

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 04 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący:	SSO Monika Włodarczyk
Protokolant:	sekretarz sądowy Arkadiusz Połaniecki

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 września 2018 r. w Warszawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

o zapłatę kwoty 120 834,00 zł

1. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 72 884,40 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt cztery złote czterdzieści groszy) wraz z:

a. odsetkami ustawowymi od kwoty 8 930,50 zł (osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych pięćdziesiąt groszy) od dnia 20 maja 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

b. odsetkami ustawowymi od kwoty 4 465,25 zł (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia pięć groszy) od dnia 10 czerwca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

c. odsetkami ustawowymi od kwoty 8 930,50 zł (osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych pięćdziesiąt groszy) od dnia 02 sierpnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

d. odsetkami ustawowymi od kwoty 17 861,00 zł (siedemnaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt jeden złotych) od dnia 06 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

e. odsetkami ustawowymi od kwoty 22 326,25 zł (dwadzieścia dwa tysiące trzysta dwadzieścia sześć złotych dwadzieścia pięć groszy) od dnia 07 maja 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie

od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

f. odsetkami ustawowymi od kwoty 4 465,25 zł (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia pięć groszy) od dnia 06 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

g. odsetkami ustawowymi od kwoty 4 465,25 zł (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia pięć groszy) od dnia 07 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

h. odsetkami ustawowymi od kwoty 1 440,40 zł (jeden tysiąc czterysta czterdzieści złotych czterdzieści groszy) od dnia 07 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. rozstrzyga, iż powód wygrał proces w 60% zaś pozwany w 40%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia.

Sygn. akt XXV C 1786/18

UZASADNIENIE

Pozwem z 24 kwietnia 2015 r. (data prezentaty) (...) W. wystąpiło przeciwko (...) Sp. z o.o. w W. o zapłatę kwoty 40 187,25 zł wraz

z ustawowymi odsetkami: od kwoty 8 930,50 zł od dnia 20 maja 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 4 465,25 zł od dnia 10 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 8 930,50 zł od dnia 02 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 17 861,00 zł od dnia 06 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty. Powód wniósł nadto o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), którą bez tytułu prawnego włada pozwany. Dodał również, że pozwany korzysta z niej w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Z uwagi na powyższe powód w 2005 r. wystąpił przeciwko poprzednikowi prawnemu pozwanego o wydanie nieruchomości, niemniej jednak na dzień wniesienia pozwu przedmiotowe postępowanie nie zostało zakończone.

Precyzując roszczenie powód wskazał, że stanowi ono wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za łączny okres od 01 marca 2014 r. do 30 listopada 2014 r. w kwocie 40 187,25 zł na podstawie art. 225 k.c. Powód dodał, że pozwany włada nieruchomością w złej wierze, o czym z uwagi na brak tytułu ma pełną świadomość. Wysokość wynagrodzenia powód określił na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości sporządzonej w sprawie I C 845/13, w której wysokość czynszu dzierżawnego wyliczono na poziomie 3,37 zł za m² (pozew - k. 2-6).

W odpowiedzi na pozew (...) Sp. z o.o. w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, iż powództwo jest nieudowodnione, zaś wysokość czynszu dzierżawnego winna zostać ustalona o stawki wynikające z Zarządzeń Prezydenta (...) W., a nie stawki komercyjne. Z ostrożności procesowej pozwany zakwestionował sposób obliczania przez powoda daty naliczania odsetek, wskazując, iż winny one być naliczane ewentualnie od daty wyrokowania (odpowiedź na pozew - k. 79-86).

Pismem z 25 września 2015 r. (data nadania przesyłki w placówce pocztowej) powód rozszerzył powództwo o kwotę 32 697,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 22 326,25 zł od dnia 07 maja 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 4 465,25 zł od dnia 06 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 4 465,25 zł od dnia 09 lipca 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 4 465,25 zł od dnia 07 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty. Przedmiotowe żądanie obejmowało odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za dalszy okres od 01 grudnia 2014 r. do 10 lipca 2015 r. Powód w związku z rozszerzeniem powództwa dochodził od pozwanego zapłaty kwoty w łącznej wysokości 72 884,40 zł (pismo procesowe z 25 września 2015 r. - k. 132-133).

Pismem z 24 lipca 2018 r. (data nadania przesyłki w placówce pocztowej) powód dokonał zmiany powództwa w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 120 834,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i w sposób wskazany w piśmie procesowym z 09 września 2015 r. zaś od kwoty 47 949,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia rozszerzenia pozwu do dnia zapłaty. Uzasadniając modyfikację powództwa, powód wskazał na ustalenia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który określił wysokość miesięcznego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z objętej sporem nieruchomości w okresie od 01 marca 2014 r. do 15 lipca 2015 r. na kwotę 7 398,00 zł netto miesięcznie (pismo procesowe powoda z 27 lipca 2018 r. - k. 400).

