

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

14 kwietnia 2023 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy M. P. (1)

Protokolant: praktykant M. Ś.

po rozpoznaniu 14 kwietnia 2023 r.

na rozprawie

w sprawie z powództwa **Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P.**

przeciwko **M. P. (2)**

o zapłatę

I. Oddała powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od uprawomocnienia się wyroku.

Asesor sądowy M. P. (1)

UZASADNIENIE

Pozwem z 16.11.2022 r. (data nadania) powód - Skarb Państwa - Prezydent Miasta P., wniósł o zasądzenie od pozwanej – M. P. (2), kwoty 43.386,82 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od kwoty 40.696,62 zł - od 29.11.2019 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 2.689,90 zł - od 09.05.2020 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania wraz z odsetkami określonymi w art. 98 § 1¹ k.p.c., w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że Skarb Państwa - Prezydent Miasta P. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) oznaczonej geodezyjnie jako obręb M., arkusz mapy 28, działka nr (...) o pow. 5.804 m². 9.07.2015 r. Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...), działając z upoważnienia Prezydenta Miasta P. jako prezydenta miasta na prawach powiatu, orzekł o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P., prawa własności nieruchomości położonej w P., zapisanej w księdze wieczystej nr (...), stanowiącej współwłasność H. K. w 7/16 części, R. L. w 3/16 części, G. W. w 3/16 części i R. K. w 3/16 części. Decyzja ta w zakresie pkt I i III stała się ostateczna z 15.08.2015 r. Na skutek ustalenia, że pozwana jest użytkownikiem garaży nr (...) posadowionych na gruncie stanowiącym własność powoda, powód pismem z 17.06.2019 r. zwrócił się do pozwanej z zapytaniem, od kiedy, za czyją zgodą i na jakiej podstawie korzysta ona z niniejszej nieruchomości. Pozwana nie odpowiedziała na niniejsze pismo. Powód ponownie skierował do pozwanej zapytanie w tym przedmiocie pismem z 9.08.2019 r., które pozwana również pozostawiła bez odpowiedzi. Pismem z 28.10.2019 r. powód poinformował pozwaną o obowiązku uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1.10.2016 r. do 30.09.2019 r. w wysokości 40.696,92 zł w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. Pismo to zostało odebrane przez pozwaną 14.11.2019 r., zatem termin zapłaty upłynął z 28.11.2019 r. Pozwana pismem z 26.11.2019 r., działając poprzez profesjonalnego pełnomocnika, odmówiła zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości powoda za ww. okres. Pismem z 20.04.2020 r. powód poinformował pozwaną o obowiązku uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1.10.2019 r. do dnia

wydania garaży jego właścicielowi, tj. do 28.11.2019 r. włącznie w wysokości 2.689,90 zł. Zgodnie z fakturą VAT nr (...), wystawioną 24.04.2020 r., termin płatności wynagrodzenia za wyżej wskazany okres upłynął 8.05.2020 r. Pozwana w piśmie z 8.07.2020 r. odmówiła zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości powoda za okres od 1.10.2019 r. do dnia wydania garażów. Pismem z 24.06.2020 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty wskazanej 2.689,90 zł, jak również pismem z 26.10.2020 r. wezwał do zapłaty kwoty 40.696,88 zł. Pozwana w piśmie z 30.10.2020 r. ponownie odmówiła zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu powoda za ww. okresy. Powód wskazał, że z przeprowadzonej analizy rynku, a zwłaszcza na podstawie informacji uzyskanych z Zarządu (...) sp. z o.o., który gospodaruje lokalami użytkowymi Miasta P. określono, iż miesięczne stawki czynszu na nieruchomości podobnej pod względem sposobu wykorzystania (garaże) oraz lokalizacji, kształtują się na poziomie od 6,63 zł/m² do 8,13 zł/m², netto. Wobec powyższego przyjęto, że wynagrodzenie jakie Skarb Państwa mógłby uzyskać, gdyby oddał nieruchomość w najem, wyniosłoby 6,63 zł/m²/m-c.

