

Sygn. II C 86/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2019 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Dubinowicz-Motył
Protokolant:	Ewa Lutka

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2019 r. na rozprawie sprawy

z powództwa (...) W.

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

o zapłatę

I. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 46118,56 zł (czterdzieści sześć tysięcy sto osiemnaście złotych 56/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 listopada 2014 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 14486 zł (czternaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 86/19

UZASADNIENIE

W dniu 18 stycznia 2017 roku (...) W. wniosło pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej « (...) » w W., domagając się zasądzenia kwoty 81586,26zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 listopada 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwana spółdzielnia bez tytułu prawnego korzysta z nieruchomości będącej własnością powoda, stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębem (...) opisaną w księdze wieczystej (...). Wezwana do zapłaty bezumownego wynagrodzenia za korzystanie z w/w nieruchomości za okres od 1 lipca 2011 roku do 30 czerwca 2014 roku w wysokości 117606,96zł, pozwana uiściła na rzecz powoda jedynie kwotę 40000zł. (k.2-4)

Dnia 31 stycznia 2017 roku referendarz przy tut. Sądzie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. II Nc 12/17, uwzględniając żądanie pozwu. (k.15)

Nakaz ten utracił moc w całości na skutek wniesienia sprzeciwu przez Spółdzielnię Mieszkaniową « (...) » w W.. Strona pozwana uznała powództwo w zakresie kwoty głównej w wysokości 35 467,70zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 listopada 2014 roku do dnia zapłaty, a pozostałym zakresie domagała się jego oddalenia i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwana spółdzielnia podnosiła, że faktycznie bezumownie korzysta jedynie z części działki gruntu nr (...) przy ul. (...) – tj. z terenu znajdującego się pod

budynkiem mieszkalnym, ciągu pieszego od frontu budynku wraz z rezerwą zieleni oraz terenu śmietnika i dojazdu do garaży od tyłu budynku, łącznie z terenu o powierzchni 4158m². Akcentowała, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej części nieruchomości w okresie objętym pozwem, obliczone przy zastosowaniu stawek podanych przez powoda, wynosi 75 467,70zł, z czego 40 000zł zostało uiszczono już na etapie postępowania przedsądowego, a co do kwoty 35 467,70zł pozwana uznaje powództwo. W pozostałym zakresie, w ocenie pozwanej, żądanie powoda jest nieuzasadnione, gdyż spółdzielnia nie korzysta z części nieruchomości o powierzchni 2320m² oraz sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. (k.20-31)

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty, (...) W. cofnęło pozew w części dotyczącej żądania zasądzenia kwoty 35 467,70zł, podtrzymując żądanie zasądzenia od pozwanej spółdzielni kwoty 46 118,56zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 listopada 2014 roku do dnia zapłaty i podkreślając, że Spółdzielnia Mieszkaniowa « (...) » i mieszkańcy budynku przy korzystają z całego terenu znajdującego się w granicach ogrodu. (k.60-62)

Postanowieniem z dnia 18 maja 2017 roku tut. Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 35 467,70zł i odsetek od tej kwoty. (k.77)

Wyrokiem z dnia 18 maja 2017 roku sygn. II C 334/17 tut. Sąd oddalił powództwo na podstawie art. 5 kc i zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej « (...) » w W. na rzecz (...) W. kwotę 5080zł tytułem zwrotu kosztów procesu. (k.78 i 83-88)

Na skutek apelacji (...) W. Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 7 listopada 2018 roku sygn. V ACa 1547/17 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę tut. Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny wyraził pogląd prawny, iż w realiach rozpoznawanej sprawy brak jest podstaw do zastosowania art. 5 kc na korzyść pozwanej spółdzielni, gdyż podejmowane przez (...) W. działania zmierzające do dochodzenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości nie naruszały jakiegokolwiek zasady współzycia społecznego ani nie były sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego uprawnienia. (k.152-157)

Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy obie strony podtrzymywały swoje dotychczasowe stanowiska. (k.168-170 i)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

(...) W. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,6478ha, położonej w W. przy ul. (...). Niesporne, nadto odpis księgi wieczystej (...) k.6-7

W/w nieruchomości od 1978 roku władali poprzednicy prawni pozwanej spółdzielni – (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa « Osiedle (...) » i Spółdzielnia Mieszkaniowa « (...) ». W 1986 roku poprzednik prawny pozwanej spółdzielni wybudował na nieruchomości budynek wielomieszkaniowy. Osobom zamieszkującym w/w budynek przysługują spółdzielcze prawa do zajmowanych przez nie lokali.