Postanowieniem z 14 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Woli w Warszawie uznał się niewłaściwy rzeczowo i sprawę przekazał do Sądu Okręgowego w Warszawie (postanowienie z 14 sierpnia 2018 r. - k. 403).

Ustosunkowując się do zmodyfikowanego powództwa, (...) Sp. z o.o. w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany dodatkowo podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda w zakresie w którym powód rozszerzył powództwo, tj. co do kwoty 47 949,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (pismo procesowe pozwanego z 17 września 2018 r. - k. 423-425).

Przed zamknięciem rozprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska. Powód zaprzeczył aby doszło do przedawnienia roszczenia w zakresie kwoty, o którą strona powodowa rozszerzyła powództwo, wskazując, iż do rozszerzenia doszło w toku procesu na skutek opinii biegłego sądowego, który określił wyższą wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Powód sprecyzował, iż w zakresie kwoty 47 949,60 zł wnosi o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 27 lipca 2018 r. do dnia zapłaty, oraz, że do dnia 31 grudnia 2015 r. wnosi o zasądzenie odsetek ustawowych zaś od dnia 01 stycznia 2016 r. odsetek ustawowych za opóźnienie (oświadczenie pełnomocnika powoda zawarte w protokole rozprawy z 28 września 2018 r. - 00:02:40 - k. 462, 00:10:41 - k. 463; 00:30:21 - k. 464; oświadczenie pełnomocnika pozwanego zawarte w protokole rozprawy z 28 września 2018 r. - 00:05:13-k. 462-463, 00:32:08 - k. 464).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 1 325 m² jest (...) W.. Przedmiotowy grunt zabudowany jest pawilonem handlowo - usługowym o powierzchni użytkowej 601 m², powierzchni zabudowy 657 m² i kubaturze 2 770 m³ (okolicość bezsporna; dowód: odpis wyroku Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z 14 maja 1998 r., I C 136/98 - k. 9; wydruk z księgi wieczystej nr (...) - k. 10-17).

W dniu 18 września 1990 r. poprzednik prawny pozwanego (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) z siedzibą w W., wystąpiło o przekazanie ww. działek gruntu na podstawie art. 80 ust. 2 ustawy z 19 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Decyzją nr (...) z 10 czerwca 2009 r. Prezydent

(...) W. odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 05 grudnia 1990 r. przez (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) z siedzibą w W. prawa użytkowania wieczystego ww. gruntu oraz prawa własności budynku pawilonu handlowo – usługowego posadowionego na tymże gruncie (okoliczność bezsporna; dowód: odpis Decyzji nr (...) - k. 18-19; pełny odpis z KRS pozwanego - k. 90-95).

Powyższa Decyzja została utrzymana w mocy przez orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 22 marca 2010 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z 03 grudnia 2010 r. oddalił skargę (...) Przedsiębiorstwa Handlu (...) w W. na orzeczenie SKO w W. z 22 marca 2010 r. (okoliczności bezsporne; dowód: odpis orzeczenia SKO z 22 marca 2010 r. nr (...) - k. 20-23; odpis wyroku WSA w Warszawie z 09 grudnia 2010 r. - k. 24).

Strony podjęły negocjacje w przedmiocie przekazania spornej nieruchomości pozwanemu w dzierżawę. Do zawarcia umowy dzierżawy ostatecznie jednakże nie doszło (okoliczność bezsporna; dowód: odpis pisma (...) W. z 30 listopada 2004 r. - k. 25; odpis pisma poprzednika prawnego pozwanego z 12 października 2011 r. - k. 26; odpis pisma (...) W. z 25 listopada 2011 r. - k. 27; odpis pisma (...) W. z 16 stycznia 2012 r. - k. 28; kopia projektu umowy dzierżawy nr (...) - k. 29-31; odpis pisma poprzednika prawnego pozwanego z 16 stycznia 2012 r. - k. 32-32v; odpis pisma (...) W. z 27 lutego 2012 r. - k. 33; odpis pisma poprzednika prawnego pozwanego z 07 września 2012 r. - k. 34; odpis pisma (...) W. z 30 października 2012 r. - k. 35).

Wobec nie uzgodnienia warunków dzierżawy powód wystąpił przeciwko pozwanemu o wydanie nieruchomości. Sprawa w w/w przedmiocie toczyła się przed Sądem Okręgowym w W. w okresie od 2005 r. do 2015 r. za sygn. akt IV C 2849/05 i zakończyła się wyrokiem, którym Sąd nakazał pozwanemu wydanie spornej nieruchomości właścicielowi (okoliczność bezsporna).

W okresie w/w postępowania (...) W. wystąpiło przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. z powództwem o zapłatę odszkodowania

z tytułu bezumownego korzystania z ww. nieruchomości za okres od 01 lutego 2003 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. Postępowanie było prowadzone za sygn. akt I C 845/13 i ostatecznie na skutek apelacji, roszczenia właściciela nieruchomości zostały uwzględnione wyłącznie w części (okoliczność bezsporna; dowód: odpis wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 lutego 2015 r., I ACa 1257/17 wraz z uzasadnieniem - k. 426-434v).

