchomości za cały okres jej posiadania przez pozwaną Spółkę. Dlatego też wysokość tego roszczenia podlegać będzie udowodnieniu przez stronę powodową.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód (...) W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy zbiegu ulic (...), (...) i Al. (...) oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o pow. (...). kw dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód - odpis z księgi wieczystej k- 19- 20, wypis z rejestru gruntów k- 21.

Powyższa nieruchomość stała się przedmiotem umowy dzierżawy, która została zawarta w dniu 31 maja 1996r. pomiędzy Gminą (...) a firmą (...) Sp. z o.o.

Dowód - odpis aktu notarialnego k- 23- 26.

Zgodnie z zapisami umowy(§ 4 umowy) została ona zawarta na okres 20 lat, tj. do dnia 31 maja 2016r. Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz w wysokości 4 zł za 1m kw. plus 22% VAT miesięcznie począwszy od dnia podpisania umowy. W związku z kwestiami płatności wydzierżawiający zastrzegł możliwość wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, w przypadku zwłoki z opłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, bądź faktycznej odmowy płacenia podwyższonego czynszu.

Dowód - odpis aktu notarialnego k- 23- 26.

Z uwagi na niewywiązywanie się dzierżawcy z postanowień łączącej strony umowy i powstaniem zaległości w opłatach czynszu dzierżawnego pismem z dnia 29 grudnia 2000r Zarząd Dzielnicy M., wypowiedział umowę w trybie natychmiastowym.

Dowód - pismo Urzędu Dzielnicy M. Gminy W.- (...) z dnia 29 grudnia 2000 r. - k- 27.

W związku z wypowiedzeniem przedmiotowej umowy dzierżawca został również wezwany do wydania oraz zabezpieczenie terenu. Pismem z dnia 11 grudnia 2001 r. (...) Sp. z o.o. w W. została wezwana do usunięcia naniesień na przedmiotowej nieruchomości i skontaktowania się z Urzędem w celu podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego.

Dowód – pisma z dnia 11 grudnia 2001 i 26 czerwca 2002r. – k. 28, 29.

Dzierżawca pismem z dnia 1 lutego 2001r. zwrócił się do Zarządu Dzielnicy W. M. z prośbą o uchylenie decyzji w sprawie rozwiązania umowy dzierżawy albo o zawieszenie jej wykonywania na okres 2 miesięcy w celu ponownego rozważenia sprawy. Powyższe pismo pozostało bez odpowiedzi.

Dowód – pismo dzierżawcy z dnia 1 lutego 2001r. – k. 30.

Następnie dzierżawca zwrócił się do Burmistrza Gminy (...) pismem z dnia 15 lutego 2001r. z prośbą o wyrażenie w trybie nadzoru zgody na przywrócenie ważności umowy dzierżawy. Na to pismo dzierżawca nie otrzymał odpowiedzi.

Dowód – pismo z dnia 15 lutego 2001r. – 31.

Następnie dzierżawca pismem z dnia 9 lipca 2001r (k- 32) zwrócił się do Zarządu Dzielnicy M. Gminy W. – (...) z propozycją wydzierżawienia przedmiotowej nieruchomości na rzecz „(...) Sp. z o.o.”.

Dowód – pismo z dnia 9 lipca 2001r. – k. 32.

W związku z brakiem reakcji odnośnie zwrotu przez dzierżawcę przedmiotu umowy dzierżawy powód po raz ponowny, pomimo wcześniejszego, mającego miejsce w dniu 29 grudnia 2000r. wypowiedzenia umowy, w piśmie z dnia 30 kwietnia 2004r dokonał wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 31 maja 1996r. spółce (...) Sp. z o.o. w W..

Dowód – pismo z dnia 30 kwietnia 2004r. - k- 33.

W odpowiedzi na powyższe pismo syndyk masy upadłości spółki (...), która począwszy od dnia 18 grudnia 2003r. znajdowała się w upadłości wskazał, że wypowiedzenie z 2004r jest się bezskuteczne wobec masy upadłości

Dowód - pismo syndyka masy upadłości z 24 maja 2004r k- 38.

