

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR del. Adam Mitkiewicz
Protokolant:	sekretarz sądowy Amanda Mioduszevska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 października 2018 r. w Warszawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o zapłatę

orzeka:

- zasądza od pozwanego Spółdzielni (...) z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. kwotę 1 017 828 zł (milion siedemnaście tysięcy osiemset dwadzieścia osiem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza od pozwanego Spółdzielni (...) z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. kwotę 57 577, 81 zł (pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset siedemdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt jeden groszy) tytułem kosztów procesu;
- nakazuje pobrać od pozwanego Spółdzielni (...) z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 37 107, 15 zł (trzydzieści siedem tysięcy sto siedem złotych piętnaście groszy) tytułem nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa.

UZASADNIENIE XXVC 120/16

Powód (...) W. w pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni (...) w W. domagał się zasądzenia kwoty 1204056,92 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2013r. do dnia zapłaty. Oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że dochodzi od pozwanego tej kwoty tytułem wynagrodzenia za korzystanie bez podstawy prawnej ze stanowiącej jego własność nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i Al. (...) stanowiącej działki ewidencyjne (...) z obrębu (...) za okres od 1 sierpnia 2010r. do dnia 31 lipca 2013r. Podniósł, że pozwany bez podstawy prawnej korzysta z jego nieruchomości nie płacąc mu wynagrodzenia.

Pismem z dnia 29 lipca 2016r. (k.163) powód rozszerzył powództwo domagając się od pozwanego również wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za kolejny okres tj. od dnia 1 sierpnia 2013r, do dnia 3 lipca 2015r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 26 października 2015r. Sąd nakazał pozwanemu Spółdzielni (...) w W. aby zapłacił powodowi (...) W. dochodzoną pozwem kwotę wraz z odsetkami i kosztami procesu.

Pozwany Spółdzielnia (...) w W. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, podnosząc zarzut niewykazania przez powoda wysokości roszczenia, zarzut przedawnienia roszczenia wskazując na trzyletni okres przedawnienia stwierdził, (...) W. wystawiło fakturę za bezumowne korzystanie z nieruchomości która przeznaczona jest na cele mieszkaniowe stąd obowiązuje trzyletni okres przedawnienia jak dla roszczeń związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, podniósł również posiadanie ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego, posiadanie w dobrej wierze nieruchomości. Wskazał, że pozwany nie zajmuje nieruchomości bezumownie lecz posiada ją w dobrej wierze i przysługuje mu roszczenie cywilnoprawne o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

Sąd ustalił co następuje.

Właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...)i Al. (...) stanowiącej działki ewidencyjne (...) z obrębem (...) jest (...) W. dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą (...) (odpis księgi wieczystej k.7-10).

Decyzją o lokalizacji szczegółowej Nr 241/W. z dnia 19.10.1963r. Naczelnny Architekt W. ustalił lokalizację szczegółową dla inwestycji – zakładu produkcyjnego –garmazeryjnego na terenie położonym przy ul. (...) o pow. ok. 6500 m⁽²⁾ dla Państwowego Przedsiębiorstwa (...) (decyzja k. 14). Następnie nieruchomość ta położona pod adresem ul. (...) o pow. ok. 6500 m⁽²⁾ decyzją Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 21.06.1967r. została przekazana w użytkowanie Dyrekcji Rozbudowy Miasta W. (...) (informacja k.101-102) na nieruchomości tej wzniesiony miał być zakład garmazeryjny przez Państwowe Przedsiębiorstwo (...) (pismo k.99). Nieruchomość tą wraz z wzniesionymi później budynkami objęło w posiadanie Państwowe Przedsiębiorstwo (...), następnie jej następca prawny (...) (...) Związek Spółdzielni (...), następnie na skutek podziałów posiadaczem nieruchomości stał się (...) (...) Spółdzielnia (...) (protokół przekazania k. 114), a od dnia 12 listopada 1992r. Spółdzielnia (...) w W. (uchwała k.118).