W odpowiedzi na pozew, pozwana M. P. (2), reprezentowana przez adwokata, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda ze względu na upływ wskazanego w art. 229 k.c. rocznego terminu przedawnienia. Ze sporządzonego bowiem przez strony protokołu zdawczo – odbiorczego, wynika, że powód 28.11.2019 r. przejął od pozwanej garaże położone na działce nr (...) przy ul. (...) w P.. Zatem od tego dnia, który jest dniem zwrotu rzeczy, rozpoczął swój bieg roczny termin przedawnienia, o którym mowa w art. 229 k.c. Roszczenie powoda z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości uległo więc przedawnieniu 29.11.2020 r. Ponadto pozwana podniosła, że dochodzone przez powoda roszczenie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), w szczególności ze względu na postępowanie powoda. Wskazała, że w maju 2019 r. na drzwiach garażu, z którego korzystała, pojawił druk wezwania z Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P. z prośbą o wypełnienie i odesłanie. Pozwana dopiero wówczas pierwszy raz dowiedziała się, że korzysta z nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Pozwana niezwłocznie przesłała do powoda odpowiedź na to wezwanie. Od chwili decyzji wyłączeniowej minęły zatem 4 lata, kiedy powód podjął pierwsze próby uregulowania sytuacji co do korzystania z nieruchomości. Pozwana podkreśliła, że nie brała udziału w postępowaniu wyłączeniowym zakończonym decyzją z 15.07.2015 r., albowiem swój udział w postępowaniu dot. wysokości odszkodowania zgłosiła dopiero w 2017r. Zdaniem pozwanego, organ Miasta zobowiązany był zawiadomić osoby, którym przysługiwały prawa wygasające z mocy prawa o skutku ich wygaśnięcia po upływie 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Powód jednak tego nie uczynił. Zdaniem pozwanej, takie zachowanie nie zasługuje na aprobatę i było niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Kolejnym zaniedbaniem powoda, według pozwanej, było wysłanie pisma z marca 2019 r. nie do pozwanego, ale do jego pełnomocnika adw. B. K.. Wcześniej powód w żaden sposób nie poinformował pozwanej, że właścicielem nieruchomości stał się Skarb Państwa. Pozwana wskazała nadto, że powód nie wykazał zasadności roszczenia, w tym kwoty jakiej domaga się tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości, która jest dowolna. Nie wykazał i nie udowodnił, aby pozwana korzystała z garażu, w okresie za który domaga się zapłaty tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości. Z ostrożności procesowej, na wypadek uznania przez sąd, że pozwana korzystała z garażu, czemu zaprzecza, pozwana podniosła, że jako samoistny posiadacz w dobrej wierze może być odpowiedzialna za bezumowne korzystanie z nieruchomości kiedy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa.

W piśmie z 25.01.2023 r. odnosząc się do zarzutu przedawnienia powód wskazał, że wskazany przez pozwaną art. 229 k.c. nie ma w tej sprawie zastosowania, albowiem pozwana nie była posiadaczem samoistnym, lecz zależnym nieruchomości powoda. Do posiadacza zależnego odnosi się natomiast art. 230 k.c. Zdaniem powoda, gdyby wola ustawodawcy było, aby art. 229 k.c. miał zastosowanie również do stosunku do posiadacza zależnego, wówczas konstrukcja art. 230 k.c. byłaby odmienna i zawierała ogólne odesłanie lub wskazywała konkretne przepisy. W ocenie powoda, przy ustaleniu terminu przedawnienia w tej sytuacji winien znaleźć zastosowanie art. 118 k.c., a wobec tego roszczenie za okres od 1.10.2016 r. do 30.09.2019 r. nie uległo przedawnieniu. Powód zaprzeczył także, jakoby pozwana miała nie korzystać z nieruchomości, skoro jak sama wskazała, to ona wydała 28.11.2019