Nieruchomością gruntową położoną w W. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) zabudowaną pawilonem handlowo - usługowym, w okresie od 01 marca 2014 r. do dnia 10 lipca 2015 r. władała bez tytułu prawnego (...) Sp. z o.o. z siedzibą

w W. (okoliczność bezsporna; dowód: odpis protokołu zdawczo - odbiorczego nieruchomości z dnia 10 lipca 2015 r. - k. 123-123v; zeznania świadka E. B. - k. 165-166; zeznania świadka A. Z. - k. 166-167; zeznania świadka H. N. - k. 180).

Powód wzywał pozwanego (a także jego poprzednika prawnego - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., dowód: pełny odpis z KRS pozwanego - k. 90-95) z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości do zapłaty świadczeń pieniężnych za następujące okresy:

a. pismem z 28 kwietnia 2014 r. kwoty 8 930,50 zł za okres od 01 marca 2014 r. do 30 kwietnia 2014 r., w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania (dowód: wezwanie do zapłaty z 28 kwietnia 2014 r. - k. 66-67); pozwany otrzymał przedmiotowe wezwanie 05 maja 2014 r. (dowód: zpo – k. 67v); wobec nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie ww. kwoty od dnia 20 maja 2014 r.,

b. pismem z 22 maja 2014 r. kwoty 4 465,25 za okres od 01 do 31 maja 2014 r., w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania (dowód: wezwanie do zapłaty z 22 maja 2014 r. - k. 68-69); pozwany otrzymał przedmiotowe wezwanie 26 maja 2014 r. (dowód: zpo - k. 69v); wobec nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie ww. kwoty od dnia 10 czerwca 2014 r.,

c. pismem z 11 lipca 2014 r. kwoty 8 930,50 zł za okres od 01 czerwca 2014 r. do 31 lipca 2014 r., w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania (dowód: wezwanie do zapłaty

z 11 lipca 2014 r. - k. 70-71); pozwany otrzymał przedmiotowe wezwanie 18 lipca 2014 r. (dowód: zpo - k. 71v); wobec nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie ww. kwoty od dnia 02 sierpnia 2014 r.,

d. pismem z 14 listopada 2014 r. kwoty 17 861,00 zł za okres od 01 sierpnia 2014 r. do 30 listopada 2014 r. w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania (dowód: wezwanie do zapłaty z 14 listopada 2014 r. - k. 72-73); pozwany otrzymał przedmiotowe wezwanie

21 listopada 2014 r. (dowód: zpo - k. 73v); wobec nie uregulowania należności

w wyznaczonym terminie pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie ww. kwoty od dnia 06 grudnia 2014 r.,

e. pismem z 16 kwietnia 2015 r. kwoty 22 326,25 zł za okres od 01 grudnia 2014 r. do 30 kwietnia 2015 r., w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania (dowód: wezwanie do zapłaty z 16 kwietnia 2015 r. - k. 137-138); pozwany otrzymał przedmiotowe wezwanie 22 kwietnia 2015 r. (dowód: zpo - k. 139-140); wobec nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie ww. kwoty od dnia 07 maja 2015 r.,

f. pismem z 18 maja 2015 r. kwoty 4 465,25 zł za okres od 01 do 31 maja 2015 r.,

w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania (dowód: wezwanie do zapłaty z 18 maja 2015 r. - k. 141-142); pozwany otrzymał przedmiotowe wezwanie 22 maja 2015 r. (dowód: zpo - k. 143-144); wobec nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie ww. kwoty od dnia 06 czerwca 2015 r.,

g. pismem z 17 lipca 2015 r. kwoty 4 465,25 zł za okres od 01 czerwca 2015 r. do 30 czerwca 2015 r., w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania (dowód: wezwanie do zapłaty z 17 lipca 2015 r. - k. 134-135); pozwany otrzymał przedmiotowe wezwanie do zapłaty 23 lipca 2015 r. (dowód: zpo - k. 136); wobec nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie ww. kwoty od dnia 07 sierpnia 2015 r.,

h. pismem z 17 lipca 2015 r. kwoty 1 440,40 zł za okres od 01 lipca 2015 r. do 10 lipca 2015 r., w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania (dowód: wezwanie do zapłaty

z 17 lipca 2015 r. - k. 134-135); pozwany otrzymał przedmiotowe wezwanie do zapłaty w dniu 23 lipca 2015 r. (dowód: zpo - k. 136); wobec nie uregulowania należności w wyznaczonym terminie pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie ww. kwoty od dnia 07 sierpnia 2015 r.

