

Sygn. akt XXV C 957/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Paweł Duda

Protokolant: sekretarz sądowy Patryk Kaniecki

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2020 r. w Warszawie

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 3.476.813,30 zł (trzy miliony czterysta siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzynaście złotych trzydzieści groszy), wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 1.464.636,40 zł (milion czterysta sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset trzydzieści sześć złotych czterdzieści groszy) od dnia 1 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 77.525,41 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset dwadzieścia pięć złotych czterdzieści jeden groszy) od dnia 16 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.934.651,49 zł (milion dziewięćset trzydzieści cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt jeden złotych czterdzieści dziewięć groszy) od dnia 31 maja 2019 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 63.852,53 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazuje pobrać od (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 173,30 zł (sto siedemdziesiąt trzy złote trzydzieści groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 225,10 zł (dwieście dwadzieścia pięć złotych dziesięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

**Sygn. akt XXV C 957/17**

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 4 grudnia 2020 r.**

(...) W. pozwem z dnia 16 marca 2017 r. wniósł o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwoty 3.362.063,26 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 1 lutego 2017 r. do dnia zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez Spółdzielnię z nieruchomości stanowiących własność (...) W., położonych na terenie kolonii (...), na które składają się działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: (...) z obrębu 6-11-09, oraz nieruchomości stanowiących własność (...) W., położonych na terenie kolonii A. K., na które składają się działki oznaczone w ewidencji gruntów numerami: (...) z obrębu (...) – w okresie od 1 lutego 2013 r. do 31 stycznia 2016 r.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonych w W. na terenie kolonii (...) i na terenie kolonii A. K., na którą składają się wskazane wyżej działki ewidencyjne. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) korzysta z nieruchomości bez umowy, będąc posiadaczem w złej wierze. Za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości w okresie od 1 lutego 2013 r. do

31 stycznia 2016 r. powód wystawił 2 faktury VAT oraz wystosował pisma wzywające do zapłaty, które pozostały bezskuteczne. Kwota żądanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 lutego 2013 r. do 31 stycznia 2016 r.

w wysokości 3.193.439,66 zł została naliczona zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta (...) W. Nr (...) z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W.. Kwota powyższa została powiększona o skapitalizowane odsetki naliczone od dnia 1 maja 2016 r. do dnia 31 stycznia 2017 r. w wysokości 168.623,60 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 6 kwietnia 2017 r. tutejszy Sąd nakazał, aby pozwana Spółdzielnia zapłaciła na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że posiada tytuł prawny do nieruchomości objętych pozwem, bowiem nieruchomości te zostały wydane poprzednikowi prawnemu pozwanej (...) S. przez powoda w oparciu o decyzje administracyjne

w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, wydane na podstawie ówczesznie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Następnie powód wydał pozwolenia na budowę na nieruchomościach budynków mieszkalnych. W następstwie tych czynności powstała faktyczna umowa o treści zbliżonej do użytkowania wieczystego, a pozwana uiściła opłaty za użytkowanie wieczyste. Ponadto Spółdzielnia zarzuciła, że działki nr (...), za które powód domaga się zapłaty, nie stanowią jego własności. Natomiast działki nr (...) stanowią ogólnodostępne drogi. Pozwana wskazała, że powództwo nie zostało udowodnione co do wysokości, bowiem powód nie dołączył do pozwu zarządzenia Prezydenta m. st. W. nr (...) z dnia 29 maja 2013 r., na podstawie którego ustalił żądane wynagrodzenie. Żądanie pozwu w zakresie odsetek narusza art. 482 § 1 k.c., bowiem powód doliczył skapitalizowane odsetki do należności głównej za okres sprzed wytoczenia powództwa. Roszczenie powoda za okres 1 lutego 2013 r. do 14 marca 2014 r. uległo przedawnieniu, gdyż jest to roszczenie związane z działalnością gospodarczą powoda. Ponadto kwota żądanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości została nieprawidłowo powiększona o podatek VAT, który nie powinien być naliczony, skoro powód domaga się w odrębnym procesie wydania nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 31 maja 2019 r. (...) W. rozszerzyło powództwo w ten sposób, że ponad żadaną w pozwie kwotę wniosło o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. również kwoty 2.791.547,24 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 31 maja 2019 r. do dnia zapłaty. Na kwotę powyższą składa się

należność główna w wysokości 2.697.896,95 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości objętych pozwem w okresie od 1 lutego 2016 r. do 30 września 2018 r. oraz skapitalizowane odsetki za opóźnienie za okres od 1 grudnia 2018 r. do 30 maja 2019 r. w kwocie 93.650,29 zł.

Odpowiadając na rozszerzenie powództwa pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w piśmie procesowym z dnia 17 lipca 2019 r. wniosła o oddalenie powództwa także w części rozszerzonej, podtrzymała wszystkie dotychczasowe zarzuty w sprawie, podniosła zarzut przedawnienia części kwoty objętej rozszerzeniem za okres od 1 lutego 2016 r. do dnia 10 czerwca 2016 r. oraz wskazała, że działki nr (...) nie stanowią własności powoda, zaś działki nr (...) są drogami publicznymi ogólnodostępnymi. Pozwana zakwestionowała również wysokość żadanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

z nieruchomości oraz podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko, że w następstwie wydania przez powoda decyzji o ustanowieniu użytkownika wieczystego i przekazania poprzednikowi prawnemu pozwanej nieruchomości do użytkowania, a następnie wydania pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych na tych nieruchomościach, pomiędzy stronami powstała faktyczna umowa o treści zbliżonej do użytkownika wieczystego.