Spółdzielnia (...) w W. kilkakrotnie występowała do (...) W. z wnioskiem o oddanie jej w użytkowanie wieczyste tej nieruchomości (pismo k.15-16, k.95-98). (...) W. odmówiło oddania tego gruntu w użytkowanie wieczyste. Jednocześnie pismem z dnia 23.08.2013r. wezwało Spółdzielnię (...) w W. do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od dnia 1.08.2010r. do dnia 31.07.2013r. (k.17-18).

Sąd zważył co następuje.

Stosownie do art. 225k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Pozwany nie negował, że jest posiadaczem nieruchomości, wskazywał, że posiada ją w dobrej wierze. Poza tym twierdził, że zastosowanie do niego powinien mieć art. 224 §2 k.c., a zatem może odpowiadać tak jak samoistny posiadacz w dobrej wierze od kiedy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy tj. w konsekwencji jego odpowiedzialność powinna się ograniczać do okresu od chwili wezwania go przez (...) W. do zapłaty.

W ocenie Sądu pozwany nie jest posiadaczem w dobrej wierze, obowiązek zapłaty wynagrodzenia istniał wcześniej niż doręczenie mu wezwania do zapłaty, a doręczenie mu wezwania tylko czyniło wymagalnym roszczenie (...) W..

Podzielić należy wyrażane w judykaturze poglądy, że, iż dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie (Sąd Najwyższy wyraził pogląd ten m.in. w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 r., sygn. ICSK 642/10).

Nie może być uważany za posiadacza nieruchomości w dobrej wierze ten kto wie, że nie jest wpisany w księdze wieczystej nieruchomości jako właściciel, a wpisany jest w niej inny podmiot (odpis z księgi wieczystej k.7-10). Pozwany zresztą występował kilkakrotnie do (...) W. o oddanie mu w użytkowanie wieczyste tej nieruchomości. (...) W. odmówiło mu oddania jej w użytkowanie wieczyste, oczywistym więc jest, że wiedział, że nie jest ani właścicielem ani użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Zdaniem Sądu stan prawny nieruchomości jest uregulowany nieuregulowana jest tylko sytuacja prawna związana z posiadaniem nieruchomości przez pozwanego.

Według Sądu pozwany nie posiada ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego, takie prawo nie wynika zarówno z tego, że spółdzielnia ubiegała się o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, ani z faktu, że w protokołach dotyczących podziału składników majątkowych przypadających poprzednikowi prawnemu pozwanego tj. (...) traktowano posiadanie nieruchomości jako jej własność. Wewnętrzne protokoły (...) ani też uchwały jego organów oczywiście nie czynią pozwanego właścicielem, a jego dobrą wiarę należy oceniać stosownie do treści księgi wieczystej.

Odnośnie podniesionego zarzutu przedawnienia, według Sądu nie nastąpiło przedawnienie roszczenia. (...) W. nie jest przedsiębiorcą, nie prowadzi działalności gospodarczej, dochodzone roszczenie nie wynika z prowadzonej działalności gospodarczej nie ma tu zastosowania 3 letni okres przedawnienia, do przedawnienia tego roszczenia należy stosować ogólne zasady, bez względu na to czy (...) W. wystawiło fakturę czy nie, wystawienie faktury nie czyni powoda przedsiębiorcą, tym bardziej, że nie doszło do żadnej czynności prawnej pomiędzy stronami która wymagała by fakturowania.