Podstawą formułowania przez powoda ww. wezwań do zapłaty, był operat szacunkowy sporządzony przez biegłą sądową z zakresu (...) na zlecenie Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie I C 845/13, wedle którego miesięczna stawka czynszu za korzystanie z nieruchomości gruntowej przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) w latach 2010-2013 wynosiła 4 460,00 zł netto miesięcznie (dowód: odpis operatu szacunkowego z 16 grudnia 2013 r. - k. 36-59).

Wysokość możliwego do uzyskania czynszu dzierżawnego z tytułu dzierżawy nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej

w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...)

o łącznej powierzchni 1 325 m², zabudowanej pawilonem handlowo - usługowym o powierzchni użytkowej 601 m², powierzchni zabudowy 657 m² i kubaturze 2 770 m³ wynosiła w okresie od 01 marca 2014 r. do 10 lipca 2015 r. łącznie 120 834,00 zł, tj. 7 398,00 zł miesięcznie. Za okres korzystania z nieruchomości od 01 do 10 lipca 2015 r. pozwany zapłaciłby czynsz w kwocie 2 466,00 zł (tabela nr 9 str. 35 pisemnej opinii podstawowej biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości praw majątkowych i przedsiębiorstw (...) - k. 358) (dowód: pisemna opinia podstawowa biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości praw majątkowych i przedsiębiorstw (...) - k. 318-353; pisemna opinia uzupełniająca z 29 stycznia 2018 r. - k. 376-382; pisemna opinia uzupełniająca z 22 września 2018 r. - k. 441-448).

Pismem z 20 lipca 2018 r. doręczonym pozwanemu 23 lipca 2018 r., (...) W. wezwało (...) Sp. z o.o. w W. o zapłatę kwoty 120 834,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wysokości 19 460,76 zł w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania. Pozwany odmówił spełnienia przedmiotowego świadczenia (dowód: odpis wezwania do zapłaty z 20 lipca 2018 r. - k. 456-459; zpo - k. 460; odpowiedź pozwanego z 26 lipca 2018 r. - k. 457).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów urzędowych oraz prywatnych powołanych w treści uzasadnienia, złożonych w oryginałach oraz uwierzytelnionych odpisach, których wartości dowodowej żadna ze stron nie podważała. Także jako dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c., złożony na okoliczność podstaw którymi kierował się powód formułując do pozwanego ww. wezwania do zapłaty, Sąd zakwalifikował operat szacunkowy sporządzony przez biegłą sądową z zakresu (...) na zlecenie Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie I C 845/13. Podstawą czynienia przez Sąd w niniejszym postępowaniu ustaleń faktycznych w zakresie wysokości miesięcznej stawki odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego ze spornej nieruchomości w okresie od 01 marca 2014 r. do 10 lipca 2015 r. stanowiła opinia sądowa sporządzona na zlecenie orzekającego Sądu przez biegłego sądowego P. T..

Sąd włączył do podstaw faktycznych także zeznania przesłuchanych w sprawie świadków: E. B., A. Z. oraz H. N.. Przedmiotowe zeznania miały jednakże marginalne znaczenie w niniejszym postępowaniu z uwagi na fakt, iż zasadniczo dotyczyły okoliczności wynikających już z dokumentów, które odnosiły się do faktu i okresu korzystania przez pozwanego ze spornej nieruchomości powoda bez podstawy prawnej. Oceniając ich wiarygodność i moc dowodową Sąd miał jednak na uwadze, iż były z nimi kompatybilne. Dodatkowo wskazywały również na prowadzone negocjacje pomiędzy stronami w przedmiocie zawarcia stosunku umownego, który stanowiły dla pozwanego podstawę prawną korzystania z nieruchomości, do nawiązania którego jednakże nie doszło.

Wobec sporu, co do faktów wymagających wiadomości specjalnych Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości. Na kanwie niniejszego postępowania zostały sporządzone na zlecenie Sądu pisemne opinie sądowe wraz z opiniami uzupełniającymi sporządzone przez dwóch biegłych sądowych: U. W. (k. 203-239, k. 263-266, k. 292) oraz P. T. (k. 318-353; k. 376-382; k. 441-448).

Sąd uznał za wiążącą opinię biegłego sądowego P. T.. Pierwsza z ww. opinii została skutecznie zakwestionowana przez powoda (vide: pismo procesowe z 08 września 2016 r. - k. 254-255; pismo procesowe z 17 stycznia 2017 r. - k. 281). Zasadniczą przyczyną, dla której Sąd nie włączył do podstaw rozstrzygnięcia opinii biegłej sądowej U. W., jest fakt, iż biegła czyniąc ustalenia faktyczne w zakresie spornych okoliczności, przy szacowaniu wysokości hipotetycznego czynszu dzierżawnego spornej nieruchomości, pominęła istotną okoliczność mającą wpływ na wycenę, w postaci zabudowania jej budynkiem handlowo - usługowym. Biegła mimo, zastrzeżeń powoda, dopuszczenia przez sąd dwóch opinii uzupełniających, celem odniesienia się do zarzutów powoda, nie oszacowała wartości spornej nieruchomości z uwzględnieniem rzeczoności elementu wpływającego na wysokość odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. W tym stanie rzeczy Sąd, uznając w/w opinię za nieprzydatną z uwagi na wadliwe określenie przedmiotu podlegającego wycenie co rzutowało na wysokość kwoty jaką powód mógłby uzyskać z tytułu jej dzierżawy, dopuścił na tożsame okoliczności dowód z opinii innego biegłego sądowego rzeczoznawcy.