Ponadto na rozprawie z dnia 20 listopada 2020 r. pozwana Spółdzielnia podniosła, że dochodzenie przez powoda roszczeń objętych pozwem stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. w sytuacji gdy powód od wielu lat nie wykonuje decyzji administracyjnych o ustanowieniu użytkownika wieczystego przedmiotowych nieruchomości gruntowych.

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

(...) W. jest właścicielem nieruchomości położonych w W. na terenie kolonii (...), oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne z obrębu (...) o numerach: (...). Działki ewidencyjne nr: (...) stanowią tereny mieszkaniowe, działki ewidencyjne nr (...) stanowią zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, działki ewidencyjne nr (...) stanowią drogi, działki ewidencyjne nr (...) stanowią zurbanizowane tereny niezabudowane, działka ewidencyjna nr (...) stanowi inne tereny zabudowane (wydruki treści ksiąg wieczystych nr (...) – k. 45-50, (...) – k. 6-9, (...) – k. 12-14, (...) – k. 17-22, (...) – k. 26-31, (...) – k. 36-41, (...) – k. 54-57, (...) – k. 60-64, (...) – k. 68-71, wypis z rejestru gruntów dot. działki ewidencyjnej nr (...) – k. 93, wypis z rejestru gruntów dot. działki ewidencyjnej nr (...) – k. 94).

(...) W. w okresie objętym nie było właścicielem nieruchomości położonej w W. na terenie kolonii (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr (...) (stanowiącej zurbanizowane tereny mieszkaniowe) i nr(...) (stanowiącej tereny mieszkaniowe) z obrębu (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa

w W.. Zgodnie z wpisem w księdze wieczystej współwłaścicielami tej nieruchomości są M. S., K. Z., E. S., M. B., I. A., K. B. i A. B. (wydruk treści księgi wieczystej nr (...) – k. 54-57). (...) W. nie jest też właścicielem nieruchomości położonej w W. na terenie kolonii (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr (...), co do której właściciel jest nieustalony (wypis z rejestru gruntów – k. 95).

(...) W. jest właścicielem nieruchomości położonych w W. na terenie kolonii A. K., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki z obrębu (...) o numerach: (...). Działki ewidencyjne nr (...) stanowią tereny mieszkaniowe, a działka ewidencyjna nr (...) zurbanizowane tereny niezabudowane (wydruki treści ksiąg wieczystych nr (...) – k. 80-83, (...) – k. 86-89, wypis z rejestru gruntów dot. działki ewidencyjnej nr (...) – k. 92).

Decyzją nr WT.IV. (...) z dnia 11 grudnia 1974 r. Urząd Dzielnicy W.-W. ustanowił na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) użytkowanie wieczyste terenu o pow. 21.099 m<sup>2</sup> położonego w W., osiedle (...), cz. Wschodnia,

część I na okres 99 lat oraz ustalił opłatę roczną za powyższy teren po zastosowaniu 50% zniżki na 17.934 zł (decyzja z 11.12.1974 r. – k. 134-135).

Decyzją nr WT.IV. (...) z dnia 4 lutego 1975 r. Urząd Dzielnicowy W.-W. ustanowił na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) użytkowanie wieczyste terenu o pow. 19.060 m<sup>2</sup> położonego w W., osiedle (...), cz. Wschodnia, część II na okres 99 lat oraz ustalił opłatę roczną za powyższy teren po zastosowaniu 50% zniżki na 16.201 zł (decyzja z 04.02.1975 r. – k. 130-131).

Decyzją nr (...) z dnia 11 lutego 1977 r. Urząd Dzielnicowy W.-W. ustanowił na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) użytkowanie wieczyste terenu o pow. 12 ha 2789 m<sup>2</sup> położonego w W., osiedle (...) I na okres 99 lat oraz ustalił opłatę roczną za powyższy teren po zastosowaniu 50% zniżki na 184.797 zł (decyzja z 11.02.1997 r. – k. 128-129).

Wskazane wyżej nieruchomości objęte decyzjami administracyjnymi położone są w W. na terenie kolonii Synów P. i kolonii A. K. zabudowane zostały przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) budynkami mieszkaniowymi. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jest następcą prawnym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i użytkuje w/w nieruchomościami w celu zaspokojenia potrzeb swoich członków (okoliczności ustalone na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. jako bezsporne – podane przez strony w pozwie, sprzeciwie od nakazu zapłaty i kolejnych pismach procesowych stron).

Prezydent (...) W. zarządzeniem z dnia 29 maja 2013 r. nr (...) r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W., ustalił wykaz celów dzierżaw oraz minimalne stawki czynszu dzierżawnego netto dla poszczególnych dzielnic, stanowiący załącznik nr 2 do zarządzenia. W § 2 ust. 6 i 7 tego zarządzenia wyjaśniono, że ilekroć w zarządzeniu jest mowa o dzierżawie, należy przez to rozumieć również najem, a krótkoterminowej dzierżawie nieruchomości - należy przez to rozumieć dzierżawę nieruchomości na czas oznaczony do 3 miesięcy. Zgodnie z pkt. 5 Tabeli stanowiącej załącznik nr 2 do zarządzenia, dla spółdzielni mieszkaniowych, dla których z przyczyn nie leżących po stronie spółdzielni postępowanie regulacyjne na jej rzecz nie zostało zakończone, opłata miesięczna wynosi wysokość połowy 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów za 1 m<sup>(2)</sup> gruntu (zarządzenie Prezydent (...) W. nr (...) r. z 29.05.2013 r. wraz z załącznikiem nr 2 – k. 210-218v., opublikowane również w Biuletynie Informacji Publicznej (...) W.).