Początek biegu przedawnienia należy wiązać z wezwaniem do spełnienia świadczenia. Stosownie do art. 455 k.c. roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stało się wymagalne po wezwaniu do zapłaty świadczenia, co miało miejsce pismem z dnia 23 sierpnia 2013r. w którym powód wyznaczył termin jego spełnienia do dnia 30 września 2013r. (wezwanie i poświadczenie odbioru k.17 i 18). Roszczenie zatem było wymagalne dnia 30 września 2013r. Pozew zaś został wniesiony dnia 20 lipca 2015r., a więc przed upływem dwóch lat od dnia wezwania. Gdyby nawet przyjąć, że roszczenie związane jest z prowadzoną działalnością gospodarczą to i tak nie upłynął 3 letni okres w którym przedawniają się roszczenia związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Zdaniem Sądu roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości może być dochodzone niezależnie od domagania się przez właściciela wydania nieruchomości tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2017-06-08 V CSK 584/16 gdzie Sąd ten wyraził stanowisko, że „roszczenie określone w art. 224 § 2 k.c. przysługuje właścicielowi niezależnie od zgłoszenia roszczenia o wydanie rzeczy”.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno odpowiadać wysokości pożytków jakie mógłby osiągnąć właściciel z rzeczy gdyby posiadanie zobowiązanego opierało się na prawie, właściwym miernikiem w przypadku nieruchomości jest wysokość czynszu dzierżawnego który uzyskał by właściciel z dzierżawy nieruchomości.

Jako, że kwestionowana była wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dopuszczony został dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny wartości nieruchomości celem ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania z dzierżawy przedmiotowej nieruchomości w okresie za który wynagrodzenia (...) W. dochodzi. Biegły J. S. sporządziła opinię ustalając, że w okresie od 1 sierpnia 2010r. do 31 lipca 2013r. czynsz dzierżawny możliwy do uzyskania z najmu tej nieruchomości wynosi 1017828 złotych (opinia k. 130-140). Opinia ta nie budzi wątpliwości Sądu co prawidłowości zawartych w niej ustaleń, ustalenia opinii nie były też kwestionowane przez strony procesu.

Pismem z dnia 26 lipca 2016r. powód rozszerzył powództwo domagając się również wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za dalszy okres tj. od dnia 1 sierpnia 2013r. do dnia 3 lipca 2015r. w wysokości 732143,06 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2016r. do dnia zapłaty. Pismem z dnia 16 maja 2018r.

(k.192-193) pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w rozszerzonej części podnosząc spełnienie świadczenia w rozszerzonej części.

Pozwany dobrowolnie spełnił w całości roszczenie za okres od dnia 1 sierpnia 2013r. do dnia 3 lipca 2015r. czyli w zakresie w jakim zostało powództwo rozszerzone wraz z odsetkami należnymi do chwili zapłaty (dowód wpłaty k.154). Powód potwierdził spełnienie świadczenia w rozszerzonej części.

W piśmie z dnia 22 lipca 2016r. pełnomocnik powoda stwierdził, że „kwota określona w opinii biegłego stanowi kwotę netto do której należy jeszcze doliczyć podatek VAT” nie rozszerzając jednocześnie powództwa poprzez dochodzenie kwoty większej i nie dochodząc tym samym kwoty większej niż wskazana w pozwie z tego tytułu. Wskazać jednakże należy, że zdaniem Sądu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu ma charakter odszkodowawczy. Pozyskanie sumy z tego tytułu przez uprawnionego i to z zastosowaniem przymusu państwa nie wiąże się z zawarciem jakiegokolwiek czynności prawnej - umowy, świadczeniem usług czy dostawą towarów.

Stosownie do art. 5. 1 ustawy z dnia z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, podlegają:

- 1) odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju;
- 2) eksport towarów;
- 3) import towarów na terytorium kraju;
- 4) wewnątrzwspólnotowe nabycie towarów za wynagrodzeniem na terytorium kraju;
- 5) wewnątrzwspólnotowa dostawa towarów.

Uzyskanie przez (...) W. wynagrodzenia nie wiąże się z żadną czynnością wymienioną w cytowanym wyżej przepisie. Stąd nie należny jest podatek VAT od wynagrodzenia. Sąd podziela tu linię orzecznictwa przyjętą w wyrokach sądów administracyjnych (wyrok WSA w Krakowie z 28 września 2005 r., sygn. akt I SA/Kr 850/05, czy wyrok WSA w Białymstoku z 23 sierpnia 2006 r., sygn. akt I SA/Bk 193/06).