r. powodowi znajdujące się na jego gruncie garaże. Powód zakwestionował także możliwość pozostawiania przez pozwaną w dobrej wierze w okresie za który dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, tj. od 1.10.2016 r. do 30.09.2019 r. Powód podniósł również, że nie jest prawdą jakoby pozwana dowiedziała się o wywłaszczeniu dopiero w maju 2019 r., albowiem przyłączyła się do postępowania dotyczącego wysokości odszkodowania z tytułu wywłaszczenia gruntu, na którym znajdowały się garaże w 2017 r., a reprezentował ją pełnomocnik, który reprezentował też pozostałych najemców w postępowaniu administracyjnym zakończonym wydaniem decyzji wywłaszczeniowej z 9.07.2015 r. W związku z tym, pozwana brała udział w postępowaniu administracyjnym, lecz na późniejszym jego etapie. Powód nie podzielił stanowiska pozwanej, co do wykładni art. 123 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powód wskazał także, że to iż prezydent jest jednocześnie organem administracji publicznej nie uzasadnia mieszania porządków cywilnego i administracyjnego. Za bezpodstawny powód uznał także zarzut dotyczący art. 5 k.c. Jak wskazano, wbrew twierdzeniom pozwanej, powód wyraźnie wskazał na jakiej podstawie wyliczył stawkę wynagrodzenia.

Na rozprawie 14.04.2023 r. powód wnosił jak w pozwie, a pozwana jak w odpowiedzi na pozew wskazując przy tym, że nie kwestionuje wysokości roszczenia jedynie zasadę.

STAN FAKTYCZNY:

Nieruchomość gruntowa położona w P., oznaczona w ewidencji gruntów obręb M., arkusz mapy 28, działka nr (...) o powierzchni 5.804m², dla której tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiła współwłasność H. K. w 7/16 części, R. L. w 3/16 części, G. W. w 3/16 części oraz R. K. w 3/16 części.

Dowód : bezsporne, a nadto: wydruk KW (...) k. 8, decyzja z 09.07.2015r. k. 10 - 13, zeznania pozwanej k. 89-90

1.01.2011 r. M. P. (2) zawarła z H. K., pełnomocnikiem C. K., umowę najmu gruntu pod garaż. Umowa obejmowała najem 11 garaży o nr (...), posadowionych na 11 działkach znajdujących się przy ul. (...) na działce nr (...). Dzierżawa za jedną działkę pod jeden garaż wynosiła 8 zł, a pod 11 garaży za 11 działek wynosiła 88 zł miesięcznie. M. P. (2) zobowiązała się płacić tytułem najmu 88 zł miesięcznie na wskazany rachunek bankowy.

Pozwana płaciła w ramach przedmiotowego wynajmu podatek najpierw H. K., a później w Starostwie Powiatowym w P..

Dowód : bezsporne, a nadto: umowa z 1.01.2011 r. k. 26, zeznania pozwanej k. 89-90

Decyzją z 9.07.2015r. nr. (...)7020-18/12 Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego (...), działając z upoważnienia Prezydenta Miasta P. wywłaszczył na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość gruntową położoną w P., oznaczoną w ewidencji gruntów obręb M., arkusz mapy 28, działka nr (...) o powierzchni 5.804 m², dla której tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą (...) stanowiącą przedmiot współwłasności H. K., R. L., G. W. oraz R. K.. Decyzja ta w zakresie rozstrzygnięcia o wywłaszczeniu stała się ostateczna z 15.08.2015r.

Dowód : bezsporne, a nadto: wydruk KW (...) k. 8, decyzja z 09.07.2015r. k.10 - 13

Stroną postępowania wywłaszczeniowego byli najemcy garaży postawionych na przedmiotowej nieruchomości, w tym M. P. (2) i M. U.. Najemcy w tym postępowaniu byli reprezentowani przez pełnomocnika adw. B. K., który w imieniu swych mandantów 18.10.2018 r. złożył wniosek o zgłoszenie w charakterze strony do wyżej wskazanego postępowania wywłaszczeniowego.

Decyzja o wywłaszczeniu z 9.07.2015r. została doręczona również adw. B. K..

Dowód : bezsporne, a nadto: pismo z 18.10.2018 r. k. 14, pełnomocnictwo k. 15

Pismem z 25.03.2019 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P. zwrócił się do pełnomocnika najemców gruntu pod garażami o udostępnienie ich danych, celem uregulowania sposobu korzystania z garażu.

Dowód : pismo z 25.03.2019r. k. 16

Pismem z 27.03.2019 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P. zwrócił się do H. K. o udostępnienie danych osób, z którymi posiadał umowy dzierżawy, celem uregulowania sposobu korzystania z garażu.

