

Sygn. akt XXV C 559/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXV Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bożena Lasota

Protokolant: prot. sąd. staż. Joanna Lis

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 marca 2013 r. w W.

sprawy z powództwa Polskich Kolei Państwowych S.A. w W.

przeciwko Muzeum (...) w W.

z udziałem interwenienta ubocznego Województwa (...)

o wydanie nieruchomości

1) nakazuje pozwanemu Muzeum (...) w W. wydanie powodowi Polskim Kolejom Państwowym S.A. w W. części nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni (...) m kw., która obejmuje:

- część budynku byłego dworca kolejowego (...) o powierzchni użytkowej (...) m. kw., na którą składają się powierzchnia usługowo – wystawiennicza – (...)m. kw. oraz powierzchnia pozostała warsztatowo – magazynowa i komunikacyjna – (...) m. kw.;

- peron nr (...), peron nr(...) wraz z oświetleniem i peron nr (...) wraz z oświetleniem o łącznej powierzchni (...)m. kw.;

- tory kolejowe o długości (...) metrów bieżących (tory nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...) wraz z gruntem o powierzchni (...) m. kw.;

2) termin wydania nieruchomości opisanej w pkt. 1 odracza na dwanaście miesięcy licząc od daty uprawomocnienia się wyroku;

3) oddala powództwo w pozostałej części;

4) ustala, że strony ponoszą koszty procesu według zasady odpowiedzialności za wynik procesu określonej w art. 98 k.p.c. z nałożeniem obowiązku zwrotu kosztów przez pozwanego na rzecz powoda, przy czym szczegółowe rozliczenie w tym zakresie pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn.akt. XXV C 559/11

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 maja 2011r. skierowanym przeciwko Muzeum (...) w W. powód Polskie Koleje Państwowe S.A. w W. wniósł o zobowiązanie pozwanego do wydania powodowi nieruchomości wraz z budynkami i znajdującym się na niej inwentarzem, stanowiącej przedmiot umowy użyczenia z dnia 6 grudnia 1996r., stanowiącej działkę nr (...), obręb (...) o powierzchni (...) m kw. położonej w dzielnicy W. - W. dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa

prowadzi księgę wieczystą oraz nakazanie opuszczenia jej przez pozwanego i osoby u niego zatrudnione w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku.

W uzasadnieniu powództwa podano między innymi, że w dniu 29 grudnia 1994r. pomiędzy Ministrem Transportu i Gospodarki Morskiej została zawarta umowa w sprawie prowadzenia wspólnej instytucji kultury – Muzeum (...) w W. począwszy dnia od 1 stycznia 1995r. W ramach tej umowy Dyrektor Generalny PKP zobowiązał się do przekazania na rzecz Muzeum określonych w umowie nieruchomości, po czym w dniu 6 grudnia 1996r. została zawarta umowa użyczenia pomiędzy powodem a pozwanym na mocy której powód przekazał pozwanemu nieodpłatnie w używanie środki trwałe i inwentarz znajdujący się na stanie użyczającego. Przedmiotem tej umowy była nieruchomość wraz z znajdującym się na niej inwentarzem. Następnie powód wypowiedział umowę użyczenia, po czym wezwał pozwanego do wydania nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 czerwca 2011r. pozwane Muzeum (...) wniosło o oddalenie powództwa w całości kwestionując samą dopuszczalność wypowiedzenia umowy dokonaną z dniem 6 grudnia 2009r. oraz jej skuteczności. Według pozwanego powód naruszył przepis art. 354 § 2 k.c., nadto pozwany powołał się na zapis § 14 umowy z dnia 6 grudnia 1996r., który stanowi, że rozwiązanie tej umowy może nastąpić za obopólnym porozumieniem.

Pismem procesowym z dnia 23 marca 2012r. powód zmodyfikował żądanie pozwu w ten sposób, że zamiast wydania nieruchomości wraz z budynkami i znajdującym się na niej inwentarzem, stanowiącej przedmiot umowy użyczenia z dnia 6 grudnia 1996r. stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...) m. kw. wniósł o wydanie części nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni (...) m. kw., która obejmuje jedynie część budynku byłego dworca kolejowego (...) o powierzchni użytkowej (...) m. kw. na którą składają się powierzchnia usługowo – wystawiennicza – (...) m. kw. oraz powierzchnia pozostała (warsztatowo – magazynowa i komunikacyjna) – (...) m. kw., peron nr (...), peron nr (...) wraz z oświetleniem i peron nr (...) wraz z oświetleniem o łącznej powierzchni (...) m. kw. oraz tory kolejowe o długości (...) m bieżących (tory nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...)) wraz z gruntem o powierzchni (...) m. kw. oraz nakazanie opuszczenia jej przez pozwanego i osoby u niego zatrudnione w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku w przedmiotowej sprawie (vide k. 495-496).