Po wyodrębnieniu Spółdzielni Mieszkaniowej « (...) », Spółdzielnia Mieszkaniowa « Osiedle (...) » przekazała na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej « (...) » m.in. roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 6478m położonego w rejonie ulic (...) oraz o przeniesienie prawa własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...).

Między Spółdzielnią Mieszkaniową « (...) » a (...) W. toczyły się negocjacje co do zawarcia umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną (...); zakończyły się one niepowodzeniem gdyż Spółdzielnia Mieszkaniowa « (...) » nie zaakceptowała proponowanej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

W okresie od 1 października 2007 roku do 31 lipca 2010 roku Spółdzielnię Mieszkaniową « (...) » i (...) W. łączyła umowa dzierżawy nieruchomości stanowiącej działkę gruntu (...).

W uchwale o podziale Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej « (...) » wskazano, iż ulega ona podziałowi w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia obejmująca nieruchomości – (...) w W. zlokalizowana na działce ewidencyjnej nr (...), oznaczona w księdze wieczystej (...) o powierzchni 6478m².

Z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej « (...) » w W. toczyło się od 2009 roku postępowanie o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności w/w nieruchomości na podstawie art. 35 ust.4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Postępowanie to zostało umorzone postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie z dnia 28 kwietnia 2011 roku, wobec utraty mocy obowiązującej przez w/w przepis.

Dowody : kopia wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie k.63-65, odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie z dnia 28 kwietnia 2011 roku sygn. II Ns 585/09 k.8, umowa dzierżawy nr (...) k.43-44, protokół ze wspólnego posiedzenia zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej « Osiedle (...) » oraz zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej « (...) » z dnia 28 września 1999 roku k.171-175, uchwała nr (...) w sprawie podziału spółdzielni k.176, zeznania reprezentanta pozwanej spółdzielni e-protokół rozprawy z dnia 12 lipca 2019 roku

Sporna nieruchomość o powierzchni 6478m² została ogrodzona w połowie lat 90-tych ubiegłego wieku przez poprzednika prawnego pozwanej spółdzielni. Do dziś przebieg ogrodzenia nie zmienił się.

Na środkowej części nieruchomości znajduje się budynek wielomieszkaniowy z towarzyszącą mu infrastrukturą - ciągiem pieszym i ogródkami od frontu budynku oraz śmietnikiem i dojazdem do garaży od tyłu budynku (łącznie 4158m²). Pozostała ogrodzona część nieruchomości, około 35,8% jej obszaru, to teren zielony, utrzymywany i konserwowany przez pozwaną spółdzielnię.

Niesporne, nadto wyrys z mapy ewidencyjnej i zdjęcia nieruchomości k.40-42 i zeznania reprezentanta pozwanej spółdzielni e-protokół rozprawy z dnia 12 lipca 2019 roku

Po zakończeniu postępowania o stwierdzenie zasiedzenia spornej nieruchomości, pismem z dnia 21 maja 2014 roku (...) W. wezwało Spółdzielnię Mieszkaniową « (...) » w W. do złożenia wniosku o zawarcie umowy dzierżawy oraz do uiszczenia kwoty 117 606,96zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 lipca 2011 roku do 30 czerwca 2014 roku. Wskazano, że wynagrodzenie zostało naliczone przy przyjęciu stawek określonych w zarządzeniu Prezydenta (...) W. z dnia 29 maja 2011 roku w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W.. We wrześniu 2014 roku ponaglono pozwaną spółdzielnię do uiszczenia w/w należności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa « (...) » wystąpiła do (...) W. z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę (...). Jesienią 2014 roku reprezentanci pozwanej spółdzielni odbywali spotkania z burmistrzem dzielnicy P. (...) W., przedstawiając własne postulaty odnośnie sposobu uregulowania tytułu prawnego do gruntu. (...) W. wskazywało, iż wniosek ten może zostać zrealizowany dopiero po zakończeniu postępowania wywołanego roszczeniami byłych właścicieli nieruchomości zgłoszonymi na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, wzywając Spółdzielnię o zawarcie do tego czasu umowy dzierżawy i ponagając do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 lipca 2011 roku do 30 czerwca 2014 roku.