Dowód : pismo z 27.03.2019 r. k. 17

2.04.2019 r. pracownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P. dokonał wizji terenowej na ww. nieruchomości i sporządził notatkę. W trakcie wizji pracownik urzędu stwierdził, że na przedmiotowej nieruchomości znajduje się 114 garaży murowanych w 6 kompleksach.

Dowód: notatka służbowa z wizji terenowej k. 18

W piśmie z 17.07.2019r. (...) Sp. z o.o. w P. poinformował Urząd Miasta P. – Wydział Gospodarki Nieruchomościami o tym, że poblizu lokalizacji (tj. ul. (...) w P.) stawki na najem metra kwadratowego garażu wynoszą od 6,63 zł do 8,13 zł netto.

Dowód: pismo (...) z 17.07.2019 r. k. 38

Po ustaleniu danych pozwanej, pismem z 28.10.2019 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P., nawiązując do korespondencji z 17.06.2019 r. oraz z 09.08.2019 r., dotyczącej prowadzonego postępowania w sprawie bezumownego korzystania z garaży położonych na ww. nieruchomości, wobec braku odpowiedzi na te pisma, poinformował pozwaną, iż aktualnie nie posiada tytułu prawnego uprawniającego do korzystania z tych nieruchomości. W związku z tym wniósł, aby uiszcza na rzecz Skarbu Państwa, który obecnie jest właścicielem tych nieruchomości, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy w wysokości 40 696,92 zł w terminie 14 dni od otrzymania pisma.

Pismo zostało odebrane przez pozwaną 14.11.2019 r.

W odpowiedzi na powyższe pismo, pozwana, pismem z 26.11.2019 r. skierowanym do Urzędu Miasta P. wskazała, że odmawia zapłaty wskazanego w piśmie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, z uwagi na fakt, że od momentu skutecznego wywłaszczenia nieruchomości dokonanego decyzją z 9.07.2015 r. była posiadaczem samoistnym zajmowanych przez nią garaży w dobrej wierze ponieważ nie wiedziała o wydanej decyzji wywłaszczeniowej, ani też nie była informowana o fakcie jej wydania i nie była stroną postępowania wywłaszczeniowego z uwagi na wadliwy sposób jego przeprowadzenia. W piśmie podniosła także wątpliwości co do zasadności żądania wynagrodzenia za okres od 1.10.2016 r. do 30.09.2019 r., gdyż uległo ono częściowemu przedawnieniu, a wykonanie decyzji z 09.07.2015 r., jak wynika z poczynionych przez jej pełnomocnika ustaleń, jest wstrzymane. Podkreśliła, że należy jej wykazać złą wiarę, a w takiej nie pozostawała.

Dowód : pismo z 28.10.2019 r. k. 19, potwierdzenie odbioru k. 20, pismo z 26.11.2019 r. k. 21-24, pełnomocnictwo k. 25

28.11.2019 r. sporządzono protokół zdawczo - odbiorczy z przejęcia przez Skarb Państwa garaży położonych w P. w rejonie ul (...) w P., których dotychczasowym najemcą była M. P. (2).

W treści protokołu wskazano, że przekazujący (M. P. (2)) przekazuje, a przejmujący (Skarb Państwa reprezentowany przez zastępcę Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P. i kierownika Oddziału Rozliczania (...)) przejmuje garaże nr (...), o powierzchni użytkowej 15,5 m² każdy, zlokalizowane w budynku garażowym położonym w P., w rejonie ul (...), na nieruchomości oznaczonej geodezyjnie obręb M., arkusz mapy 28, działka (...), zapisanej w KW (...). Przekazujący przekazał przejmującemu wszystkie posiadane klucze do pomieszczeń.

Dowód : protokół zdawczo-odbiorczy z 28.11.2019 r. k. 57-58

W odpowiedzi na pismo pozwanej i w nawiązaniu do pisma z 28.10.2019 r., kolejnym pismem z 20.04.2020 r. skierowanym do M. P. (2), Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta P. uznał, że przedmiotowe lokale zostały wydane właścicielowi 28.11.2019 r. co potwierdzono spisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego. Jednocześnie przypomniał, że Skarbowi Państwa jako właścicielowi nieruchomości przysługuje wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy za okres od 1.10.2019 r. do 28.11.2019 r. W związku z tym, wystąpił do pozwanej o uiszczenie za ten okres wynagrodzenia w wysokości 2689,90 zł, zaznaczając, iż nieuregulowanie podanej sumy będzie skutkowało wspięciem na drogę sądową. W piśmie podano, iż faktura zostanie przesłana odrębną korespondencją.