Do końca procesu strony podtrzymały swoje stanowiska, z tym, że do procesu po stronie pozwanego Muzeum (...) w charakterze interwenienta ubocznego wstąpiło Województwo (...) reprezentowane przez Zarząd Województwa (...), które także wniosło o oddalenie powództwa podnosząc, że oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy użyczenia pozostaje w sprzeczności z zapisami § (...) umowy.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 29 grudnia 1994r. pomiędzy Ministrem Transportu i Gospodarki Morskiej a Dyrektorem Generalnym p. p. PKP została zawarta umowa o prowadzeniu od 1 stycznia 1995r. wspólnej instytucji kultury w postaci Muzeum (...) w W.. Z tą chwilą Muzeum przestało być jednostką organizacyjną p. p. PKP, nadto zgodnie z § (...) tej umowy pozwany przejmował od powoda według bilansu na dzień 31 grudnia 1994r. składniki majątkowe w postaci środków trwałych, przedmiotów nietrwałych i innych stanowiących wyposażenie Muzeum, z wyjątkiem budynku w S. oraz w postaci muzealiów, archiwum, zbiorów bibliotecznych, zobowiązań i wierzytelności. Dyrektor Generalny PKP według tej umowy zapewniał przekazanie nieodpłatnie na rzecz pozwanego do używania dotychczas zajmowanych pomieszczeń w budynkach PKP, układu torowego wraz z przynależnym do niego terenem: w W. – Dworca (...) PKP i w J., w S. oraz w G., z przeznaczeniem na siedzibę Muzeum, sal i terenów wystawowych, magazynów, pracowni, warsztatów i innych według wykazu ustalonego przez komisję, z równoczesnym zwolnieniem Muzeum z opłat czynszowych. Muzeum wedle umowy miało ponosić jedynie koszty bieżącej eksploatacji, z wyjątkiem kosztów centralnego ogrzewania Dworca (...) w W., które miało pokrywać PKP. Także podatek od nieruchomości miał być płacony przez PKP. Zgodnie z § (...) jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach strony mogły dokonać zmian w zakresie przekazanych Muzeum do używania pomieszczeń i układu torowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Nadto PKP zobowiązało się do nieodpłatnego wykonywania głównych remontów budynków, pomieszczeń i układu torowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Umowa bardzo szczegółowo regulowała obowiązki PKP wobec Muzeum,

także przewidywała obowiązki dla Ministra Gospodarki związane przede wszystkim z zapewnieniem dotacji z budżetu Państwa, ale też w zakresie nadania statutu w porozumieniu z Dyrektorem Generalnym. W (...) 10 umowy strony umowy przewidziały, że zasady i tryb likwidacji Muzeum ustalają w drodze odrębnego porozumienia. W dalszej kolejności w dniu 6 grudnia 1996r. pomiędzy Centralną Dyрекcją Kolei Państwowych w W. a Muzeum (...) została zawarta umowa użyczenia na mocy której powód przekazał pozwanemu w nieodpłatne używanie środki trwałe i inwentarz znajdujący się na stanie użyczającego zgodnie z umową z dnia 29 grudnia 1994r. i decyzją Ministra Gospodarki nr (...). Podstawą przekazania były protokoły zdawczo – odbiorcze podpisane przez obie strony. Przedmiotem tej umowy była nieruchomość wraz z budynkami i znajdującym się na niej inwentarzem, stanowiąca działkę nr (...) z obrębu (...) o powierzchni (...) m kw., położona w W. w dzielnicy (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Nieruchomość ta pozostaje w użytkowaniu wieczystym powoda. Na mocy umowy użyczenia zmianie uległy zasady w zakresie kosztów konserwacji budynków, koszty remontów bieżących i koszty eksploatacji nieruchomości. Od chwili podpisania umowy użyczenia koszty te zostały w całości przeniesione na biorącego nieruchomość w użyczenie, czyli pozwane Muzeum (vide k. 20-21). Strony umowy użyczenia postanowiły nadto, że mogą rozszerzyć albo zmniejszyć zakres umów albo rozwiązać umowę za obopólnym porozumieniem. Na wypadek niezgodności stanowisk strony zobowiązały się przekazać sprawę do decyzji organu założycielskiego (vide k. 22). Wszelkie zmiany umowy zgodnie z § (...) wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

/ dowód: umowa z dnia 29 grudnia 1994r. k. 24-29, umowa użyczenia z dnia 6 grudnia 1996r. k. 20-22 wraz protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 21 stycznia 1997r. k. 23, wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencji gruntów z dnia 3 marca 2011r. k. 30-32, odpis z księgi wieczystej k. 33-36, zeznania świadka J. S. k. 984-985/.