Stąd (...) W. nie należy się zwiększone o podatek VAT wynagrodzenie za korzystanie z jego nieruchomości.

Mając to na uwadze Sąd na mocy art. 225k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 017 828 złotych stanowiącą należne mu wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i Al. (...) stanowiącej działki ewidencyjne (...) z obrębu (...) za okres od 1 sierpnia 2010r. do dnia 31 lipca 2013r. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu tj. za okres od 1 sierpnia 2010r. do dnia 31 lipca 2013r. w zakresie w jakim powód za ten okres dochodził kwoty większej niż wynagrodzenie obliczone przez biegłego, zaś za kolejny okres tj. od dnia 1 sierpnia 2013r. do dnia 3 lipca 2015r. w całości bowiem pozwany zapłacił za ten okres wraz z odsetkami, czego powód nie negował.

Oddaleniu podlegały wnioski o dopuszczenie dowodu z wysłuchania biegłego na rozprawie czy kolejnej opinii ponieważ opinia sporządzona w sprawie była jasna, rzetelna biegły wyjaśnił w sposób zrozumiały sposób ustalenia czynszu dzierżawnego przede wszystkim zaś opinia nie była kwestionowana przez strony.

Wnioski o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków były niezasadne ponieważ okoliczności na jakie zostały zgłoszone nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy stąd również podlegały oddaleniu.

O odsetkach orzeczono na mocy art. 481 §1 k.c. zasądzając je za okres od dnia 1 października 2013r. Wezwaniu do zapłaty świadczenia, miało miejsce pismem z dnia 23 sierpnia 2013r. w którym powód wyznaczył termin jego spełnienia do dnia 30 września 2013r. (wezwanie i poświadczenie odbioru k.17 i 18). Roszczenie zatem było wymagalne

dnia 30 września 2013r. Od dnia kolejnego tj. 1 października 2013r. powód mógł dochodzić odsetek bowiem pozwany pozostawał w opóźnieniu w zapłacie wynagrodzenia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100k.p.c.. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu wyrażoną w art. 100 k.p.c. każda ze stron ponosi koszty procesu w takim stopniu, w jakim przegrała sprawę. Sąd rozliczył zatem koszty procesu, ustalając zasadę, że powód wygrał niniejsze postępowanie w 84% zaś pozwany w 16%

Poniesione przez strony koszty procesu ogółem wyniosły 77136,69 zł. Na poniesione przez powoda koszty procesu składają się: koszty zastępstwa procesowego profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 7200,00 zł, ustalone w oparciu o § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349, z późn. zm.) w zw. z §21 rozporządzenia ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804)., koszty opłaty sądowej 60203 zł, koszty wynagrodzenia biegłego 2516,68,00zł. Na poniesione przez pozwanego koszty procesu składają się zaś: koszt zastępstwa procesowego profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 7200,00 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349, z późn. zm.) w zw. z §21 rozporządzenia ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804), oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17,00 zł.

Zgodnie więc z powyższym powodowi należą się od pozwanego koszty procesu w wysokości 57577, 81 złotych ($77136,69 \times 84\% = 64794,81 \text{ zł}$; $64794,81 \text{ zł} - 7217 = 57577, 81$).

Od pozwanej należało na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych pobrać na rzecz Skarbu Państwa kwotę 37107, 15 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa. Powód nie uiścił opłaty od rozszerzonego powództwa, pozwany w tym zakresie nie negował żądania spełnił je dobrowolnie lecz po rozszerzeniu powództwa mimo, że przed jego rozszerzeniem był wzywany przez powoda do spełnienia roszczenia (pismo k.167-168) i miał wystarczający czas do jego spełnienia co spowodowało by że powództwo nie zostało by wniesione, a zatem nie powstały by koszty procesu w zwiększonym rozmiarze tu opłata od rozszerzonego powództwa w tym zakresie zatem należy go uznać w całości za przegrywającego i pobrać od niego opłatę.