Powyższe pismo zostało odebrane przez pozwaną 29.04.2020 r.

Dowód : pismo z 20.04.2020 r. k. 27, potwierdzenie odbioru k. 28, faktura nr (...) k. 29

Miasto P. Wydział Gospodarki Nieruchomościami wystawił wobec M. P. (2) wezwanie do zapłaty 24.06.2020 r. nr GN-VI. (...)1.28.2020, tytułem należności za czynsz dzierżawny i najem 11 garaży za okres 01.10.2019 r. – 28.11.2019 r. na kwotę 2689,90 zł i odsetki, tj. razem na kwotę 2709,89 zł żądając jej uiszczenia w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

M. P. (2) odebrała wezwanie 03.07.2020 r.

Dowód : wezwanie z 24.06.2020 r. k. 32, potwierdzenie odbioru k. 33

W odpowiedzi na wezwanie z 24.06.2020 r. oraz pismo z 20.04.2020 r. M. P. (2) skierowała do Urzędu Miasta P. pismo z 8.07.2020 r., w którym ponownie oświadczyła, w ślad za dotychczas przedstawionym stanowiskiem, że odmawia zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości z uwagi na fakt, że od momentu skutecznego wywłaszczenia nieruchomości dokonanego decyzją z 9.07.2015 r. była posiadaczem samoistnym zajmowanych przez nią garaży w dobrej wierze ponieważ nie wiedziała o wydanej decyzji wywłaszczeniowej, ani też nie była informowana o fakcie jej wydania i nie była stroną postępowania wywłaszczeniowego z uwagi na wadliwy sposób jego przeprowadzenia.

Dowód : pismo z 08.07.2020 r. k. 30

Miasto P. Wydział Gospodarki Nieruchomościami wystawił wobec M. P. (2) wezwanie do zapłaty 26.10.2020 r. nr GN-VI. (...)1.28.2020 tytułem należności za bezumowne korzystanie z rzeczy za okres 01.10.2016 r. – 30.09.2019 r. na kwotę 40.696,92 zł i odsetki, tj. razem na kwotę 42.992,22 zł, żądając jej uiszczenia w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

M. P. (2) odebrała wezwanie 29.10.2020 r.

Dowód : wezwanie z 26.10.2020 r. k. 34, potwierdzenie odbioru k. 35

W odpowiedzi na wezwanie z 26.10.2020 r. M. P. (2) skierowała do Urzędu Miasta P. pismo z 30.10.2020 r., w którym ponownie oświadczyła, w ślad za dotychczas przedstawionym stanowiskiem, że odmawia zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości z uwagi na fakt, że od momentu skutecznego wywłaszczenia nieruchomości dokonanego decyzją z 9.07.2015 r. była posiadaczem samoistnym zajmowanych przez nią garaży w dobrej wierze ponieważ nie wiedziała o wydanej decyzji wywłaszczeniowej, ani też nie była informowana o fakcie jej wydania i nie była stroną postępowania wywłaszczeniowego z uwagi na wadliwy sposób jego przeprowadzenia.

Dowód : pismo z 30.10.2020 r. k. 36-37

OCENA DOWODÓW:

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz na podstawie przesłuchania pozwanej.

Dowody z dokumentów Sąd uznał za wiarygodne, bowiem nie były one kwestionowane w toku procesu przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw, aby to czynić z urzędu.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej, które znalazły potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Sąd nie dał wiary pozwanej jedynie co do tego, iż do postępowania wywłaszczeniowego dołączyła w 2017 r. Z przedstawionych bowiem przez powoda dokumentów wynika, że zgłoszenie do tego postępowania nastąpiło pismem z 15.10.2018 r. (wpływ 18.10.2018r.).