Pismem z dnia 30 lipca 2009r. powód wypowiedział umowę użyczenia z dnia 6 grudnia 1996r. i zażądał zwrotu przez Muzeum przedmiotu użyczenia tj. obiektów przekazanych Muzeum na mocy protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 21 stycznia 1997r. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 sierpnia 2009r. Jako podstawę prawną wypowiedzenia umowy wskazano art. 365<sup>1</sup>, art. 718 § 1 oraz art. 716 k.c.

/ dowód: wypowiedzenie umowy z dnia 30 lipca 2009r. k. 37/.

Pozwane Muzeum jest instytucją kultury, której celem jest gromadzenie i przechowywanie dóbr kultury polskiej związanych z historią kolejnictwa, jego rozwojem oraz aktualnym stanem i postępem technicznym w komunikacji kolejowej.

/ dowód: wyciąg z rejestru instytucji k. 50/.

Przed Ministrem Infrastruktury z wniosku Marszałka Województwa (...) toczyło się postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 13 grudnia 1995r. stwierdzającej nabycie przez powoda prawa użytkowania wieczystego spornego gruntu. Postanowieniem z dnia 7 lipca 2011r. Minister Infrastruktury odmówił wszczęcia postępowania w sprawie nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 13 grudnia 1995r. W treści decyzji wskazano między innymi, że mienie pozwanego Muzeum z dniem 1 stycznia 1999r. stało się mieniem samorządu Województwa (...), jednakże pozwanemu Muzeum na mocy umowy z dnia 29 grudnia 1994r. nie przekazano w zarząd nieruchomości, a jedynie w bezpłatne użyczenie. W dniu 28 lipca 2011r. do Ministra Infrastruktury wpłynął wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Wyrokiem z dnia 24 sierpnia 2012r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. oddalił skargę Marszałka Województwa (...) na postanowienie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 15 grudnia 2011r. w przedmiocie odmowy wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji.

/ dowód: wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 13 grudnia 1995r. k. 55-56, pismo Ministerstwa Infrastruktury k. 412, postanowienie Ministra Infrastruktury k. 413-414, wyrok WSA z dnia 24 sierpnia 2012r. k. 566/.

Nieruchomość zajmowana przez pozwane Muzeum ma dużą wartość komercyjną dla powoda, w każdym razie jest ona wskazywana jako mienie, które w taki właśnie sposób winno być traktowane oraz użyte przez powoda. NIK postawiła powodowi zarzut zaniechania na szkodę spółki poprzez brak decyzji w zakresie odzyskania spornej nieruchomości