Następnie aktem notarialnym z dnia 7 maja 2004r. sporządzonym przed notariuszem L. S. syndyk masy upadłości (...) spółki z o.o sprzedał przedsiębiorstwo upadłego pozwanej spółce (...) S.A. obejmujące wierzytelności ujawnione i nieujawnione, ruchomości, księgi handlowe, prawa przedsiębiorstwa wynikające z najmu i dzierżawy nieruchomości oraz wszystkie prawa majątkowe przysługujące z tytułu uczestnictwa w spółkach prawa handlowego lub innych podmiotach z wyłączeniem środków pieniężnych na rachunku bankowym, nieruchomości oraz zobowiązań.

Dowód – akt notarialny k- 35.

Nabywca przedsiębiorstwa spółka (...) S.A pismami z dnia 25 maja 2004r. , 22 września 2004r. i 3 grudnia 2004r. zwróciła się do strony powodowej dostarczenie pełnej dokumentacji dotyczącej umowy dzierżawy, przekształcenia umowy dzierżawy w prawo użytkowania wieczystego, sporządzenia aneksu do umowy poprzez wpisanie jako dzierżawcę nabywcy przedsiębiorstwa upadłej spółki.

Dowód – pisma z dnia 25 maja 2004r., 22 września 2004r. i 3 grudnia 2004r. – k – 37, 39, 40.

W odpowiedzi na powyższe pisma strona powodowa poinformowała pozwaną w piśmie z dnia 14 października 2005r., że wyraża zgodę na przejście praw i obowiązków dzierżawcy przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanej pod warunkiem złożenia przez pozwaną oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji co do obowiązku terminowego wnoszenia aktualizowanych zgodnie z umową opłat z tytułu dzierżawy oraz co do obowiązku zwrotu przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu oraz przekazała oświadczenie.

Dowód – pisma z dnia 14 października 2005r. – k. 41, 42.

W odpowiedzi na powyższe pozwana pismem z dnia 13 stycznia 2006r wyraziła gotowość poddania się egzekucji (k- 44) jednakże nigdy nie złożyła takiego oświadczenia pomimo pisemnego ponaglenia ze strony powoda.

Dowód – pisma z dnia 13 stycznia 2006r. i 21 marca 2006r. - k- 41,45.

Strona pozwana mając świadomość, że nie dopełniła formalności wskazywanych przez stronę powodową, od których ta uzależniała skuteczne objęcie spornego terenu w dzierżawę, od chwili nabycia przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. nie opłacała czynszu dzierżawnego na rzecz powoda, opłacała jednak podatek od nieruchomości (okoliczności niesporne).

W powyższym okresie pozwana osiągała korzyści z przedmiotowej nieruchomości dokonując chociażby wynajmu jej części począwszy od dnia 1 marca 2005r spółce (...) S.A z siedzibą w P., na podstawie której to umowy spółka wykorzystwała ten teren na zamontowanie dziewięciu nośników reklamowych typu billboard.

Dowód - umowa najmu z dnia 01 marca 2005r. k- 187-190 wraz z aneksem – k. 191-192.

W związku z użytkowaniem nieruchomości bez tytułu prawnego strona powodowa pismem z dnia 9 marca 2009r. zawiadomiła stronę pozwaną, że prawo wynikające z umowy dzierżawy nie weszło w skład przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. wobec skutecznego wypowiedzenia tej umowy pismem z dnia 29 grudnia 2000r i wezwała stronę pozwaną do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Dowód - pismo z dnia 9 marca 2009r. – k. 55.

Dalsza korespondencja kierowana do pozwanej dotyczyła wydania zajmowanego terenu. I tak kolejno pismem z dnia 23 lipca 2009r. strona powodowa wezwała pozwaną do uporządkowania terenu do dnia 31 sierpnia 2009r. oraz skontaktowania się w celu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego. Następnie pismem z dnia 29 czerwca

2010r. pozwana ponownie została wezwana do wydania nieruchomości. Na powyższe wezwanie strona pozwana odpowiedziała pismem z dnia 13 lipca 2010 r. wnosząc o zmianę wyznaczonego terminu do ostatecznego wydanie nieruchomości.

Dowód – korespondencja stron – k. 57, 58, 60.