Analogiczne zasady wdzierżawiania nieruchomości obowiązywały na mocy zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W.

i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W., które obowiązywało do 29 maja 2013 r. oraz na mocy zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W.

i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W., które obowiązywało od 5 maja 2017 r. (zarządzenie nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W. wraz z załącznikiem nr 2 oraz zarządzenie nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia

5 maja 2017 r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W. wraz z załącznikiem nr 2 – opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej (...) W.).

Pismami z dnia 8 lutego 2016 r. (...) W. wezwało Spółdzielnię Mieszkaniową (...) do zapłaty w terminie do 30 kwietnia 2016 r. kwoty 1.021.845,58 zł brutto (w tym netto 830.768,76 zł oraz VAT w kwocie 191.076,82 zł) w związku z bezumownym korzystaniem przez Spółdzielnię z nieruchomości położonych na terenie kolonii A. K. oraz kwoty 2.171.594,08 zł brutto (w tym netto 1.765.523,88 zł oraz VAT w kwocie 406.070,44 zł) w związku z bezumownym korzystaniem przez Spółdzielnię

z nieruchomości położonych na terenie kolonii (...), za okres od 1 lutego 2013 r. do 31 stycznia 2016 r. Powyższe pisma doręczone zostały Spółdzielni w dniu 10 lutego 2016 r. (pisma powoda z 08.02.2016 r. – k. 98, 99, potwierdzenie doręczenia – k. 100-100v.).

W odpowiedzi na powyższe pisma Spółdzielnia w piśmie z dnia 24 marca 2016 r. poinformowała (...) W., że nie uznaje roszczeń powoda i odmówiła zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości (pisma pozwanej z 24.03.2016 r. – k. 101,102).

W dniu 1 kwietnia 2016 r. (...) W. wystawiło Spółdzielni Mieszkaniowej (...) fakturę VAT nr (...) z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. (...) w okresie od dnia 1 lutego 2013 r. do 31 stycznia 2016 r. na kwotę 1.021.845,58 zł brutto – z podatkiem VAT (830.768,76 zł netto), z terminem płatności do 30 kwietnia 2016 r. (faktura VAT nr (...)  
z 01.04.2016 r. – k. 96).

W dniu 1 kwietnia 2016 r. (...) W. wystawiło Spółdzielni Mieszkaniowej (...) fakturę VAT nr (...) z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. (...) w okresie od dnia 1 lutego 2013 r. do 31 stycznia 2016 r. na kwotę 2.171.594,08 zł brutto – z podatkiem VAT (1.765.523,64 zł netto), z terminem płatności do 30 kwietnia 2016 r. (faktura VAT nr (...)  
z 01.04.2016 r. – k. 97).

Pismami z dnia 18 kwietnia 2016 r. pozwana Spółdzielnia poinformowała powoda, że nie uznaje roszczeń powoda i odsyła faktury bez księgowania (pisma pozwanej z 18.04.2016 r. – k. 103 i 104).

Pismami z dnia 31 października 2018 r., skorygowanymi następnie w pismach z dnia 8 listopada 2018 r. i 13 listopada 2018 r., (...) W. wezwało Spółdzielnię Mieszkaniową (...) do zapłaty w terminie do 30 listopada 2018 r. kwoty 1.808.782,89 zł (1.470.555,20 zł netto + 338.227,69 zł VAT) w związku z bezumownym korzystaniem przez Spółdzielnię z nieruchomości położonych na terenie kolonii (...) oraz kwoty 889.114,06 zł (722.856,96 zł netto + 166.257,10 zł VAT) w związku z bezumownym korzystaniem przez Spółdzielnię z nieruchomości położonych na terenie kolonii A. K. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów, za okres od 1 lutego 2016 r. do 30 września 2018 r. (pisma powoda z 31.10.2018 r. – k. 410-411, k. 414-415v., pismo z 08.11.2018 r. – k. 417, pismo z 13.11.2018 r. – k. 413, k. 418, potwierdzenia doręczenia pism – k. 416-416v.).

Wartość działek gruntu wchodzących w skład opisanej wyżej nieruchomości gruntowej kolonia (...) w W. w okresie od 1 lutego 2013 r. do 31 stycznia 2016 r. wynosiła 1.073,12 zł za m<sup>(2)</sup>. Wartość całej nieruchomości gruntowej położonej na terenie kolonii (...) w W. (z wyłączeniem działek nr (...)) o powierzchni łącznej 72.243 m<sup>(2)</sup> wynosiła w tym okresie 77.525.408,16 zł (1.073,12 zł/m<sup>(2)</sup> x 72.243 m<sup>(2)</sup>), a czynsz za dzierżawę w/w nieruchomości możliwy do uzyskania w tym okresie przez (...) W. wynosił 32.302,25 zł netto miesięcznie (wartość nieruchomości x 1% x 1/2 x 1/12).