Pochylając się nad opinią biegłego sądowego P. T. należy skonstatować, iż pozwanemu nie udało się skutecznie zakwestionować tejże opinii. Biegły sądowy ustosunkowując się w pisemnych opiniach uzupełniających, do zarzutów pozwanego zawartych w piśmie procesowym z 11 grudnia 2017 r. (k. 365-369) oraz piśmie procesowym z 05 września 2018 r. (k. 414-416) szczegółowo odniósł się do zastrzeżeń pozwanego oraz wyjaśnił w sposób pozwalający na poddanie toku rozumowania biegłego pod kryteria wynikające z art. 233 § 1 k.p.c., czym dokładnie kierował się przy doborze metody wyceny (vide: str. 16-27 opinii podstawowej - k. 333-344; str. 3 i 4 pierwszej opinii uzupełniającej - k. 378-379), jakie czynniki korygujące i wpływające na wycenę brał pod rozwagę, dlaczego biegły dla określenia miesięcznej stawki czynszu w odróżnieniu od biegłych M. D. i U. W. posłużył się stopą kapitalizacji 8,53% a nie jak pozostali rzeczoznawcy stopą 4% (vide: str. 4-5 oraz 6-7 pierwszej opinii uzupełniającej - k. 379-380 oraz k. 381-382), dlaczego biegły nie brał pod rozwagę kosztów wyburzenia pawilonu handlowo - usługowego, jakie czynniki ryzyka i waloryzacyjne biegły brał pod rozwagę przy formułowaniu opinii. W ocenie Sądu, wobec jednoznacznej

treści opinii głównej oraz uzupełniających biegłego sądowego P. T. nie podważono logiczności ustaleń i wniosków tegoż biegłego. Podtrzymywane do chwili zamknięcia rozprawy zarzuty pozwanego (vide: oświadczenie pełnomocnika pozwanego zawarte w protokole rozprawy z 28 września 2018 r. - 00:19:41 - k. 463) w stosunku do tejże opinii noszą znamiona polemiki, a po wtóre zarzuty, wskazujące na brak wyjaśnienia przez biegłego jak stan budynku wpływał na wartość nieruchomości, uznać należało za spóźnione. W żadnym z wcześniejszych ww. pism procesowych, pozwany w określonych przez Sąd terminach nie kwestionował przyjętego przez biegłego w opinii podstawowej stanu pawilonu handlowo - usługowego. W ocenie Sądu powyższe należało uznać za zupełnie nowy zarzut, który z uwagi na wspomnianą prekluzję, określane pozwanemu terminy do ustosunkowania się do opinii, w żaden sposób nie uzasadniał dopuszczenia przez Sąd opinii uzupełniającej bądź też opinii innego biegłego sądowego. Na marginesie należy również dodać, iż na dzień dokonywania przez biegłego oględzin, budynek handlowo - usługowy został zaadaptowany przez powoda na przedszkole (k. 323). Powyższe wskazuje, iż stan budynku uległ więc zmianie, zaś pozwany podnosząc przedmiotowy zarzut, nie wskazał żadnych dowodów, wniosków dowodowych, pozwalających na dokładne odtworzenie stanu technicznego budynku w okresie, który obejmowała wycena.