Z uwagi na powyższe stanowisko strony pozwanej strona powodowa protokołem jednostronnym z dnia 22 lipca 2010r przejęła posiadanie przedmiotowej nieruchomości, zaś strona pozwana pismem z dnia 3 sierpnia 2010r. strona pozwana została wezwana do zapłaty odszkodowania za zajmowanie nieruchomości bez tytułu prawnego w kwocie 2 181 124, 08 zł.

Dowód - protokół - k- 62, pismo z dnia 3 sierpnia 2010r. – k. 63.

Strona pozwana w odpowiedzi na powyższe wezwanie do zapłaty wskazała w piśmie z dnia 23 sierpnia 2010r., że nie jest zobowiązana do zapłaty odszkodowania gdyż nigdy nie objęła w posiadanie przedmiotowej nieruchomości.

Dowód – pismo z dnia 23 sierpnia 2010r. –k. 65.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony i na tej podstawie zostały uznane przez sąd za wiarygodny materiał dowodowy oraz na podstawie zeznań świadków J. B. (k. 576-578) oraz E. L. (k. 625-626), M. D. (k. 392-393), których prawdziwości zeznań Sąd nie miał podstaw negować. Zeznania św. R. K. nie wniosły nic do sprawy z uwagi na powołanie się przez świadka na tajemnicę zawodową i odmowę udzielenia odpowiedzi na pytania.

Ponadto, podstawę ustaleń faktycznych w zakresie wysokości stawek czynszu nieruchomości w latach 2005-2010 stanowiła opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości M. O. (k. 417-461). W ocenie Sądu powyższa opinia została sporządzona w sposób rzeczowy, rzetelny oraz przekonywujący, w oparciu o wiedzę fachową. Powołany biegły to kompetentna osoba, posiadająca odpowiednie w tym kierunku specjalistyczne wykształcenie i wieloletnie doświadczenie zawodowe. Przedmiotowa opinia jest jasna i logiczna. Z tego względu Sąd przyjął ją za bezstronny i wiarygodny dowód w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Na wstępie wskazać należy, iż powództwo niniejsze było rozpatrywane przy przyjęciu przez Sąd, że umowa dzierżawy z 1996 r. nie obowiązuje, albowiem dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie umowy dzierżawy Spółce (...) Sp. z o.o. pismem z dnia 29 grudnia 2000 r. było skuteczne. Podnoszony przez stronę pozwaną brak odpowiedzi powoda na pisma i propozycje dzierżawcy w zakresie w jakim zmierzał on do cofnięcia powyższej decyzji nie można w żadnej mierze traktować jako zgody powoda na kontynuację umowy dzierżawy. Brak odpowiedzi na przedmiotową korespondencję był brakiem zgody na zmianę decyzji o wypowiedzeniu. Tym samym Sąd przyjął, że pozwany nie był dzierżawcą gruntu położonego u zbiegu ulic (...), (...) i (...) w W., albowiem prawo to uprzednio wygasło w następstwie skutecznego wypowiedzenia go poprzedniemu dzierżawcy tj. (...) Sp. z o.o. W konsekwencji skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy prawa, które wynikały z tej umowy nie weszły w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55⁽¹⁾kc, będącego przedmiotem zbycia dokonanego umową z dnia 7 maja 2004 r. tym samym spółka (...) S.A. nie nabyła prawa wynikającego z umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości.

W sprawie niniejszej powód żądał zasądzenia kwoty 2 181 124,08 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez umowy. Powództwo zostało uwzględnione w części przy uwzględnieniu wynagrodzenia należnego powodowi za okres począwszy od listopada 2005r., kiedy to pozwany nie wykonał ciężącego na nim obowiązku złożenia oświadczenia w przedmiocie poddania się egzekucji, od którego złożenia powód uzależnił przekazanie pozwanej spornego terenu w

dzierżawę, do końca lipca 2010r., kiedy to protokołem jednostronnym powódka przejęła posiadanie przedmiotowej nieruchomości.

Dochodzona przez powoda kwota wynika z bezumownego korzystania z nieruchomości będącej własnością powoda. Pozwany w toku postępowania powoływał się na posiadanie nieruchomości we wskazanym okresie w dobrej wierze. Z tym stanowiskiem nie można się zgodzić.

