

Sygn. akt I C 1214/09

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR (del.) Rafał Wagner

Protokolant sądowy stażysta Agnieszka Kuta

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2011 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółka Akcyjna w W.**

przeciwko (...) **W.**

o zapłatę kwoty 891.275,23 zł

I. zasądza od (...) W. na rzecz (...) Spółka Akcyjna w W. kwotę 891.275,23 (osiemset dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście siedemdziesiąt pięć 23/100) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 listopada 2011 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od (...) W. na rzecz (...) Spółka Akcyjna w W. kwotę 54.259,47 (pięćdziesiąt cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt dziewięć 47/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1214/09

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym 4 grudnia 2009 r. (...) Spółka Akcyjna w W. wniosła o zasądzenie od (...) W. kwoty 891.275,83 zł tytułem utraconych korzyści za okres od 1 stycznia 2004 r. do 25 lipca 2007 r. z powodu niezrealizowanego roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. i nieprzekazania budynku położonego przy u. (...). Dodatkowo powódka wniosła o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz odsetek od dochodzonej pozwem kwoty (pozew – k. 2-6, protokół rozprawy – k. 284). Jako podstawę prawną żądania strona powodowa wskazała art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. (pismo procesowe z 12 lipca 2010 r. – k. 186).

W dniu 4 marca 2010 r. doszło do połączenia Spółek (...) S.A. z siedzibą w (...) S.A. z siedzibą w W. poprzez przejęcie przez (...) S.A. spółki (...) S.A. (pismo powoda – k. 164, KRS – k. 171-176). Natomiast z dniem 22 kwietnia 2011 r. doszło do połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. (...) S.A., której majątek został przeniesiony do (...) **S.A. w W.** (pismo powoda – k. 201-202, KRS 205-207).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie prawem przewidzianej. Pozwany zakwestionował żądanie zarówno co do zasady i co do wysokości. Podniósł zarzut przedawnienia oraz wskazał, że sam zwrot budynku przed ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego nie byłby wystarczający do uzyskania pożytków z tytułu najmu. Zarzucił również, że roszczenia uzupełniające właściciela nie obejmują zwrotu utraconych korzyści, a wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno odpowiadać wysokości opłat – stawek rynkowych z tytułu czynszu najmu lub dzierżawy za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju (odpowiedź na pozew – k. 179-181).

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

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) ozn. nr hip. (...) objęta była działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W.. Z dniem 21 listopada 1945 r. grunt przeszedł na własność (...) W., a następnie Skarbu Państwa. Z dniem 27 maja 1990 r. grunt został skomunalizowany. Orzeczeniem z 4 sierpnia 1952 r. Prezydium Rady Narodowej w (...) W. odmówiło byłemu właścicielowi H. P. przyznania prawa własności czasowej gruntu nieruchomości (...) położonego przy ul. (...) i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. Decyzją z 17 listopada 1993 r. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa stwierdził nieważność orzeczenia z 4 sierpnia 1952 r. (niekwestionowane ustalenia poczynione w decyzji z 21 kwietnia 2006 r. o ustanowieniu użytkowania wieczystego – k. 26-31).

Powód, działając pod poprzednią firmą (...) Grupa Inwestycyjna S.A., w dniu 5 października 1998 r. nabył od spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowym gruncie oraz własność budynku na nim posadowionego. W tym czasie użytkownikiem budynku było (...) W., które wykorzystywało go na cel publiczny - żłobek zarządzany przez Zespół (...) (...) W.. W § 5 umowy z 5 października 1998 r. strony zawarły postanowienie, że dotychczasowy użytkownik pomieszczeń budynku będzie z nich korzystać do dnia 30 czerwca 1999 r. (umowa – k. 20-25).