Wartość działek gruntu wchodzących w skład opisanej wyżej nieruchomości gruntowej kolonia A. K. w W. w okresie od 1 lutego 2013 r. do 31 stycznia 2016 r. wynosiła 1.155,91 zł za m<sup>2</sup>. Wartość całej nieruchomości gruntowej położonej na terenie kolonii A. K. w W. o powierzchni łącznej 42.814 m<sup>2</sup> wynosiła w tym okresie 49.489.130,74 zł (1.155,91 zł/m<sup>2</sup> x 42.814 m<sup>2</sup>), a czynsz za dzierżawę w/w nieruchomości możliwy do uzyskania w tym okresie przez (...) W. wynosił 20.620,47 zł netto miesięcznie (wartość nieruchomości x 1% x 1/2 x 1/12).

Wartość działek gruntu wchodzących w skład opisanej wyżej nieruchomości gruntowej kolonia (...) w W. w okresie od 1 lutego 2016 r. do 30 września 2018 r. wynosiła 1.108,71 zł za m<sup>(2)</sup>. Wartość całej nieruchomości gruntowej położonej na terenie kolonii (...) w W. (z wyłączeniem działek nr (...)) o powierzchni łącznej 72.243 m<sup>(2)</sup> wynosiła w tym okresie

80.096.536,53 zł ( $1.108,71 \text{ zł/m}^{(2)} \times 72.243 \text{ m}^{(2)}$ ), a czynsz za dzierżawę w/w nieruchomości możliwy do uzyskania w tym okresie przez (...) W. wynosił 33.373,56 zł netto miesięcznie (wartość nieruchomości  $\times 1\% \times 1/2 \times 1/12$ ).

Wartość działek gruntu wchodzących w skład opisanej wyżej nieruchomości gruntowej kolonia A. K. w W. w okresie od 1 lutego 2017 r. do

30 września 2018 r. wynosiła 1.169 zł za  $\text{m}^2$ . Wartość całej nieruchomości gruntowej położonej na terenie kolonii A. K. w W. o powierzchni łącznej  $42.814 \text{ m}^2$  wynosiła w tym okresie 50.049.566 zł ( $1.169 \text{ zł/m}^2 \times 42.814 \text{ m}^2$ ), a czynsz za dzierżawę w/w nieruchomości możliwy do uzyskania w tym okresie przez (...) W. wynosił 20.853,99 zł netto miesięcznie (wartość nieruchomości  $\times 1\% \times 1/2 \times 1/12$ ).

(opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości M. G. wraz z opiniami uzupełniającymi – k. 344-380, 706-733, 760-763).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę obiektywnym dowodom z dokumentów, ponieważ nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Sąd uznał również za w pełni wiarygodną opinię biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości M. G. Opinia została sporządzona przez biegłą na podstawie wiedzy fachowej, doświadczenia zawodowego oraz danych porównawczych dotyczących nieruchomości podobnych. Wnioski opinii zostały przez biegłą logicznie i przekonująco uzasadnione. W tej sytuacji opinię należało uznać za wiarygodną, nie budzącą wątpliwości co do wiedzy i fachowości jej autorki.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawą oceny żądań objętych pozwem winny być przepisy art. 224 § 2 k.c. w zw.

z art. 225 k.c. i w zw. z art. 230 k.c. Zgodnie z art. 224 § 2 k.c., od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa

o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Stosownie do art. 225 zd. 1 k.c., obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się

o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Natomiast w myśl art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi, m.in.

o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Przesłankami tzw. roszczeń uzupełniających z art. art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. są: tytuł własności rzeczy osoby dochodzącej tych roszczeń oraz posiadanie samoistne lub zależne rzeczy w złej wierze przez osobę nie mającą do tego tytułu prawnego. W myśl art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest ten kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Na posiadanie składa się więc element fizyczny (corpus), który oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak to mają prawo czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, oraz element psychiczny (animus), który oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa we własnym imieniu.

Dobrą wiarę posiadacza rzeczy można scharakteryzować od strony negatywnej przez określenie, że posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności lub inne prawo, z którym łączy się władztwo nad cudzą rzeczą. Z określenia tego wynika przeciwieństwo,

tj. że dobra wiara jest usprawiedliwionym w danych okolicznościach, błędnym przeświadczeniem posiadacza, że przysługuje mu określone prawo do konkretnej rzeczy.

Powyższe roszczenia uzupełniają roszczenie właściciela o wydanie rzeczy, o którym mowa w art. 222 § 1 k.c. Roszczenia uzupełniające przysługują właścicielowi przeciwko samoistnemu posiadaczowi. Jakkolwiek są one związane z powództwem windykacyjnym, to jednak związanie to nie jest tego typu, by właściciel nie mógł dochodzić ich od posiadacza oddzielnie (vide orz. SN z 11.02.1998 r., III CKN 354/97, Legalis nr 92582). Roszczenia uzupełniające dotyczą wyłącznie stosunków bezumownych w sytuacji, w której rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w samoistnym lub zależnym posiadaniu osoby niebędącej uprawnioną do władania rzeczą. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno odpowiadać co do zasady takiej kwocie, jaką posiadacz 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 (vide orz. Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 11.12.2013 r., I ACa 535/13, Legalis nr 761417).

Przenosząc powyższe zasady na grunt niniejszej sprawy wskazać należy po pierwsze, że (...) W. wykazało, iż w okresie objętym pozwem było właścicielem nieruchomości położonej w W. na terenie kolonii (...), oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne z obrębu 6-11-09 o numerach: (...), oraz nieruchomości na terenie kolonii A. K., oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki z obrębu (...) o numerach: (...). Na tytuł własności powyższych nieruchomości wskazują złożone do akt sprawy dokumenty (wydruki treści ksiąg wieczystych, odpisy decyzji komunalizacyjnych), a pozwana Spółdzielnia nie kwestionowała tytułu własności powoda co do wskazanych wyżej działek.