Pozwany w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości – był posiadaczem w złej wierze, gdyż władał nieruchomością pomimo, że nie posiadał do niej tytułu prawnego. O tym, że pozwana w okresie od 2005 do 2010 roku znajdowała się w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości wskazują, niekwestionowane przez strony, fakt zawarcia przez pozwaną umowy najmu ze spółką (...) S.A., która wynajmowała część nieruchomości na cele reklamowe, a także opłacenie podatku od nieruchomości za lata 2004 – 2007 czy też ubieganie się o wydłużenie umowy dzierżawy obejmującej posiadany teren lub zmianę tytułu prawnego do nieruchomości z dzierżawy na użytkowanie wieczyste, które to wnioski zostały zawarte przez pozwaną w korespondencji kierowanej do powoda.

W sprawie niniejszej nie sposób zgodzić się również z twierdzeniami pozwanego jakoby do czasu przejęcia nieruchomości przez powoda był on posiadaczem w dobrej wierze. Powód w toku postępowania kwestionował to stanowisko, twierząc, że pozwanemu nie można przypisać dobrej wiary, skoro wiedział, że posiada nieruchomość, pomimo niezwiązania stron jakąkolwiek umową. Celem wyjaśnienia tej kwestii Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z przesłuchania świadków J. B. i E. L., którzy faktycznie wskazali, że w dacie sprzedaży przedsiębiorstwa zarówno syndyk masy upadłości, jak i osoby występujące w imieniu pozwanego nie mieli świadomości, że umowa dzierżawy z 1996r. została skutecznie wypowiedziana. Niemniej jeśli w dacie kupna przedsiębiorstwa pozwany funkcjonował w przeświadczeniu, że wstępuje w prawa dzierżawcy wynikające z umowy łączącej powoda z firmą (...) to z końcem roku 2005r. pozwany był w posiadaniu wiedzy co do fakt, że takie uprawnienia mu nie przysługują. W ocenie Sądu pozwany nie zdołał wykazać, że począwszy od dnia 14 października 2005r. kiedy to do pozwanego zostało skierowane pismo, z którego jednoznacznie wynikało, że warunkiem skuteczności oświadczenia powoda, w którym wyraża zgodę na przejście praw i obowiązków Dzierżawcy będzie się poddanie przez pozwaną rygorowi egzekucji co do obowiązku terminowego wnoszenia opłat oraz zwrotu przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu był posiadaczem w dobrej wierze. Począwszy od tej daty pozwany miał bezsprzecznie świadomość, że sporny teren zajmuje bez tytułu prawnego skoro dopiero złożenie stosownego oświadczenia o poddaniu się egzekucji miało stanowić podstawę do użytkowania przedmiotowej nieruchomości w charakterze dzierżawcy. Powyższe jednoznacznie świadczy o utracie dobrej wiary przez pozwanego.

W tej sytuacji należy przyjąć, że pozwany z końcem 2005 r., utracił dobrą wiarę i od tej chwili pozostawał posiadaczem spornej nieruchomości w złej wierze. W tak ustalonym stanie rzeczy, przy uwzględnieniu faktu, że stron niniejszego postępowania nie łączył stosunek umowny, faktu, że pozwany faktycznie znajdował się w posiadaniu spornej nieruchomości oraz przy uwzględnieniu jego złej wiary począwszy od listopada 2005r. zastosowanie znajdują przepisy art. 224 i nast. k.c. określające sposób rozliczenia między posiadaczem a właścicielem z tytułu korzystania z rzeczy. W sprawie będzie miał w szczególności zastosowanie art. 225 k.c. - stanowiący o surowszej odpowiedzialności posiadacza w złej wierze. Przepis ten znajdzie zastosowanie do odpowiedzialności posiadacza zależnego na podstawie art. 230 k.c.

Zgodnie z treścią art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Na tej podstawie samoistny posiadacz nieruchomości w złej wierze zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W niniejszej sprawie niewątpliwym jest, że pozwana spółka od listopada 2005r. zajmowała nieruchomość bez tytułu prawnego.