W dniu 1 marca 1999 r. pomiędzy (...) Grupą Inwestycyjną S.A. jako wynajmującym a Przedsiębiorstwem (...) w W. jako najemcą została zawarta „umowa przyrzeczenia”, w której obie strony wyraziły swą wolę oddania budynku przy ul. (...) w najem i określiły, iż czynsz umowny za najem nieruchomości będzie wynosił równowartość w złotych 10.000 USD/m-c wg kursu średniego NBP z dnia wystawienia faktury, plus należny podatek VAT. Umowa najmu miała być zawarta od dnia 1 września 1999 r. na okres 5 lat i mogła być wydłużona nie później niż na 6 miesięcy przed upływem 5-letniego okresu najmu. Do dnia 1 września 1999 r. miał być również protokolarnie przekazany do użytku budynek (umowa – k. 74-76).

Z powodu nieopróżnienia budynku do 30 czerwca 1999 r. pomimo wezwań, (...) Grupa Inwestycyjna S.A. wystąpiła w dniu 23 lipca 2001 r. z powództwem przeciwko (...) W. o wydanie budynku. Postanowieniem z 11 września 2007 r. Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowanie III C 1315/06 z uwagi na cofnięcie pozwu, które nastąpiło ze względu na zaspokojenie roszczenia.

Protokolarne przejście budynku przez (...) W. nastąpiło w dniu 25 lipca 2007 r. po wcześniejszym wydaniu przez Prezydenta (...) W. decyzji nr (...) z 21 kwietnia 2006 r. o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz (...) Grupa Inwestycyjna S.A. (decyzja z 21.04.06 – k. 26-31, protokół z przekazania budynku – k. 32-33, protokół z komisijnego ustalenia stanu przekazywanego budynku – k. 34).

Pomiędzy stronami prowadzona była przed Sądem Okręgowym w Warszawie sprawa I C 237/08, której przedmiotem było zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego oraz zapłata utraconych przez powoda korzyści za okres od 1 lipca 1999 r. do 31 grudnia 2003 r. z powodu niewydania budynku (akta sprawy I C 237/08). Sąd wyrokiem z 30 listopada 2009 r. uwzględnił powództwo w całości (pozew i wyrok - k. 90-96).

Powód dwukrotnie występował do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej w zakresie żądania objętego pozwem. Po raz pierwszy 24 lipca 2008 r., a po raz drugi 23 lipca 2009 r., nie doprowadziły one jednak do ugodowego zakończenia sporu (wnioski – k. 84-88).

Wartość utraconych przez powoda korzyści za okres 1 stycznia 2004 r. – 25 lipca 2007 r. z powodu niewydania budynku wyniosła 893.475 zł (opinia pisemna biegłego – k. 221-238, ustne wyjaśnienia opinii – k. 283-284).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgodnych twierdzeń stron oraz powołanych wyżej dowodów z dokumentów, których prawdziwość i wartość dowodowa nie budziła wątpliwości Sądu. Biegły W. B. w swojej opinii ustalił wartość utraconych korzyści. Opinia ta została zakwestionowana przez pozwanego, który zarzucił

biegłemu wadliwy dobór próbki reprezentatywnej odnośnie położenia porównywanych budynków oraz brak bliższych informacji na temat tych obiektów. Zakwestionował także przyjęte przez biegłego założenia dotyczące niezbędnego remontu. W konsekwencji strona pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

W ocenie Sądu opinia biegłego została sporządzona w sposób prawidłowy i mogła stanowić podstawę ustalenia wartości utraconych korzyści. W pierwszej kolejności wskazać należy, że w pełni przekonujące jest stanowisko biegłego, iż położenie budynku przy ul. (...) (biegnie od ul. (...) do (...) na Starym M., blisko Pl. (...)) uzasadnia przyjęcie do porównania nieruchomości położonych zarówno na M. jak i na Ś..