(...) W. nie udowodniło natomiast, żeby przysługiwało mu prawo własności działek nr (...) położonych na terenie kolonii (...)

w W.. Spółdzielnia zakwestionowała tytuł własności powoda do tych działek, a pozwany nie przedstawił dowodów wykazujących jego prawo własności. Z dokumentów złożonych do akt sprawy wynika, że w okresie objętym pozwem współwłaścicielami działek nr (...) były osoby fizyczne, zaś właściciel działek nr (...) jest nieustalony. Wobec tego powód nie może domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z wyżej wymienionych działek gruntu.

Po drugie, poza sporem pozostawało, że pozwana Spółdzielnia w okresie objętym pozwem władała powyższymi nieruchomościami, na których jej poprzedniczka prawa wybudowała budynki mieszkalne, składające się na osiedla mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię. Wyjątek dotyczy działek ewidencyjnych o numerach (...), które – według twierdzeń pozwanego – stanowią ogólnodostępne drogi publiczne, co potwierdzają wpisy w ewidencji gruntów, a powód nie wykazał okoliczności przeciwnych. Przyjąć więc należało, że wskazane wyżej nieruchomości znajdowały się w okresach, których dotyczył pozew, we władztwie faktycznym Spółdzielni Mieszkaniowej (...), z wyjątkiem wyżej wymienionych działek nr (...) stanowiących ogólnodostępne drogi publiczne, które wobec tego nie mogą być przedmiotem posiadania cywilnoprawnego. Jeśli chodzi

o kwalifikację prawną tego władztwa, to przyjąć należy, że Spółdzielnia była posiadaczem zależnym spornych nieruchomości, władała bowiem nim faktycznie jak użytkownik wieczysty. Mimo że Spółdzielnia nie uzyskała prawa użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, gdyż mimo wydania decyzji administracyjnych nie zostały zawarte stosowne umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, to jednak traktowała siebie jako ich użytkownika wieczystego, wnosząc nawet wyliczone przez siebie bardzo niewielkie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Istniały więc w po stronie Spółdzielni dwa wskazane wyżej elementy, tj. faktyczne władztwo na nieruchomościach (corpus) oraz element psychiczny w postaci woli władania nimi dla siebie (animus), pozwalające zakwalifikować to władanie jako posiadanie zależne.

Pozwaną Spółdzielnię należy przy tym traktować jako posiadacza zależnego nieruchomości w złej wierze, bowiem jej reprezentanci (osoby wchodzące w skład jej zarządu) zdawać musiały sobie sprawę, że Spółdzielni nie przysługuje żaden tytuł prawny do władania nieruchomościami, gdyż użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni nie zostało

do tej pory skutecznie ustanowione, ani nie została zawarta żadna inna umowa dająca prawo do takiego władztwa. Okoliczność, że nieruchomości zostały faktycznie oddane poprzednikowi prawnemu pozwanej Spółdzielni we władanie w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku i że poprzednik prawny pozwanej dokonał na nich znacznych nakładów,

w szczególności poprzez budowę na nich wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych, nie jest w stanie zmienić powyższej oceny. Zwrócić trzeba uwagę, że w 2005 r. (...) W. wytoczyło przeciwko Spółdzielni powództwo o wydanie przedmiotowych nieruchomości, a także żądało od Spółdzielni, za okres wcześniejszy niż objęty pozwem, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (z twierdzeń stron wynika, że sprawa ta zakończyła się ugodą), co wyklucza istnienie po stronie Spółdzielni dobrej wiary. W konsekwencji stwierdzić należy, że (...) W. uprawnione jest do żądania od Spółdzielni wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości czynszu dzierżawnego, jaki mogłoby uzyskać z tytułu oddania nieruchomości do odpłatnego korzystania. Jak wcześniej wskazano, w razie oddania nieruchomości pozwanej w dzierżawę zastosowanie miałyby tu stawki określone zarządzeniem Prezydent (...) W. z dnia

29 maja 2013 r. nr (...) r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W. (oraz we wcześniejszym i późniejszym zarządzeniu Prezydenta (...) W., wskazanych wcześniej

w uzasadnieniu, obejmujących część okresu objętego pozwem) w wysokości połowy 1/12 rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, która to opłata w przypadku gruntów oddawanych na cele mieszkaniowe wynosi 1% wartości nieruchomości gruntowej.

Po trzecie, rozstrzygnięcia wymaga sporna pomiędzy stronami kwestia, czy należne powodowi wynagrodzenie pieniężne za bezumowne korzystanie z nieruchomości winno ulec powiększeniu o podatek VAT. Zgodnie z art. 5 ustawy o z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r., poz. 106) opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlega m.in. „odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju” W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego jednolicie przyjmuje się, że o usługach za wynagrodzeniem w rozumieniu tego przepisu można mówić jedynie

w sytuacji, gdy istnieje ścisły związek pomiędzy wykonywanymi czynnościami i wysokością otrzymanego wynagrodzenia oparty o relacje cywilnoprawne pomiędzy podmiotami

i wynagrodzenie to może być wyrażone w pieniądzu. Związek, o którym mowa, musi mieć charakter bezpośredni i na tyle wyraźny, aby można było powiedzieć, że płatność następuje za to świadczenie (zob. wyrok NSA z 06.09.2013 r., I (...)). Co do zasady przyjmuje się również, że opłata za bezumowne korzystanie z cudzego gruntu – z uwagi na swój odszkodowawczy charakter i sposób ustalania – nie może być uznana za wynagrodzenie za usługę, nie ma charakteru ekwiwalentności. Dotyczy to jednak przypadku, kiedy stosunek zobowiązaniowy łączący strony (np. umowa dzierżawy) ustał, brak jest woli stron co do kontynuowania tego stosunku, a niewydanie przedmiotu umowy jest wynikiem zwłoki jednej ze stron, która to zwłoka rodzi po stronie właściciela gruntu możliwość domagania się odszkodowania, zwłaszcza kiedy właściciel gruntu podejmuje wszelkie dostępne prawem działania dla odzyskania posiadania gruntu nie obciążonego określonymi wadami.