Jak wskazano powyżej pozwany był posiadaczem zależnym przedmiotowej nieruchomości bowiem za posiadacza zależnego uważa się tego, kto wykonuje władztwo nad rzeczą w określonym zakresie nie mając do tego prawa skutecznego wobec właściciela albo tego posiadacza, który takie prawo miał, lecz je następnie utracił (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 roku, II CR 246/74, OSP 1976/2/29). Art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego skutecznego prawa względem właściciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 roku, II CR 246/74, OSP 1976, nr 2, poz. 29; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 roku, III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110).

W niniejszej sprawie powód wykazał ponadto, że pomimo szeregu prób zmierzających do wydania przez pozwaną nieruchomości faktycznie zostało ona przejęta przez powoda dopiero 22 lipca 2010r.

Pomimo, że przepisy kodeksu cywilnego o ochronie własności nie określają wysokości wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zgodnie z utrwalonym stanowiskiem doktryny i judykatury, o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, OSNCP 1984, z.12, poz. 209).

W kwestii ustalenia stawek rynkowych czynszu za wynajem nieruchomości Sąd posiłkował się opinią biegłego z zakresu wyceny nieruchomości M. O.. Na tej podstawie Sąd uwzględnił kwotę **1 429 087,70 zł**, która to kwota uwzględnia wysokość rynkową stawki czynszu dzierżawy jakie były możliwe do uzyskania w latach 2005-2010.

Za **rok 2005** powodowi należy się kwota **48 216 zł** tytułem zwrotu za bezumowne korzystanie z nieruchomości (przy uwzględnieniu iloczynu powierzchni 3 444 m.kw. x 7 zł (wartość rynkowa miesięcznej stawki czynszu dzierżawy za 1 m.kw. powierzchni gruntu w 2005r.) x 2 miesiące (listopad i grudzień 2005r.).

Za **rok 2006** powodowi należy się kwota **290 122,56 zł** tytułem zwrotu za bezumowne korzystanie z nieruchomości (przy uwzględnieniu iloczynu powierzchni 3 444 m.kw. x 7,02 zł (wartość rynkowa miesięcznej stawki czynszu dzierżawy za 1 m.kw. powierzchni gruntu w 2006r.) x 12 miesięcy.

Za **rok 2007** powodowi należy się kwota **287 229,60 zł** tytułem zwrotu za bezumowne korzystanie z nieruchomości (przy uwzględnieniu iloczynu powierzchni 3 444 m.kw. x 6,95 zł (wartość rynkowa miesięcznej stawki czynszu dzierżawy za 1 m.kw. powierzchni gruntu w 2007r.) x 12 miesięcy.

Za **rok 2008** powodowi należy się kwota **287 229,60 zł** tytułem zwrotu za bezumowne korzystanie z nieruchomości (przy uwzględnieniu iloczynu powierzchni 3 444 m.kw. x 6,95 zł (wartość rynkowa miesięcznej stawki czynszu dzierżawy za 1 m.kw. powierzchni gruntu w 2008r.) x 12 miesięcy.

Za **rok 2009** powodowi należy się kwota **326 077,92 zł** tytułem zwrotu za bezumowne korzystanie z nieruchomości (przy uwzględnieniu iloczynu powierzchni 3 444 m.kw. x 7,89 zł (wartość rynkowa miesięcznej stawki czynszu dzierżawy za 1 m.kw. powierzchni gruntu w 2009r.) x 12 miesięcy.

Za **rok 2010** powodowi należy się kwota **190 212,12 zł** tytułem zwrotu za bezumowne korzystanie z nieruchomości (przy uwzględnieniu iloczynu powierzchni 3 444 m.kw. x 7,89 zł (wartość rynkowa miesięcznej stawki czynszu dzierżawy za 1 m.kw. powierzchni gruntu w 2010r.) x 7 miesięcy (styczeń – lipiec 2010r.).

Odnośnie dochodzonych odsetek wskazać należy, że kwota z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest świadczeniem odszkodowawczym, tym samym wezwanie do zapłaty decyduje o wymagalności świadczenia. Zasadzając odsetki należne od zasądzonej pozwem kwoty Sąd wziął pod uwagę, iż wezwanie do zapłaty kwoty z tytułu odszkodowania za zajmowanie nieruchomości (k. 63), które zostało doręczone pozwanemu w dniu 10 sierpnia 2010r. (k. 64) wyznaczało termin do dnia 15 września 2010r. na dokonanie wpłaty tytułem ww należności, stąd odsetki należą się od dnia 16 września 2010 roku.