i brak działań windykacyjnych. Zarząd PKP powoda podjął więc decyzję o sprzedaży tej nieruchomości, a właściwie użytkownika wieczystego, zaś pozwanemu w chwili obecnej w zamian proponuje przejęcie pod potrzeby Muzeum (...) nieruchomości na S. ze starymi budynkami kolejowymi objętymi nadzorem konserwatorskim. Należy zaznaczyć, że do tej pory nie jest uregulowany stan prawny tej nieruchomości, zaś ta propozycja na piśmie pojawiła się już w toku procesu i była kierowana do Marszałka Województwa. W tej propozycji pisemnej były także wskazywane trzy inne lokalizacje, a mianowicie L. S. oraz ponownie (...). W okresie wcześniejszym, jeszcze przed dokonaniem wypowiedzenia umowy użyczenia w dniu 16 października 2008r. odbyło się spotkanie Samorządu Województwa (...) z Kolejami (...)i PKP S.A. na którym strony tego spotkania określiły między innymi zasady współpracy w sprawie przeniesienia Muzeum (...) z obecnej lokalizacji przy ulicy (...) na nieruchomość przy ulicy (...) w W. o powierzchni (...) ha, której użytkownikiem wieczystym jest powód. Wedle treści porozumienia, które strony określiły jako deklarację intencji nie rodzącej wzajemnych roszczeń powód miałby zbyć na Samorząd Województwa (...) prawa do tej nieruchomości pomiędzy już po dokonaniu przez powoda wypowiedzeniu. Porozumienie z dnia 16 października 2008r. zostało zawarte na czas określony do dnia 31 grudnia 2009r. Już po dokonaniu wypowiedzenia umowy użyczenia, czyli po sierpniu 2009r. strony spotkały się na wspólnym posiedzeniu Zarządu PKP i Zarządu Województwa (...) w trakcie którego nie padła konkretna propozycja nowej lokalizacji Muzeum, padła za to propozycja zawarcia umowy dzierżawy na ten teren najpierw na 5 lat, później na 3 lata i na końcu na rok za kwotę (...) zł z klauzulą wypowiedzki pozwanego po upływie tego terminu. Ewentualna zmiana lokalizacji na S. oznaczałaby konieczność poniesienia przez pozwane Muzeum dużych nakładów finansowych na adaptację, którymi Marszałek Województwa aktualnie nie dysponuje. Koszty te ulegają zwiększeniu wobec faktu, że pozwane Muzeum przechowuje wyjątkowe eksponaty wymagające dużej przestrzeni muzealnej. Koszt jednego metra przystosowania takiej przestrzeni wynosi ponad (...) zł, zaś wstępnie szacowany koszt samej przeprowadzki to kwota około (...) zł. Na dzień dzisiejszy pozwane Muzeum zajmuje niecałe (...) m jeśli chodzi o budynki pełniące funkcję magazynów, pracowni i ekspozycji. Stan nieruchomości zajmowanej przez pozwanego jest zły pomimo zainwestowania w remonty i bieżącą modernizację kwoty ponad (...) zł. Powód zarzucał zresztą wielokrotnie pozwanemu katastrofalny stan budynku Dworca Głównego. Należy zaznaczyć, że budynek Dworca nie jest wpisany do tej pory do rejestru zabytków, choć wniosek w tym zakresie został złożony przez obecnego dyrektora Muzeum. Od pewnego czasu współpraca pomiędzy stronami jest zła, powód nie zgadzał się na żadne propozycje pozwanego mające na celu utworzenie na terenie Dworca (...). W zamyśle pozwanego było stworzenie na tej nieruchomości dworca turystycznego z funkcjonującą tam linią turystyczną W. – S. i powrót. Projekt ten został wpisany na listę indykatywną po 2014r., propozycja pozwanego zakłada utworzenie spółki z PKP w celu prowadzenia tego projektu.

/ dowód: zeznania strony powodowej k. 1088-1090, zeznania pozwanego k. 1090-1092, zeznania świadka A. G. k. 982-984, porozumienie z dnia 16 października 2008r. k. 969-973, zeznania świadka A. B. k. 985-986, zeznania świadka R. K. k. 986-987/.

Pozwane Muzeum zostało utworzone z dniem 1 lipca 1972r. na podstawie zarządzenia Ministra Komunikacji z dnia 29 marca 1972r. i funkcjonowało jako jednostka organizacyjna zaplecza naukowo – technicznego w przedsiębiorstwie PKP. Zgodnie z zarządzeniem Ministra Komunikacji z dnia 30 sierpnia 1985r. Muzeum (...) było określane jako instytucja upowszechniania kultury o charakterze naukowo – badawczym i oświatowym w przedsiębiorstwie PKP, a jako siedzibę wskazano obiekt dawnego Dworca (...), zaś w statucie Muzeum dodano, że majątek Muzeum stanowi własność Skarbu Państwa i może być wykorzystany jedynie do celów związanych z wykonywaniem zadań przez Muzeum. Od dnia 1 stycznia 1995r. Muzeum (...) przestało być jednostką organizacyjną przedsiębiorstwa państwowego PKP i działało dalej jako państwowa instytucja kultury. Decyzją z dnia 16 września 2004r. zmienioną decyzją z dnia 7 października 2004r. Minister Infrastruktury wyraził zgodę powodowi na dokonanie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej teren byłego Dworca PKP (...). Wyrażona w decyzji zgoda na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego została udzielona powodowi między innymi pod warunkiem zawarcia z nabywcą nieruchomości w uzgodnieniu z Marszałkiem Województwa (...) umowy zobowiązującej do bezwrotnego poniesienia kosztów związanych z przygotowaniem infrastruktury na potrzeby Muzeum (...) w lokalizacji wskazanej przez PKP S.A., a ponadto zobowiązania nabywcy do zapewnienia Muzeum nieodpłatnego użytkowania dotychczas zajmowanego terenu i budynku do czasu zmiany siedziby. Po uzyskaniu przez