W odmiennym przypadku mamy do czynienia z odpłatnym świadczeniem usług

w rozumieniu art. 5 ust. 1 i art. 8 ustawy o podatku od towarów i usług (zob. wyrok NSA z 06.09.2013 r. I (...); wyrok NSA z 06.09.2013 r., I (...)).

Aby mówić zatem o czynności opodatkowanej VAT tj. o odpłatnym świadczeniu

w rozumieniu art. 5 ust. 1 ustawy o VAT, musimy mieć do czynienia przynajmniej

z wyrażeniem przez właściciela dorozumianej zgody na użytkowanie nieruchomości przez podmiot. Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Pozwany korzysta bezumownie z nieruchomości położonych W. na obszarze kolonii (...)

i kolonii A. K.. Niewątpliwie zatem strony łączą stosunek prawny wynikający

z art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. Wprawdzie nie jest to umowny stosunek prawny, lecz jest to relacja regulowana przepisami Kodeksu cywilnego. Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), będąca



następcą prawnym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), użytkuje sporne nieruchomości od lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych XX wieku. (...) W. co prawda

w 2005 r. wystąpiło do tutejszego Sądu z pozwem o wydanie tych nieruchomości, jednak przebieg tamtej sprawy sądowej wskazuje, że właściciel nie dąży wcale do wyegzekwowania zwrotu nieruchomości, na których zlokalizowane są osiedla mieszkaniowe wybudowane przez Spółdzielnię, a celem złożenia pozwu o wydanie było przerwanie biegu zasiedzenia nieruchomości. Wskazuje na to fakt masowego składania przez (...) W. takich pozwów w ówczesnym czasie oraz przebieg postępowania w sprawie o wydanie nieruchomości, które wielokrotnie było zawieszane na zgodny wniosek stron, ze względu na trwającą procedurę zmierzającą do ustanowienia użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Okoliczności faktyczne wskazują, że strony mają wolę utrzymania istniejącego stanu rzeczy. Pozwana, choć bezumownie, ale za milczącą zgodą powoda korzysta z nieruchomości. Zatem związek pomiędzy bezumownym korzystaniem z nieruchomości a wynagrodzeniem za to korzystanie ma charakter bezpośredni. Związek ten jest na tyle wyraźny, iż można stwierdzić, że wynagrodzenie przysługujące powodowi od pozwanej za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowi ekwiwalent za tę czynność. W rozpatrywanym przypadku mamy zatem do czynienia

z odpłatnym świadczeniem usług, które jest czynnością podlegającą opodatkowaniu podatkiem VAT w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 1 i art. 8 ust. 1 ustawy o podatku od towarów

i usług (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 01.04.2019 r., VI ACa 104/19, Legalis nr 2242758 wydanym na gruncie podobnej sprawy). Wobec tego wynagrodzenie powoda za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości winno być określone

z doliczeniem należnego podatku VAT.

Po czwarte, w ocenie Sądu niezasadny był zarzut pozwanej, że dochodzenie przez powoda roszczeń w niniejszej sprawie narusza zasady współzycia społecznego. Zgodnie

z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Stosując powołany przepis trzeba mieć jednak na względzie jego szczególny charakter wynikający z użycia klauzul generalnych. Klauzule generalne ujęte

w art. 5 k.c. wyrażają idee słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Przez zasady współzycia społecznego należy zatem rozumieć reguły postępowania ludzkiego, niebędące regułami prawnymi i konstruowane na podstawie ocen o charakterze moralnym

o dostatecznym stopniu utrwalenia w społeczeństwie. Zasady współzycia społecznego powinny być utożsamiane z zasadami etycznego postępowania (vide orz. SN z 14.10.1999 r.,

II KKN 928/97, OSNC 1999/4/75). Fakt, że (...) W. domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w sytuacji, gdy nie wykonało do tej pory decyzji administracyjnych o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, a proces zmierzający do ustanowienia użytkownika wieczystego trwa od wielu lat i nie został do tej pory sfinalizowany, nie może być traktowany jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Żądanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego przez inną osobę jest jednym z podstawowych uprawnień wypływających z prawa własności. Zwłoka

w ustanowieniu prawa użytkownika wieczystego gruntu, nawet spowodowana przyczynami leżącymi po stronie właściciela gruntu, nie może niweczyć tego uprawnienia. Podkreślić trzeba, że Spółdzielnia nie byłaby zwolniona przecież z obowiązku ponoszenia opłat za korzystanie z nieruchomości, gdyby jej posiadanie opierało się na prawie w postaci użytkownika wieczystego. W takiej sytuacji również byłaby zobowiązana ponosić ciężary finansowe związane z korzystaniem z nieruchomości w postaci wnoszonych na rzecz właściciela nieruchomości opłat rocznych z tytułu użytkownika wieczystego. Opłaty takie byłyby dwukrotnie wyższe niż żądane przez (...) W. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W tej sytuacji nie sposób uznać, że dochodzenie przez powoda w niniejszej sprawie roszczeń finansowych z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną w wysokości 50% stawki opłat za użytkownika wieczyste stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Po piąte, strona pozwana zasadnie zarzuciła przedawnienie części roszczeń dochodzonych przez powoda. Zgodnie z art. 118 k.c., w brzmieniu obowiązującym przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104), jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Zasadniczą dla oceny zarzutu przedawnienia była kwestia, czy roszczenie gminy z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest roszczeniem związanym