Oдноśnie kwestii zgłoszonego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia Sąd uznał powyższy zarzut za bezzasadny.

W ocenie Sadu błędne jest stanowisko strony pozwanej, iż roczny termin przedawnienia dla dochodzenia roszczeń o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy powinien być liczony nie od faktycznego zwrotu rzeczy, ale od daty, kiedy właściciel miał prawną i faktyczną możliwość odzyskania swej rzeczy. Poglądu takiego nie da się wywieść z samej treści art. 229 k.c, jak też przy zastosowaniu wykładni celowościowej tego przepisu. Bezspornie kwestia zastosowania środków prawnych przysługujących właścicielowi należy wyłącznie do jego decyzji, natomiast posiadacz rzeczy chroniony jest przepisami prawa rzeczowego w różnym zakresie - w zależności od tego, czy jego posiadanie oparte jest na złej czy dobrej wierze. Skoro posiadacz dowiaduje się, iż nie przysługuje mu tytuł prawny do rzeczy i nie chce przywrócić stanu zgodnego z prawem - musi się liczyć z prawnymi konsekwencjami swojego zachowania.

Terminy przedawnienia roszczeń majątkowych - a do takich należy roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy -określa przepis art. 118 k.c. Jest oczywistym, iż wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz rzecz posiadał. Wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nieoparte na tytule nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania, okresowy charakter takiego świadczenia nie wynika bowiem z ustawy ani z umowy (por. uzasadnienia orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75, i uchwały z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNC 1973/6/102). W grę zatem nie będzie wchodził przewidziany w art. 118 k.c. 3-letni termin przedawnienia dla roszczeń okresowych.

Już w uchwale z dnia 24 października 1972 r. (III CZP 70/72, OSNC 1973/6/102) Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że: goszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy ulega 10-letniemu przedawnieniu." Także w wyroku z dnia 4 grudnia 1980 r. (II CR 501/80, OSNC 1981/9/171, LEX nr 2633) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż: „W okresie jednego roku oznaczonym w art. 229 § 1 k.c. może właściciel dochodzić wynagrodzenia za cały - nie przekraczający jednak lat 10 (art. 118 zd. 2 k.c.) -czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze (art. 225, 230 k.c).".

W związku z wprowadzeniem od 1.10.1990 r. do przepisu art. 118 k.c. krótszego terminu przedawnienia dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, powyższy pogląd Sądu Najwyższego podlega zatem modyfikacji, o tyle, iż przedawnienie roszczenia właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy ulega przedawnieniu 10-letniemu lub 3-letniemu, jeżeli wynika ono z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.09.2005 r., IV CK 105/05, LEX nr 346083; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002/12/149, Prok.i Pr.-wkl. 2002/10/39, Wokanda 2002/10/1, Wokanda 2002/7-8/11, Biul.SN 2002/4/12, M.Prawn. 2002/16/725, M.Prawn. 2002/18/851, LEX nr 52265).

W ocenie Sądu powód (...). W. nie jest podmiotem utworzonym w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Jego działania podejmowane w ramach własności nie są nakierowane na zysk. Powód wydzierżawiając grunty działa w ramach zasad prawidłowego zarządu swoją własnością , zgodnie ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem swego prawa , pobierając pożytki i inne dochody z rzeczy. W związku z tym , Sąd uznał ,iż w niniejszej sprawie ma zastosowanie 10 –letni termin przedawnienia.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach Sąd postanowił na podstawie art. 100 k. p. c.,

Powód częściowo wygrał sprawę, zatem koszty postępowaniu muszą być stosunkowo rozdzielone. Sąd uznał, iż powódka przegrała sprawę w 35 %, a pozwany przegrał w 65 %. Na tej podstawie Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 66 057,74 zł na która składają się część opłaty sadowej (65 % x 100 000 zł = 65 000 zł) oraz zwrot kosztów poniesionych przez powoda z tytułu wynagrodzenia biegłego (65% x 1 627,29 zł = 1 057,74 zł).

Ponadto, Sąd orzekł o wzajemnym zniesieniu kosztów zastępstwa procesowego.