OCENA PRAWNA:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 43.386,82 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w P. oznaczonej w ewidencji gruntów obręb M., arkusz mapy 28, działka nr (...) o powierzchni 5.804 m², dla której tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...), w części na której pozwana korzystała z garaży nr (...). Powód powyższej kwoty dochodził za okres od 01.10.2016 r. do 28.11.2019 r.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powód w okresie objętym żądaniem pozwu był i nadal jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, którą nabył na mocy decyzji wywłaszczeniowej z 9.07.2015r. Bezspornym było również zawarcie przez pozwaną z H. K. umowy dzierżawy gruntu i najmu posadowionych na nich garaży.

Pozwana kwestionowała roszczenie powoda podnosząc zarzut przedawnienia, nadużycia prawa podmiotowego, niewykazania przez powoda, że korzystała z garaży w okresie objętym żądaniem pozwu oraz twierdziła ewentualnie, że była ona posiadaczem w dobrej wierze. Pozwana początkowo kwestionowała roszczenie również co do wysokości, jednak na rozprawie pełnomocnik pozwanej oświadczył, że nie kwestionuje już żądania co do wysokości, lecz jedynie zasadę.

Powód wywodził swe roszczenie z przepisów o odpowiedzialności posiadacza nieruchomości za korzystanie z rzeczy. Zgodnie z treścią art. 224 § 1 zd. 1 i § 2 zd. 1 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Jednakże 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. Natomiast zgodnie z treścią 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.

Zgodnie zaś z treścią art. 230 k.c. odsyła on do odpowiedniego stosowania art. 224-229 k.c. w stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. (Wyrok SN z 8.04.2016 r., I CSK 180/15, LEX nr 2054082.)

Posiadaczem rzeczy jest zarówno 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).

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może zatem przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bezprawnie władał jego rzeczą. Nie jest to roszczenie o świadczenie okresowe, albowiem stanowi ono jednorazową należność za cały okres korzystania z rzeczy bez tytułu prawnego. Przedawnia się więc, zgodnie z art. 118 k.c., w terminie 6 lat. Powstanie roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy zależy od tego, czy legitymowanym biernie jest posiadacz zachwiany w dobrej wierze – w takim wypadku roszczenie to powstaje od chwili, w której dowiedział się on o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy, czy też posiadacz w złej wierze – gdy taki posiadacz jest zobowiązany od samego początku. Z tą samą chwilą liczy się termin wymagalności roszczenia (Art. 224 k.c. red. Gniewek 2021, wyd. 10/Górska, Legalis).

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powód był właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Pozwana w odpowiedzi na pozew sugerowała, że nie korzystała z nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu. W trakcie przesłuchania już takiej okoliczności jednak nie podnosiła, podając, że płaciła za garaże podatki. Ponadto zwrócić należy także uwagę na fakt, że w kierowanych do Urzędu Miasta P. pismach, pozwana wprost wskazywała, iż była najemcą ww. garaży i ich posiadaczem samoistnym w dobrej wierze.

W takim stanie rzeczy należało zatem przyjąć, że pozwana w istocie korzystała z garaży położonych na przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu. Była ona posiadaczem zależnym, gdyż władała częścią nieruchomości pod garażami jak najemca, co wynikało z faktu, iż uprzednio posiadała zawartą z H. K. umowę najmu gruntu pod garażami i następnie, mimo jej wygaśnięcia, w ten sam sposób, nadal z gruntu pod garażami korzystała. Pozwana uważała się za najemcę gruntu pod garażami, nie za ich właściciela.

Kolejną kwestią było to czy pozwana była posiadaczem zależnym w dobrej, czy w złej wierze.

Dobrą wiarę samoistnego posiadacza rzeczy można scharakteryzować do strony negatywnej poprzez określenie, że posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo do nieruchomości. Z określenia tego wynika przeciwieństwo, a mianowicie, że dobra wiara jest usprawiedliwionym w danych okolicznościach błędnym przeświadczeniem posiadacza, że przysługuje mu prawo do konkretnej rzeczy. Dobrą wiarę wyłącza niedbalstwo, przez które należy rozumieć znajomość okoliczności, które u każdego przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, uzasadnione podejrzenia, że nie przysługuje mu prawo do posiadanej rzeczy. Posiadacz w dobrej wierze może stać się posiadaczem w złej wierze z chwilą, gdy narastające u niego wątpliwości osiągną w konkretnych okolicznościach taki poziom, że żaden rozsądny człowiek nie będzie mógł nadal trwać w usprawiedliwionym okolicznościami błędzie. O zmianie kwalifikacji posiadania decyduje w każdym wypadku powzięcie wiadomości o konkretnych okolicznościach (tak: Stanisław Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Lexis Nexisd. 7, 2007 r., str. 348-349).