powoda prawa do sprzedaży użytkownika wieczystego spornej nieruchomości na przełomie lat 2005/2006 powód zaproponował pozwanemu przeniesienie siedziby Muzeum na ulicę (...) na P. tj. na tereny po byłej bazie służby drogowej na których to terenach znajdują się tory kolejowe. Ta propozycja była związana z wydzierżawieniem przez powoda spółce (...) S.A. terenu Dworca (...), zaś warunkiem przekazania tego terenu spółce (...) było wybudowanie przez nią nowego budynku z salami wystawowymi na potrzeby Muzeum. Pozwane Muzeum zaakceptowało tę propozycję, na terenie ulicy (...) rozpoczęte zostały nawet roboty wstępne, jednakże tereny przy ulicy (...) dotknięte były wadą prawną w postaci braku uwłaszczenia na rzecz powoda i tym samym koncepcja przeniesienia Muzeum na ulicę (...) pomimo zaakceptowania jej przez obie strony nie doszła do skutku. Powód w okresie wcześniejszym składał także inne propozycje w zakresie nowej lokalizacji Muzeum, propozycje te obejmowały oprócz wskazanych już miejsc także (...), S., P., N., W. P. z ulicą (...) oprócz propozycji z ulicą (...) oraz tory pocztowe na Dworcu (...).

/ dowód: decyzja Ministra Infrastruktury z dnia 16 września 2004r. k. 1023-1024 i decyzja z dnia 7 października 2004r. k. 1025-1026, okoliczności niesporne, zeznania świadka A. G. k. 982-984, zeznania świadka J. S. k. 984-985, zeznania świadka A. B. k. 985-986, zeznania świadka R. K. k. 986-987).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody w postaci dokumentów złożonych przez strony oraz na podstawie zeznań świadków i stron, z tym, że w zakresie stanu faktycznego strony pozostają właściwie zgodne, w szczególności strony zgodnie podały, iż stan infrastruktury na zajmowanej przez pozwane Muzeum nieruchomości jest zły i wymaga sporych nakładów finansowych.

Wbrew jednak twierdzeniom pozwanego powód wykazał, że we wcześniejszym okresie podejmował działania na rzecz ugodowego załatwienia tego sporu. W szczególności jak wynika z zeznań świadków oraz z treści dokumentów, przedstawionych przez obie strony powód przedstawiał liczne propozycje zmiany siedziby Muzeum w wielu punktach na terenie W. oraz poza miastem. Jak zeznał były dyrektor Muzeum J. S. tych propozycji było co najmniej kilka, jeśli nie więcej, przy czym najbardziej satysfakcjonująca dla pozwanego była propozycja przeniesienia Muzeum na ulicę (...), na tę propozycję Muzeum wyraziło zresztą zgodę. Faktem jest, że na moment złożenia tej propozycji powód nie miał uregulowanego stanu prawnego tej nieruchomości, jednakże propozycja ta była traktowana przez powoda jako bardzo istotna, co wynika między innymi z faktu, że powód podjął bardzo konkretne działania na rzecz wybudowania nowej siedziby Muzeum. Obecnie powód wskazuje także nowe lokalizacje i to nie tylko S., ale także I., S. i ponownie (...), co do której jednak pozwany ma zarzuty związane z zapuszczeniem tej nieruchomości.

Inne sporne okoliczności, takie jak interpretacja umowy użyczenia i jej wypowiedzenie pozostają w sferze oceny prawnej, z tym, że Sąd nie widzi podstaw, aby kwestionować pierwotne intencje stron, które podpisywały umowę użyczenia, w szczególności na chwilę podpisywania tej umowy strony interpretując zapis o „rozszerzeniu, czy zwężeniu tej umowy” miały na myśli ewentualne robocze rozszerzenie terenu lub jego zmniejszenie. Sąd nie dał natomiast wiary interpretacji byłego dyrektora Muzeum, że takie rozumienie § 14 umowy użyczenia odnosiło się także do zapisu o ewentualnym rozwiązaniu umowy. Byłoby to nielogiczne, albowiem słowo „rozwiązanie” w swym brzmieniu pozostaje jednoznaczne. Inną zupełnie kwestią pozostaje zapis umowy użyczenia o rozwiązaniu umowy za obopólnym porozumieniem, tenże zapis z konieczności musi podlegać weryfikacji w kontekście zmian faktycznych i prawnych jakie nastąpiły już po zawarciu umowy użyczenia. Te zmiany będą omówione w części prawnej, w tym miejscu warto jedynie zauważyć, że obecnie powód działa na zasadach rynkowych, od 2004r. dysponuje decyzją o sprzedaży prawa użytkownika wieczystego, nadto powodowi zarzucono niegospodarność między innymi w związku z utrzymywaniem terenu w atrakcyjnym miejscu W. bez żadnych dochodów.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jako uzasadnione podlega uwzględnieniu.