z prowadzeniem działalności gospodarczej. W kwestii charakteru prawnego takiego roszczenia wielokrotnie wypowiedział się Sąd Najwyższy. W wyroku z 5 stycznia 2011 r.,

III CSK 72/10 (Legalis nr 417544), Sąd Najwyższy, powołując się na ugruntowane orzecznictwo (uchwałę z 26.04.2002, III CZP 21/02, OSNC 2002/12/149 oraz wyroki

z 16.07.2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004/10/157, z 23.04.2003 r., I CKN 316/01, OSP 2005/7-8/94, z 22.09.2005 r., IV CK 105/05, Legalis nr 92764) wskazał, iż do 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. Podstawowe znaczenie ma bowiem związek z działalnością gospodarczą. Analizując przepisy dotyczące gospodarowania nieruchomościami przez gminę (miasto) Sąd Najwyższy podniósł, iż tego rodzaju działalność należy do zadań własnych gminy (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy) i jest zadaniem użyteczności publicznej (art. 9 ust. 4 ustawy). Gmina może 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), co oznacza, że zadania własne mogą być przedmiotem działalności zarówno gospodarczej, jak i niegospodarczej, z tym, że działalność gospodarcza nie może wykraczać poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, chyba, że odrębna ustawa na to zezwala. Stąd też działanie polegające na zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (art. 7 ust. 1 ustawy) może być zakwalifikowane jako działalność gospodarcza, o ile jego przedmiot jest objęty zakresem takiej działalności. Ustawodawca posługuje się pojęciem działalności gospodarczej w różnych aktach prawnych, a zatem analiza definicji musi uwzględniać przedmiot i cel danego unormowania. Działalność gospodarcza gminy wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami musi charakteryzować się powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym, czy podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, przy czym nie musi być nastawiona na zysk (uchwała SN

z 06.08.1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996/11/150). W licznych orzeczeniach wydanych na gruncie już nieobowiązującego art. 8 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 13 czerwca 1967 r. (Dz. U. Nr 24, poz. 110 ze zm.) za działalność gospodarczą gminy zostało uznane np. administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego, zakładanie i utrzymanie trawników i parków, administrowanie nieruchomościami oddanymi w wieczyste użytkowanie (uchwała SN

z 06.08.1996 r. III CZP 84/96, postanowienie SN z 22.08.2001 r., V CKN 756/00). Analogiczna sytuacja występuje w niniejszej sprawie, bowiem (...) W. podejmuje względem nieruchomości, z których pozwany bezumownie korzysta, czynności prowadzone w sposób zorganizowany, ciągły zarobkowy, oraz poddany zasadom racjonalnego gospodarowania. Zastosowanie znajdzie tu zatem art. 118 in fine k.c., co oznacza, że roszczenie powoda, jako związane z działalnością gospodarczą przedawnia się

w terminie 3 lat (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 01.04.2019 r., VI ACa 104/19, Legalis nr 2242758).

W sprawie niniejszej oznacza to, że przedawnieniu uległy roszczenia powoda przeciwko pozwanej o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 lutego 2013 r. do 14 marca 2014 r. (tj. za okres dawniejszy niż 3 lata przed wniesieniem pozwu) oraz za okres od 1 lutego 2016 r. do 30 maja 2016 r. (tj. za okres dawniejszy niż 3 lata przed wniesieniem pisma procesowego z dnia 31 maja 2019 r. rozszerzającego powództwo). Pozwana podnosząc zasadne zarzuty przedawnienia mogła uchylić się od zaspokojenia roszczeń powoda za wskazane wyżej okresy, stosownie do art. 117 § 2 k.c. Powodowi należy się zatem od pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okresy od 15 marca 2014 r. do 31 stycznia 2016 r. (22,5 miesiąca) i od

31 maja 2016 r. do 30 września 2018 r. (28 miesięcy i 1 dzień).

Mając na uwadze ustaloną wcześniej wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowych nieruchomości we wskazanych wyżej okresach, należne powodowi wynagrodzenie wynosi:

- 1) za nieruchomość położoną na terenie kolonii (...) od 15 marca 2014 r. do 31 stycznia 2016 r.: 726.800,70 zł netto (32.302,25 zł/miesiąc x 22,5 miesiąca),
- 2) za nieruchomość położoną na terenie kolonii A. K. od 15 marca 2014 r. do 31 stycznia 2016 r.: 463.960,60 zł netto (20.620,47 zł/miesiąc x 22,5 miesiąca),
- 3) za nieruchomość położoną na terenie kolonii (...) od 31 maja 2016 r. do 30 września 2018 r.: 935.536,16 zł netto (33.373,56 zł/miesiąc x 28 miesięcy + 33.373,56 zł/miesiąc x 1/31 miesiąca)
- 4) za nieruchomość położoną na terenie kolonii A. K. od 31 maja 2016 r. do 30 września 2018 r.: 584.584,31 zł netto (20.853,99 zł/miesiąc x 28 miesięcy + 20.853,99 zł/miesiąc x 1/31 miesiąca).