W niniejszej sprawie zmiana właściciela przedmiotowej nieruchomości nastąpiła wraz z chwilą, w której decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stała się ostateczna, a więc z dniem 15.08.2015 r. Zgodnie z bowiem treścią art. 112 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 121 ust. 1 te same ustawy, przejście prawa własności na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego następuje z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stała się ostateczna. Z kolei zgodnie z treścią art. 123 ust. 2 ww. ustawy, najem, dzierżawa lub użyczenie oraz trwałe zarząd wywłaszczonej nieruchomości wygasają z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa na mocy ostatecznej decyzji z 9.07.2015 r., na podstawie art. 123 ust. 2 ww. ustawy umowa najmu łącząca pozwaną z najemcą wygasła z mocy prawa z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, tj. 15.11.2015 r. Od tego momentu pozwana nie posiadała już tytułu prawnego do korzystania z garaży wzniesionych na przedmiotowej nieruchomości.

Pozwana twierdziła, że Urząd Miasta P. nie zawiadomił jej w żaden sposób o treści decyzji wywłaszczeniowej i wygaśnięciu najmu, a o zmianie właściciela dowiedziała się w 2019 r. z plakatów umieszczonych na garażach i od pracownika urzędu J. K..

Powyższe twierdzenia pozwanej są prawdziwe, albowiem powód nie wykazał, by przed 2019 r. Miasto P. informowało osoby korzystające z garaży o stanie prawnym nieruchomości i utracie przez nich tytułu prawnego do korzystania z niej. Jednak zdaniem Sądu, powyższe nie przesądza o tym, że pozwana po zmianie właściciela nieruchomości korzystała z niej bezumownie w dobrej wierze. Wskazać bowiem należy, że pozwana była stroną w postępowaniu wywłaszczeniowym i była w nim reprezentowana przez adwokata. Zaznaczyć natomiast należy, że jak wynika z

przedłożonych przez powoda dokumentów, zgłoszenie do udziału w charakterze strony w postępowaniu dotyczącym wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości zostało przedstawione w piśmie z 15.10.2018 r. Z dokumentu tego wynika, że do postępowania wywłaszczeniowego pozwana przystąpiła zatem w 2018 r., a nie w 2017 r. Pełnomocnik pozwanej brał czynny udział w postępowaniu wywłaszczeniowym. Pozwana zeznała co prawda, że nie była informowana przez pełnomocnika o postępowaniu wywłaszczeniowym, jednakże stanowisko to budzi wątpliwości. Niemniej jednak nawet zatem jeżeli pozwana w 2015 r. nie powzięła informacji o zmianie właściciela nieruchomości i wygaśnięciu umowy najmu garaży, to z uwagi na fakt bycia reprezentowanym w postępowaniu wywłaszczeniowym przez profesjonalnego pełnomocnika, miała możliwości i powinna była takie informacje od tego momentu już wówczas uzyskać.

Zdaniem Sądu, okoliczność bycia stroną postępowania wywłaszczeniowego i bycia w nim reprezentowanym przez adwokata wyklucza możliwość przyjęcia istnienia dobrej wiary po stronie pozwanej. Zastosowanie winien w niniejszej sprawie winien zatem znaleźć art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Zasadnym okazał się natomiast zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną w odpowiedzi na pozew.