W kontekście zarzutów pozwanego zwrócić należy uwagę, iż pozostali rzeczoznawcy, na których ustalenia powoływał się pozwany, w tym w szczególności M. D. (vide: str. 8 opinii M. D. - k. 43 oraz str. 20 opinii podstawowej biegłej U. W. - k. 222) także wskazywali na brak na lokalnym rynku nieruchomości informacji dotyczących wysokości stawek dotyczących czynszu dzierżawy nieruchomości gruntowych, wyjaśniając, iż umowy cywilne ze stawkami za wynajem nie są nigdzie publikowane ani udostępniane osobom trzecim. Biegły sądowy P. T. z tego względu, uznając, iż bazowanie na ogólnych stawkach najmu, wyrażonych w zarządzeniach (...) W., nie odzwierciedla stawek rynkowych (także rzeczoznawca M. D. skonstatowała, iż nie są to stawki rynkowe - vide: str. 8 opinii - k. 43) dla określenia spornego parametru, zastosował tzw. współczynnik T. (został on zastosowany również przez pozostałych rzeczoznawców zob. str. 20 opinii podstawowej biegłej sądowej U. W. - k. 222), tj. procentowy udział w wartości rynkowej nieruchomości lub wysokość oprocentowania lokat długoterminowych. Biegły sądowy P. T., uwzględniając wartość nabudowania, ustalił także niemal analogiczną wartość rynkową nieruchomości, ustaloną przez M. D.. Jedynym odstępstwem w porównaniu do opinii sądowej wydanej w sprawie I C 845/13, było zastosowanie wyższego współczynnika rocznego w wysokości 8,3% a nie jak pozostali ww. rzeczoznawcy 4%. Biegły sądowy P. T. szczegółowo jednakże wyjaśnił, dlaczego nie podziela ustaleń innych rzeczoznawców (str. 4-5 oraz 6-7 pierwszej opinii uzupełniającej - k. 379-380 oraz k. 381-382), zaś wyjaśnienia te Sąd uznaje za trafne, logiczne i wyczerpujące. W tym stanie rzeczy Sąd przyjął, iż brak jest uzasadnionych podstaw, pozwalających na podważenie logicznych wniosków zawartych w opinii, przy sporządzaniu której biegły posłużył się zarówno specjalistyczną wiedzą jak i doświadczeniem zawodowym i życiowym.

Sąd zważył, co następuje:

Na podstawie całokształtu materiału dowodowego Sąd uznał, iż powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie, z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia.

Podstawą prawną żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Jak w sposób ugruntowany wyjaśniono w judykaturze, adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku, w danym okresie. Tak przepis ten rozumie się powszechnie w doktrynie i orzecznictwie (tak uchwała składu siedmiu sędziów SN z 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, LEX nr 3001; uchwała SN z 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05, Lex nr 150121). Innymi słowy, właścicielowi należy się wynagrodzenie ustalone za dany okres, korygowane ewentualnie należnością odsetkową, stosownie do art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c.

Wyjaśnienia wymaga, iż na kanwie niniejszego postępowania, nie mogło budzić wątpliwości, że pozwany w badanym okresie był posiadaczem nieruchomości powoda w złej wierze. W złej wierze jest posiadacz, który tak jak w okolicznościach niniejszej sprawy, ma pozytywną świadomość, iż nie przysługuje mu faktycznie wykonywane

prawo albo gdy posiadane informacje, co najmniej wzbudzają w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą jakie faktycznie wykonuje. Pozwanemu zważywszy na uprzednie wytoczenie przez właściciela przeciwko posiadaczowi powództwa o wydanie nieruchomości, a następnie również zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, oddalenie w 2010 r. skargi posiadacza na orzeczenie SKO, niewątpliwie należy przypisać złą wiarę w rozumieniu powołanych przepisów.

Pozwany jako posiadacz w złej wierze, musiał zatem rozliczyć się z posiadania rzeczy bez tytułu prawnego i zapłacić wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powoda. Wynagrodzenie to stosownie do ustaleń poczynionych przez biegłego sądowego z zakresu wyceny wartości nieruchomości P. T. wynosiło w okresie od 01 marca 2014 r. do 10 lipca 2015 r. łącznie 120 834,00 zł. Powództwo wobec skutecznie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczeń powoda, ponad kwotę 72 884,40 zł, wynikającą z rozszerzenia żądań o zapłatę pismem procesowym z 24 lipca 2018 r. o kwotę 47 949,60 zł podlegało jednakże oddaleniu.

W ocenie Sądu roszczenia powoda należy zakwalifikować do kategorii roszczeń związanych ze sferą zawodowej działalności gospodarczej jednostki samorządu terytorialnego.

Po pierwsze, utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym 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 jego związek z działalnością gospodarczą (vide: m.in. uchwała [3] SN z 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, Lex nr 52265).

Jednoznacznie wypowiedziano się także w odniesieniu do roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jako przedawniającego się w terminie trzech lat (zob. uchwałę [3] SN z 16 września 2010 r., III CZP 44/10, Lex nr 599797).

Jednocześnie szeroko w orzecznictwie omówiona została kwestia prowadzenia działalności gospodarczej przez gminę. Niejednokrotnie wskazywano, że pojęcie to nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę, wymaga interpretacji w odniesieniu do poszczególnych stanów faktycznych. Sąd Najwyższy wskazał, że tak rozumianą działalność gospodarczą wyróżnia: zawodowy (a więc stały) charakter, związana z nim powtarzalność podejmowanych działań, podporządkowanie zasadzie racjonalnego gospodarowania oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym (zob. uzasadnienie uchwały [7] SN z 18 czerwca 1991 r., III CZP 40/91, Lex nr 3682).

Działalność gospodarcza gminy wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami charakteryzuje się właśnie powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym, podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, przy czym nie musi być nastawiona na zysk (zob. uzasadnienie uchwały [3] SN z 06 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, Lex nr 25823).