Podstawę żądania stanowi art. 222 k.c., który stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że tej osobie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przepis ten ma zastosowanie także do użytkownika wieczystego nieruchomości jakim jest powód, albowiem z orzecznictwa wynika jednoznacznie, iż użytkownikowi wieczystemu przysługuje taka sama ochrona jak

właścicielowi i także on może realizować roszczenie windykacyjne. Ostatecznie w sprawie nie była kwestionowana okoliczność, że powód jest użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości, choć w trakcie trwania tego procesu interwenient uboczny podejmował bezskuteczne działania na rzecz zmiany tego stanu.

Strony sporu łączyła umowa użyczenia zawarta w dniu 6 grudnia 1996r. Zawarcie tej umowy było konsekwencją wcześniejszej umowy z dnia 29 grudnia 1994r. w sprawie prowadzenia wspólnej instytucji kultury w postaci Muzeum (...) w W., które to Muzeum od 1972r. było jednostką organizacyjną przedsiębiorstwa państwowego (...), zaś po zawarciu umowy w 1994r. utraciło ten status. Umowa o wspólnym prowadzeniu Muzeum zmieniła więc status pozwanego, który od tej pory stał się samodzielnym podmiotem prawa funkcjonującym w oparciu o wcześniej zajmowaną przez siebie nieruchomość i finansowanie początkowo z dotacji z budżetu państwa, a następnie począwszy od dnia 1 stycznia 1999r. finansowane z budżetu Województwa (...). Zmiana ta była wynikiem przekazania przez Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej interwenientowi ubocznemu do prowadzenia jako zadanie własne Muzeum (...) w W..

Analiza umowy użyczenia wskazuje, że strony zawarły tę umowę na czas nieokreślony, ze wskazaniem, że strony mogą rozszerzyć albo zmniejszyć zakres umów, albo rozwiązać umowę za obopólnym porozumieniem. Sąd zwraca tu uwagę na szczególne porozumienie stron zawarte w § 14, w którym strony na wypadek niezgodności postanowiły przekazać sprawę do decyzji organu założycielskiego, czyli na moment zawierania umowy do decyzji Ministra Transportu i Dyrekcji Generalnej PKP, dalej zaś strony umowy użyczenia postanowiły, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Pytanie jakie rodzi się na tle § 14 umowy użyczenia z dnia 6 grudnia 1996r. to pytanie, czy w związku z postanowieniem o rozwiązaniu umowy za obopólnym porozumieniem należy przyjąć, że brak porozumienia oznacza niemożność rozwiązania takiej umowy poprzez wypowiedzenie, a jeśli tak to na jakiej podstawie. Odpowiedź na to pytanie jest negatywna z wielu przyczyn. Po pierwsze każda umowa może zostać wypowiedziana, po drugie każda umowa może także zostać rozwiązana np. wyrokiem Sądu, czy przez jedną ze stron umowy, po trzecie istotną kwestią jest także rodzaj zawartej umowy. W tym przypadku chodzi o umowę użyczenia, a więc umowę z natury rzeczy charakteryzującą się nieodpłatnością, którą w doktrynie określa się jako umowę przysparzającą korzyści kontrahentowi, nadto jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, nie jest to w żadnym wypadku umowa wzajemna. I tak zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Z kolei rozwiązanie umowy użyczenia zawartej na czas nieokreślony zgodnie z art. 716 k.c. jest możliwe między innymi na wypadek, gdy rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy. Ustawodawca idzie tu nawet dalej i przewiduje możliwość żądania zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas określony. Warto tu jeszcze podkreślić, że w przeciwieństwie do umów „odpłatnych” ustawodawca wprost daje użyczającemu prawo do żądania zwrotu rzeczy, bez wskazania okresu wypowiedzenia takiej umowy. Interpretacja takiego uregulowania ewidentnie wskazuje na celowy zabieg mający na celu ułatwienie użyczającemu rozwiązania umowy. Orzecznictwo wypracowało wiele przykładów dotyczących rozwiązania umowy użyczenia wskazując między innymi na upadłość jednej ze stron, zerwanie wspólnego gospodarstwa przez domownika, oddanie rzeczy w używanie osoby trzeciej, konieczność innego rozporządzenia rzeczą np. jej wynajęcia dla poprawy sytuacji życiowej.