Po dodaniu należnego podatku VAT w obowiązującej we wskazanych okresach stawce 23%, kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należne powodowi od pozwanego wynoszą:

- 1) za okres od 15 marca 2014 r. do 31 stycznia 2016 r.: 1.464.636,40 zł (726.800,70 zł + 463.960,60 zł + 23%)
- 2) za okres od 31 maja 2016 r. do 30 września 2018 r.: 1.869.748,18 zł (935.536,16 zł + 584.584,31 zł + 23%),

co łącznie daje sumę 3.334.384,58 zł.

Powodowi należą się również, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia w zapłacie wskazanych kwot wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, skapitalizowane przez powoda na dzień 31 stycznia 2017 r. i na dzień 30 maja 2019 r. Jeśli chodzi o wynagrodzenie za okres od 15 marca 2014 r. do 31 stycznia 2016 r. to wyznaczony pozwanemu przez powoda termin zapłaty upływał w dniu 30 kwietnia 2016 r., zatem pozwany znalazł się w opóźnieniu w zapłacie w dniu 1 maja 2016 r., co uzasadniało naliczenie odsetek od tej daty. Jeśli zaś chodzi o wynagrodzenie za okres od 31 maja 2016 r. do 30 września 2018 r. to wyznaczony pozwanemu przez powoda termin zapłaty upływał w dniu 30 listopada 2018 r., zatem pozwany znalazł się w opóźnieniu w zapłacie w dniu 1 grudnia 2018 r., co uzasadniało naliczenie odsetek od tej daty. Mając na uwadze obowiązującą we wskazanych okresach stawkę odsetek ustawowych, kwoty skapitalizowanych odsetek za opóźnienie wynoszą:

- od kwoty 1.464.636,40 zł za okres od 1 maja 2016 r. do 31 stycznia 2017 r.: 77.525,41 zł,
- od kwoty 1.869.748,18 zł za okres od 1 grudnia 2018 r. do 30 maja 2019 r.: 64.903,31 zł.

Suma zasadnych roszczeń powoda przeciwko pozwanej z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i skapitalizowanych odsetek wynosi zatem 3.476.813,30 zł (1.464.636,40 zł + 1.869.748,18 zł + 77.525,41 zł + 64.903,31). Powodowi przysługują również dalsze odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie powyższych kwot, tj.: od kwoty należności głównej 1.464.636,40 zł od dnia 1 lutego 2017 r. (zgodnie z żądaniem), od kwoty skapitalizowanych odsetek 77.525,41 zł od dnia wniesienia pozwu, tj. od 16 marca 2017 r. (zgodnie z zasadą z

art. 482 § 1 k.c.) oraz od kwoty 1.934.651,49 zł (sumy należności głównej 1.869.748,18 zł i skapitalizowanych odsetek 64.903,31 zł) od dnia wniesienia pisma modyfikującego powództwo, tj. 31 maja 2019 r. (zgodnie z żądaniem) – stosownie do art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 482 § 1 k.c. Dalej idące żądania powoda nie zasługiwały na uwzględnienie.

Mając to wszystko na uwadze Sąd orzekł jak w pkt. I i II sentencji wyroku na podstawie powołanych przepisów.

Orzekając o kosztach postępowania w pkt. III sentencji wyroku Sąd stosunkowo rozdzielił je pomiędzy stronami na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., odpowiednio do wyniku sprawy. Z dochodzonej łącznej kwoty 6.153.610,50 zł Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.476.813,30 zł. Powód wygrał zatem sprawę w 56,50% (3.476.813,30 zł / 6.153.610,50 zł x 100) a przegrał w 43,50%, zaś w tym stosunku wygrała sprawa pozwana. Zatem strony powinny ponieść koszty w następujących udziałach: powód w 43,50%, pozwana w 56,50%. Koszty powoda niezbędne do celowego dochodzenia praw w niniejszej sprawie wyniosły łącznie 124.562 zł, na co składają się uiszczona opłata sądowa od pozwu

w wysokości 100.000 zł, wydatki na opinie biegłego sądowego w wysokości 9.562 zł

i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda w wysokości 15.000 zł, ustalonej stosownie do § 2 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października

2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 265). Koszty pozwanej niezbędne do celowej obrony wyniosły 15.000 zł, co stanowi wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej analogicznie jak w przypadku powoda. Suma kosztów obydwu stron w niniejszej sprawie wyniosła zatem 139.562 zł. Powód, stosownie do wyniku sprawy, powinien pokryć koszty procesu w wysokości 60.709,47 zł (43,50% z 139.562 zł), a poniósł koszty w wysokości 124.562 zł. Wobec tego pozwana winna zwrócić powodowi część kosztów procesu w wysokości 63.852,53 zł (124.562 zł minus 60.709,47 zł).

Nieuiszczone przez strony koszty sądowe z tytułu wydatków na wynagrodzenie biegłego wyłożonych tymczasowo przez Sąd Okręgowy w Warszawie, wyniosły 398,40 zł.

Z uwagi na wskazany wyżej wynik sprawy, Sąd w pkt. IV i V sentencji wyroku na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych

w sprawach cywilnych, nakazał pobrać tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie od powoda kwotę 173,30 zł (43,50%

z kwoty 398,40 zł) a od pozwanej kwotę 225,10 zł (56,50% z kwoty 398,40 zł).