W wyroku Sądu Najwyższego z 05 stycznia 2011 r., III CSK 72/10 (Lex nr 927819) wskazano, że gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych gminy i jest zadaniem użyteczności publicznej. Gmina może także prowadzić działalność gospodarczą

w granicach określonych artykułem 9 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591). Wywiedziono stąd, że zadania własne mogą być przedmiotem działalności zarówno gospodarczej, jak i niegospodarczej, z tym, że działalność gospodarcza nie może wykroczać poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, chyba, że odrębna ustawa na to zezwala. Dlatego, działanie polegające na zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty może być zakwalifikowane jako działalność gospodarcza, o ile jego przedmiot jest objęty zakresem takiej działalności.

Za działalność gospodarczą gminy zostało uznane m.in. administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego, zakładanie i utrzymanie trawników i parków, administrowanie nieruchomościami oddanymi w wieczyste użytkowanie (zob. m.in. postanowienie SN z 22 sierpnia 2001 r., V CKN

756/00, Lex nr 53117). Charakter działalności gminy w wypadku żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu po wygaśnięciu umowy dzierżawy był przedmiotem analizy Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05 (Lex nr 346083), w którym uznano, że istotny jest związek z działalnością gospodarczą, a nie charakter prawny zdarzenia leżącego u podstaw roszczenia i odmówiono zasadności zarzutowi naruszenia art. 118 k.c. stanowiącemu zasadniczą podstawę kasacji gminy.

Reasumując Sąd opierając się na ugruntowanych w orzecznictwie poglądach, przyjął, iż wszczęta przez jednostkę samorządu terytorialnego sprawa o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wchodzącej w skład zasobu gminnego jest związana z działalnością gospodarczą gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie termin trzyletni przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. in fine.

Na marginesie należy dodać, iż nawet w przypadku uznania, że powód nie prowadzi działalności gospodarczej w ww. zakresie, roszczenia objęte rozszerzeniem powództwa pismem z 24 lipca 2018 r., uznać należałoby za przedawnione na podstawie art. 229 § 1 k.c. Zwrot przez pozwanego nieruchomości powoda, nastąpił bowiem już w dniu 10 lipca 2015 r. Roszczenie

o zapłatę kwoty 40 187,25 zł podlegałoby zatem przedawnieniu z uwagi na upływ rocznego terminu, biegnącego od daty zwrotu rzeczy.

W ramach niniejszego postępowania należało dodatkowo również zastanowić się, czy wniesienie przez powoda przeciwko pozwanemu w dniu 24 kwietnia 2015 r. powództwa

o zapłatę kwoty 40 187,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości przerwało i zawiesiło na okres postępowania sądowego bieg terminu przedawnienia, stosownie do art. 123 § 1 k.c. oraz art. 124 § 2 k.c. Zdaniem Sądu odpowiedź na przedmiotowe pytanie jest negatywna.

Przerwanie biegu terminu przedawnienia dotyczy bowiem wyłącznie tej części roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym, która została zgłoszona w pozwie lub piśmie rozszerzającym powództwo, zarówno co do samego żądania (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), jak i jego podstawy faktycznej (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). Wniesienie pozwu przerywa bieg przedawnienia tylko co do roszczeń objętych żądaniem pozwu, gdyż sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.). Pozew, w którym powód nie wystąpił z całym przysługującym mu w stosunku do pozwanego żądaniem (pозew zawierający świadome lub nieświadome ograniczenie żądania), nie przerywa biegu przedawnienia co do tej części roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym, która pozostała poza żądaniem pozwu (zob. wyrok SN z 10 stycznia 2007 r., III PK 90/06, Lex nr 396059; wyrok SA w W. z 13 października 2017 r., I ACa 1161/16, Lex nr 2402457; wyrok SA w Warszawie z 23 listopada 2004 r., I ACa 198/04, Lex nr 156754).

Pochylając się nad kontr zarzutem powoda, powołującego się w przedmiocie uzasadnienia stanowiska przerwania biegu terminu przedawnienia na orzeczenie Sądu Najwyższego z 06 kwietnia 2011 r., I CSK 684/09 (Lex nr 951732), należy zauważyć, iż stan faktyczny objęty powyższym judykatem, różni się zasadniczo od stanu faktycznego niniejszego postępowania. Odmienny jest charakter roszczeń odszkodowawczych w obu postępowaniach

(w tym moment obliczania wysokości odszkodowania) i przede wszystkim zachodzą zasadnicze różnice po stronie podmiotu inicjującego proces sądowy. Na kanwie sporego powództwa, powodem jest podmiot prowadzący zorganizowaną działalność gospodarczą w zakresie dysponowania nieruchomościami gminnymi, posiadający zasoby ludzkie, możliwości techniczne oraz organizacyjne do oszacowania wartości odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Powód tymczasem, zaniechał w okresie objętym sporem własnych ustaleń w przedmiocie wartości spornego świadczenia, opierając się na opinii sądowej sporządzonej w innym postępowaniu, obejmującej roszczenia za inny okres (lata 2010-2013). Zdaniem Sądu powód - (...) W. - występując przeciwko pozwanemu ze spornymi roszczeniami, musiał liczyć się z ewentualnością określenia przez biegłego sądowego odmiennych miesięcznych stawek czynszu, aniżeli wynika to z ustaleń biegłej z poprzedniego okresu w innym postępowaniu sądowym. Przyjęcie koncepcji, powoda w omawianym zakresie, prowadziłoby do osłabienia pewności i stabilności obrotu prawnego, czemu przecież przeciwdziałać ma instytucja przedawnienia.