Przechodząc na grunt rozwiązania tej konkretnej umowy i zarzutów strony pozwanej jakoby dokonane wypowiedzenie umowy było sprzeczne z porozumieniem stron z § 14 umowy użyczenia i nadto sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa Sąd zauważa, że wbrew twierdzeniom pozwanego powód co najmniej od 2005r. podejmował próby rozwiązania tej umowy poprzez liczne propozycje dotyczące nowej siedziby dla pozwanego. Powód wskazywał wiele nowych lokalizacji i wskazuje je nadal. Takie działanie powoda należy ocenić jako zgodne z intencją zawartego w § 14 zapisu umowy użyczenia, z tym, że takie działanie nie może być rozumiane wedle intencji pozwanego jako działanie nie mające zakończenia. Gdyby przyjąć interpretację pozwanego, to należałoby uzyskać odpowiedź, czy powód kiedykolwiek miałby szanse na odzyskanie swojej własności. Zarzuty strony pozwanej dotyczące poszczególnych propozycji co do lokalizacji wskazują na sytuację wręcz odwrotną, a

mianowicie na sytuację wedle której zmiana siedziby Muzeum w ogóle nie powinna nastąpić, co oznacza w praktyce, że powód byłby wyzbyty ze swojej własności, co z kolei pozostaje niezgodne nie tylko z przepisami kodeksu cywilnego, ale także z przepisami Konstytucji. Pozwane Muzeum kwestionując prawo powoda i opierając swoje prawo na § 14 umowy zdaje się także nie zauważać treści dokonanego wypowiedzenia w którym powód wskazał art. 716 k.c. i przyczynę rozwiązania umowy. Przyczyna wskazana w wypowiedzeniu jest prawdziwa, powód jako przedsiębiorstwo działające na zasadach rynkowych, a jednocześnie z uwagi na swój status wspomagane ze środków budżetowych (remonty, modernizacje, częściowe zwalnianie z płatności) z powszechnie znaną złą kondycją finansową, ciągle poddawany restrukturyzacji jest zmuszony właśnie z przyczyn ekonomicznych uczynić z przedmiotowej nieruchomości użytek komercyjny, a więc albo sprzedać prawo wieczystego użytkowania, albo wydzierżawić nieruchomość po cenach rynkowych. Zarząd powoda podjął już decyzję w tym zakresie kierując się dobrem przedsiębiorstwa i koniecznością uczynienia go rentownym, nadto powodowi w trakcie kontroli NIK-u w 2010r. wytknięto brak działań mających na celu odzyskanie tej nieruchomości, zarzucając mu niegospodarność. Na chwilę podpisywania umowy użyczenia te okoliczności nie były powodowi znane, w szczególności świadczy o tym choćby decyzja Ministra Infrastruktury z dnia 7 października 2004r. mocą której wyraził on zgodę na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego do tej nieruchomości.

Dokonując wypowiedzenia spornej umowy użyczenia powód kierował się własnym interesem ekonomicznym, który należy uznać za uzasadniony wobec stale pogarszającej się sytuacji ekonomicznej przedsiębiorstwa. Używający ma prawo w świetle przepisu art. 716 k.c. do podjęcia takiej decyzji. Jest to sytuacja porównywalna do sytuacji osoby fizycznej, której rzecz oddana w użyczenie staje się potrzebna celem innego niż rozporządzenia na skutek nieprzewidzianego wcześniej pogorszenia się jej sytuacji życiowej (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1992r., sygn. akt III CZP 81/92). W treści wypowiedzenia umowy użyczenia powód wskazał także art. 365<sup>1</sup> k.c. wedle którego zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów ustawowych, umownych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Mając na uwadze, że wypowiedzenie dotyczyło tu jednostronnego zobowiązania bezterminowego o charakterze ciągłym, bez określonego wcześniej terminu wypowiedzenia uznać należy, że strona pozwana nie ma już tytułu do korzystania z rzeczy, a tym samym zgodnie z art. 222 k.c. powód może skutecznie żądać wydania mu rzeczy. Pozwany nie dysponuje już względem powoda żadnym uprawnieniem do władania nieruchomością, co oznacza, że powództwo o wydanie jest skuteczne. Na koniec rozważań poświęconych postanowieniom stron zawartych w umowie użyczenia Sąd chce jeszcze zauważyć, iż zawarte tam zobowiązanie stron o przekazaniu sprawy do decyzji organu założycielskiego na wypadek niezgodności stanowisk stron pozostaje bezprzedmiotowy, a w każdym razie bezskuteczny prawnie, albowiem nie jest to zapis na sąd polubowny. Inna interpretacja tego fragmentu porozumienia stron nie wydaje się w chwili aktualnej możliwa.