3 listopada 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa « (...) » uiszczała na rzecz (...) W. kwotę 40 000zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z gruntu przy ul. (...).

6 marca 2017 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa « (...) » uiszczała na rzecz (...) W. kwotę 35 467,17zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) oraz kwotę 6458,04zł tytułem odsetek za opóźnienie w jej zapłacie naliczonych za okres od 4 listopada 2014 roku do 6 marca 2017 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa « (...) » odmawia zawarcia z (...) W. umowy dzierżawy spornej nieruchomości, nie chcąc dopuścić do przerwania biegu terminu zasiedzenia. Pozwana spółdzielnia nie przekazała (...) W. fragmentów spornej

nieruchomości, stanowiących tereny zielone nie będące niezbędnymi do korzystania z budynku zlokalizowanego na nieruchomości, licząc na uregulowanie stanu prawnego gruntu stanowiącego działkę (...).

Dowody : pismo z 21 maja 2014 roku z potwierdzeniem doręczenia k.9, pismo z 16 września 2014 roku k.45, wezwanie do zapłaty z 17 września 2014 roku k.11, pismo z 17 października 2014 roku z potwierdzeniem doręczenia k.10, pismo z 3 listopada 2014 roku k.49-50, potwierdzenie przelewu k.51, 53 i 54, zeznania reprezentanta pozwanej spółdzielni e-protokół rozprawy z dnia 12 lipca 2019 roku

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo okazało się w pełni uzasadnione.

Jego podstawą prawną jest art. 224§2 kc w zw. z art. 225 kc, przewidujące obowiązek samoistnego posiadacza rzeczy w złej wierze zapłaty na rzecz właściciela rzeczy wynagrodzenia za korzystanie z niej.

Niesporne pozostawało, że właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę (...) o powierzchni 0,6478ha uregulowanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie jest (...) W. i że Spółdzielnia Mieszkaniowej « (...) » nie przysługuje żaden tytuł prawny do tej nieruchomości. Podobnie, strony były zgodne co do tego, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z w/w nieruchomości w okresie od 1 lipca 2011 roku do 30 czerwca 2014 roku wynosi 117 606,96zł oraz że strona pozwana uiściła na rzecz powoda kwoty 40 000zł i 35 467,70zł.

Jedynym zagadnieniem spornym jest to, czy pozwana spółdzielnia w okresie od 1 lipca 2011 roku do 30 czerwca 2014 roku była samoistnym posiadaczem całej w/w nieruchomości, czy też jedynie jej części o powierzchni 4158m² (zajętej pod budynek mieszkalny i jego najbliższe otoczenie), za korzystanie z której wynagrodzenie na rzecz powoda zostało już uiszczone. Sąd zauważa bowiem, że – pomimo podtrzymywania przez Spółdzielnię Mieszkaniową « (...) » w W. – argumentacji odwołującej się do art. 5 kc – kwestia bezzasadności zarzutu sprzeczności dochodzenia przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z zasadami współżycia społecznego czy społeczno – gospodarczym przeznaczeniem uprawnienia z art. 225 kc została już przesądzona. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest bowiem związany oceną prawną wyrażoną przez Sąd Apelacyjny w Warszawie o braku podstaw do zastosowania art. 5 kc na korzyść pozwanej spółdzielni – art. 386§6 kpc. Sąd stoi także na stanowisku, iż działania stron podejmowane w okresie między wydaniem wyroku przez Sąd Apelacyjny w Warszawie a wyrokowaniem przez tut. Sąd nie dają podstaw do zastosowania art. 5 kc. Pozwana spółdzielnia nadal rozmyślnie lekceważy prawo własności powoda, odmawiając zawarcia umowy dzierżawy gruntu i nie proponując powodowi przejęcia władztwa choćby nad tymi fragmentami działki (...), z których – według jej twierdzeń – nie korzysta, utrzymując ogrodzenie spornej nieruchomości w jego pierwotnym kształcie.