Zważywszy na ustalenia poczynione w oparciu o opinię biegłego sądowego P. T., według których miesięczna stawka czynszu spornej nieruchomości w okresie od 01 marca 2014 r. do 30 czerwca 2015 r. wynosiła 7 398,00 zł zaś od 1 do 10 lipca 2015 r. opiewała na 2 466,00 zł (vide: tabela str. 35 opinii podstawowej – k. 352), należało skonstatować, iż powód wykazał, co do zasady i wysokości roszczenia objęte pozwem oraz pismem procesowym z 25 września 2015 r. Powód wskazywał bowiem, iż miesięczna stawka czynszu w okresie od 01 marca 2014 r. do 30 czerwca 2015 r. oscylowała na poziomie 4 465,25 zł, natomiast w okresie od 01 do 15 lipca 2015 r. stawkę tą powód określił na kwotę 1 440,40 zł.

O odsetkach od zasądzonej kwoty należności głównej orzeczono na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r. od kwot i dat wynikających ze złożonych przez powoda do akt sprawy wezwań do zapłaty (z uwzględnieniem zakreślonych 14 dniowych terminów spłaty, liczonych od momentu doręczenia pozwanemu poszczególnych wezwań do zapłaty).

Ustosunkowując się natomiast do zarzutu pozwanego wskazującego, iż o odsetkach Sąd winien orzec od daty wyrokowania należy wskazać, iż warunkiem istnienia stanu opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego jest to, aby dłużnik znał treść obowiązku, jaki ma spełnić (wysokość świadczenia pieniężnego) względnie czynniki, które pozwalają ustalić wysokość tego świadczenia. Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, to dłużnik powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu (art. 455 k.c.). W wypadku opóźnienia dłużnika wierzyciel jest uprawniony do odsetek od nieterminowo spełnionego świadczenia pieniężnego. Jeżeli zatem strona pozwana została prawidłowo wezwana do zapłaty ściśle określonych kwot ze spornego tytułu, za poszczególne okresy bezumownego korzystania z nieruchomości powoda, powód złożył zwrotne potwierdzenia wszystkich przesyłek pocztowych zawierających przedmiotowe wezwania do zapłaty, w ocenie Sądu brak jest podstaw uzasadniających orzekanie o odsetkach ustawowych i odsetkach ustawowych za opóźnienie, od daty wyrokowania.

Reasumując powyższe Sąd uznał, iż roszczenie zasługiwało na uwzględnienie w zakresie kwoty 72 884,40 zł i odsetek ustawowych liczonych za okresy od następnego dnia od upływu 14-dniowego terminu zakreślonego wezwaniami kierowanymi do pozwanego za poszczególne miesięczne okresy do 31 grudnia 2015 r. i odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, zgodnie z art. 224 § 1 k.c., art. 225 k.c. oraz art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 56 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1830).

W pozostałym zakresie a precyzyjnie co do kwoty, o którą strona powodowa rozszerzyła powództwo pismem z 24 lipca 2018 r. wraz z odsetkami, z uwagi na jego przedawnienie zgodnie z art. 118 k.c. i art. 229 k.c. oraz w zakresie odsetek liczonych od kwoty 22 326,25 zł. za okres od 7 maja 2014 do 6 maja 2015 r. z uwagi na błędne określenie daty początkowej, która na skutek doręczenia wezwania do zapłaty dopiero 22 kwietnia 2015 r. (k. 139) nie mogła nastąpić wcześniej niż 7 maja 2015 r. oraz w zakresie odsetek liczonych od kwoty 4 465,25 zł należnej za czerwiec 2015 r. za okres od 9 lipca 2015 r. do 6 sierpnia 2015 r. wobec złożenia do akt sprawy jedynie wezwania do zapłaty za w/w okres z dnia 17 lipca 2017 r., które zostało doręczone pozwanemu w dniu 23 lipca 2015 r. (k. 136). Tym samym zakreślony 14 dniowy termin określony w wezwaniu do zapłaty upłynął dopiero w dniu 6 sierpnia 2015 r., przez co za datę wymagalności w/w kwoty należało przyjąć dopiero 7 sierpnia 2015 r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 in fine k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., rozstrzygając, iż powód wygrał proces w 60 % (72 884,40 zł z 120 834,00 zł) zaś pozwany w 40%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.