W tym miejscu konieczne jeszcze pozostaje ustosunkowanie się do najpoważniejszego zarzutu pozwanego wobec treści żądania w postaci zasad współzycia społecznego. Nie może być sporne, iż poglądy doktryny i orzecznictwa w zakresie zastosowania art. 5 k.c. do żądania wydania nieruchomości uległy zdecydowanej ewolucji począwszy od częstego stosowania w orzecznictwie art. 5 k.c. do oddalania roszczeń o wydanie nieruchomości do sytuacji, w której stosowanie art. 5 k.c. jest niemalże wykluczone, a w każdym razie bardzo poważnie ograniczone do sytuacji wyjątkowych. Obecnie, (Sąd ten pogląd w pełni podziela) stosowanie art. 5 k.c. ogranicza się w praktyce do stosowania przy orzeczeniach o wydanie nieruchomości art. 320 k.p.c., który przewiduje, że w szczególnie uzasadnionych przypadkach dotyczących żądania wydania nieruchomości Sąd może wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia świadczenia. Inne zastosowanie art. 5 k.c. także ma miejsce w orzecznictwie do roszczeń o wydanie nieruchomości, z tym, że szczegółowa analiza tego orzecznictwa wskazuje, że chodzi tu o przypadki roszczeń właścicieli nieruchomości wobec operatorów energetycznych, gazowych itp. Z reguły poczynione na cudzych gruntach nakłady przewyższają wartość nieruchomości, nadto wskazywane są tu ogromne koszty społeczne w postaci braku energii, czy gazu dla dużej liczby mieszkańców, dodatkowym argumentem pozostaje także fakt, że sporne kwestie mogą zostać rozwiązane np. poprzez zawarcie umowy służebności za wynagrodzeniem. Roszczenie powoda trudno zakwalifikować do wskazanych wyżej przypadków, albowiem wartość nieruchomości jest tu zdecydowanie wysoka, nadto nieruchomość jest bardzo atrakcyjna, położona w centrum miasta i ma duże znaczenie ekonomiczne dla przedsiębiorstwa powoda.

Jednocześnie jednak biorąc pod uwagę argumenty pozwanego i wskazywane przez niego wartości niematerialne, którymi dysponuje jako dobrem narodowym i które tak należy ocenić bez żadnych wątpliwości ze strony Sądu Sąd zdecydował kierując się treścią art. 5 k.c. oraz treścią art. 320 k.p.c., że nakazany obowiązek wydania spornej nieruchomości wyznacza na okres po upływie 12 miesięcy od chwili uprawomocnienia się wyroku. Obok argumentów związanych z ogromną wartością niematerialną, którą zarządza pozwane Muzeum należy też podnieść argumenty czysto praktyczne mające jednak na celu ochronę dóbr kultury. Te argumenty to po pierwsze argumenty związane z koniecznością przeniesienia bardzo dużej ilości eksponatów, często są to eksponaty o dużych gabarytach, wymagające specjalnego transportu, po drugie Województwo (...) musi zapewnić na operację przeniesienia Muzeum ogromne środki finansowe (około (...) zł), które wymagają przecież zaplanowania w dłuższej perspektywie budżetowej, nadto co stanowi może argument nieco poza sporem, ale jednak bardzo istotny uwzględnienie żądania nie znosi w żaden sposób obowiązku powoda w zakresie wynikającym z decyzji Ministra Infrastruktury o zapewnieniu pozwanemu od przyszłego kontrahenta powoda pokrycia kosztów przygotowania infrastruktury pod nową siedzibę, którą zresztą zgodnie z tą decyzją musi wskazać sam powód. Kierując się wskazanymi wyżej przesłankami Sąd uznał za w pełni uzasadnione zastosowanie art. 5 k.c. przy orzekaniu o odroczeniu spełnienia obowiązku wydania nieruchomości objętej pozwem.

Wobec zastosowania art. 320 k.p.c. Sąd oddalił żądanie powoda w zakresie wydania nieruchomości w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku, nadto oddalił żądanie w zakresie nakazania opuszczenia spornej nieruchomości przez osoby zatrudnione przez pozwane Muzeum, albowiem osoby te nie zostały wskazane przez powoda imiennie, nie były więc pozwanymi w tej sprawie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. wedle ogólnej zasady odpowiedzialności za skutki procesu, przy czym szczegółowe rozliczenie w tym zakresie pozostawił referendarzowi sądowemu.