Stosownie do art. 336 kc posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Wymaga podkreślenia, że stan posiadania (faktycznego władania) oznacza samą możliwość władania rzeczą w takim zakresie, do jakiego uprawniony jest jej właściciel. Od dziesięcioleci utrwalony jest pogląd, iż efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z nieruchomości nie jest konieczną przesłanką posiadania, a dla istnienia posiadania istotna jest sama możliwość rzeczywistego korzystania z rzeczy – por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1966 roku III CR 108/66. Tym samym, nietrafne są argumenty pozwanej spółdzielni, iż z części nieruchomości o powierzchni około 2320m² faktycznie ona nie korzysta, gdyż jest ona zajęta pod krzewy, drzewa i trawę i po terenach tych nikt nie spaceruje. Skoro ów teren znajduje się w granicach ogrodzenia i jest potencjalnie dostępny jedynie dla reprezentantów pozwanej spółdzielni i jej członków zamieszkujących budynek przy ul. (...), oznacza to, że pozwana spółdzielnia jest jego posiadaczem samoistnym – art. 336 i 339 kc. Ponadto, w ocenie Sądu, urządzenie na części nieruchomości tzw. terenów zielonych, których rolą jest tworzenie oddalenia budynku od sąsiednich nieruchomości i miłego widoku z okien dla mieszkańców budynku, jest jedną z form faktycznego wykorzystywania nieruchomości. O jedynie potencjalnym korzystaniu z niej możnaby mówić wówczas, gdyby teren w granicach ogrodzenia był nieuporządkowany i zarastał tzw. samosiejkami. Tymczasem i złożone do akt sprawy zdjęcia spornej nieruchomości i zeznania reprezentanta pozwanej spółdzielni dowodzą stanu przeciwnego – pozwana spółdzielnia regularnie dba

o utrzymanie na spornym gruncie terenów zielonych, np. urządzając i kosząc znajdujący się na nim trawnik. Tak argumentując Sąd uznał, że pozwana spółdzielnia w okresie objętym żądaniem pozwu była samoistnym posiadaczem gruntu przy ul. (...), tj. znajdującego się w granicach ogrodzenia i jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z obszaru o powierzchni 0,6478ha. Tym samym, jako zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy (dotyczący okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia) Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenia jaką część spornej nieruchomości stanowią tereny zielone.

Jak już wskazano, pozwana nie kwestionowała twierdzeń powódki, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu o powierzchni 6478m² od 1 lipca 2011 roku do 30 czerwca 2014 roku wynosi 117 606,96zł oraz że w dacie wniesienia pozwu do zapłaty pozostawała kwota 81 586,26zł (nie zaprzeczając prawidłowości rozliczenia wpłaty kwoty 40 000zł dokonanej w listopadzie 2014 roku). Dalsza wpłata strony pozwanej skutkowałą częściowym cofnięciem pozwu i umorzeniem postępowania co do kwoty 35 467,70zł i odsetek od tej kwoty. Skoro do chwili zamknięcia rozprawy pozwana spółdzielnia nie uiściła na rzecz powoda pozostałej części wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, Sąd uwzględnił powództwo i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 46 128,56zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 listopada 2014 roku do dnia zapłaty. Orzekając o odsetkach, Sąd miał na uwadze, że Spółdzielnia Mieszkaniowa « (...) » została wezwana do zapłaty kwoty 117 606,96zł w terminie do 31 lipca 2014 roku (k.9) oraz treść art. 481 kc.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania jest art. 98§1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc. Strona pozwana, jako przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu, na które składają się : uiszczona opłata sądowa od pozwu w kwocie 4080zł, wynagrodzenie pełnomocnika za prowadzenie postępowania przed sądem I instancji (przy przyjęciu pierwotnej wartości przedmiotu sprawy) w kwocie 5400zł, uiszczona opłata sądowa od apelacji w kwocie 2306zł i wynagrodzenie pełnomocnika za prowadzenie postępowania przed sądem II instancji w kwocie 2700zł.