Zgodnie z art. 117 § 1 i 2 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, cywilnoprawne roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne. Zgodnie z treścią art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Z kolei zgodnie z art. 229 § 1 zd. 1 k.c., roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Art. 229 § 1 k.c. wprowadza szczególnie, roczny termin przedawnienia roszczeń uzupełniających właściciela rzeczy oraz roszczeń posiadacza o zwrot nakładów na rzecz liczony od dnia zwrotu rzeczy. Art. 229 § 1 k.c. ma charakter komplementarny w stosunku do ogólnych terminów przedawnienia z art. 118 k.c. w tym sensie, że wskazany w nim roczny termin przedawnienia nie wyłącza ich zastosowania, ale dodatkowo określa maksymalny (końcowy) termin dochodzenia objętych nim roszczeń. Art. 229 k.c. nie może być natomiast rozumiany jako przepis wprowadzający wstrzymanie zakończenia biegu przedawnienia na wzór art. 122 k.c.. Regulacja obejmuje wszystkie roszczenia uzupełniające właściciela, w tym o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Roczny termin przedawnienia roszczeń uzupełniających właściciela oraz roszczeń posiadacza o zwrot nakładów ma zastosowanie wyłącznie do sytuacji, w których doszło do zwrotu rzeczy właścicielowi. Nie ma zastosowania, gdy rzecz nie została właścicielowi zwrócona lub gdy zwrot jest niemożliwy, np. z powodu jej utraty. Przed datą zwrotu rzeczy roszczenia uzupełniające właściciela oraz roszczenia posiadacza o rozliczenie nakładów podlegają przedawnieniu z upływem ogólnych terminów, przewidzianych w art. 118 k.c. Jeżeli przed dniem zwrotu rzeczy właścicielowi dojdzie do ich przedawnienia, to art. 229 § 1 k.c. nie znajduje zastosowania, a w szczególności nie skutkuje sanowaniem roszczeń już przedawnionych przez swoiste „wznowienie” biegu przedawnienia. Zgodnie z utrwalonym poglądem, znaczenie regulacji z art. 229 § 1 k.c. polega na tym, że obejmuje roszczenia jeszcze nieprzedawnione, skracając jednak termin ich przedawnienia do 1 roku od dnia zwrotu rzeczy. Wymienione w art. 229 § 1 k.c. roszczenia uzupełniające właściciela oraz roszczenia posiadacza o zwrot nakładów pod względem przedawnienia powinny podlegać ocenie na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 § 1 k.c. Wskazane roszczenia przedawniają się zatem z upływem terminów ogólnych (obecnie 6 lub 3 lat), liczonych od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać ich zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy właścicielowi (Art. 229 k.c. red. Gniewek 2021, wyd. 10/Górska, Legalis).

Roszczenie oparte o art. 224 i 225 k.c. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest roszczeniem okresowym, gdyż stanowi jednorazową należność za cały okres korzystania z rzeczy bez tytułu prawnego. Zatem co do zasady przedawnia się wedle terminu ogólnego sześcioletniego. Jednakże termin ów zostaje zmodyfikowany w

przypadku, gdy dochodzi do zwrotu rzeczy właścicielowi. W takiej sytuacji – zgodnie z art. 229 k.c. - termin ten skraca się do jednego roku, a zgodnie z art. 118 k.c., jako termin krótszy niż dwa lata, nie przedłuża się do końca roku, w którym by upłynął.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że 28.11.2019 r. doszło do wydania Skarbowi Państwa przez pozwaną zajmowanych przez nią na przedmiotowej nieruchomości garaży. Powyższe należało uznać za zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. Tym samym termin przedawnienia roszczenia za korzystanie z nieruchomości od 1.10.2016 r. (ogólny sześcioletni), który 28.11.2019 r. jeszcze nie upłynął, zaczął biec na nowo i uległ skróceniu do roku. Należało zatem stwierdzić, że przedmiotowe roszczenie przedawniło się 28.11.2020 r. Skoro zaś powództwo zostało wytoczone w listopadzie 2022 r., to nastąpiło to już po upływie terminu przedawnienia.

Tym samym powództwo podlegało oddaleniu jako przedawnione, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c.

W niniejszej sprawie powód w całości przegrał proces, wobec czego Sąd nałożył na niego obowiązek zwrotu kosztów procesu pozwanej w całości. Pozwana poniosła w toku procesu koszty w postaci opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3600 zł (na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 z późn. zm.). Łącznie pozwana poniosła koszty w wysokości 3617 zł i taką też sumę Sąd zasądził na jej rzecz od powoda, orzekając jak w pkt 2 wyroku. Od kosztów procesu pozwanej należą się również odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od daty uprawomocnienia się wyroku.

Asesor sądowy M. P. (1)