Przedmiotem ustaleń biegłego był możliwy do uzyskania przez właściciela budynku czynsz najmu. Umowy najmu nie podlegają obligatoryjnej rejestracji, a stawki czynszu stanowią tajemnicę handlową. Z tego względu jeżeli biegły uzyskuje niezbędne informacje, to może je wykorzystać w sporządzanych opiniach, jednak jest zobowiązany do zachowania tajemnicy, a zatem nie może podać takich danych, które umożliwiłyby identyfikację stron transakcji. Stąd zrozumiałą jest brak szczegółowych informacji o obiektach przyjętych do porównania. Alternatywą byłaby analiza cen ofertowych i przyjęcie współczynnika uwzględniającego to, że w wyniku negocjacji wysokość czynszu jest obniżana. W ocenie Sądu pierwsze z rozwiązań, jeżeli biegły dysponował wystarczającymi danymi, jest lepsze i bardziej odpowiada potrzebom postępowania.

Biegły, zdaniem Sądu, prawidłowo uzasadnił również swoje stanowisko, co do przyjętej powierzchni obiektu – 917,70 zł. W przypadku wynajmowania całego budynku istotną rolę odgrywają nie tylko powierzchnie, które mogą być wykorzystane na pomieszczenia biurowe, ale także ciągi komunikacyjne i zaplecze techniczne. Przyjęta przez biegłego powierzchnia nie była kwestionowana przez strony we wcześniejszym postępowaniu (por. opinia biegłego A. G. – k. 193-220 akt I C 237/08).

Nieuzasadnione są również zarzuty dotyczące przyjętych przez biegłego założeń co do koniecznego remontu. Przypomnieć w tym miejscu należy, że budynek powinien być wydany już w 1999 r., a pozwany był zobowiązany do zapłaty na rzecz strony powodowej utraconych korzyści za lata 1999 – 2003. W opinii w sprawie I C 237/08 biegły uwzględnił już fakt, że przez 8 miesięcy, koniecznych na przeprowadzenie remontu powód nie będzie mógł pobierać czynszu (opinia biegłego A. G. – k. 216-219 akt I C 237/08). Zatem przyjęte przez biegłego W. B. założenia powodują, że powód po raz drugi obciążony jest kosztami remontu (okresem, w którym nie może pobierać czynszu przy przyjęciu rozsądnego założenia, że to najemca wg swoich potrzeb przeprowadza remont). Jednakże z uwagi na to, że strona powodowa nie kwestionowała opinii, a wysokość utraconych korzyści wskazana przez biegłego była wyższa niż żądanie pozwu, Sąd związany art. 321 § 1 k.p.c. nie miał podstaw do podejmowania w tym zakresie czynności z urzędu. Nawet jednak pomijając kwestię wyceny dokonanej za lata 1999-2003, należy wskazać, że założenia biegłego co do niezbędnego remontu należy uznać za racjonalne. Biegły wykluczył konieczność uzyskiwania decyzji administracyjnych na przeprowadzenie remontu, co mogłoby mieć wpływ na czas jego przeprowadzania. Zważywszy na wielkość obiektu i zakres niezbędnego remontu, w ocenie Sądu przyjęty okres – 1 rok, jest z całą pewnością wystarczający na jego wykonanie.

Z tych wszystkich względów, Sąd przyjął za podstawę rozstrzygnięcia kwotę utraconych korzyści wskazaną przez biegłego, uwzględniającą koszty posiadania nieruchomości, wynoszącą netto 893.475 zł.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Stosownie do art. 225 i 224 § 2 k.c. do obowiązku samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela należy m.in. obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują zaś stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (tak SN w wyroku z 7.04.2000, IV CKN 5/00, LEX nr 52680).

W ocenie Sądu pozwany stał się posiadaczem w złej wierze budynku przy ul. (...) w W. od chwili wydania przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa decyzji nr (...) z dnia 17 listopada 1993 r. stwierdzającej nieważność

orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w (...) W. nr (...) z 4 sierpnia 1952 r. jako wydanego z rażącym naruszeniem prawa. W tym momencie została stwierdzona nieważność przejścia własności przedmiotowego budynku na rzecz Skarbu Państwa, tj. poprzednika prawnego (...) W..

W niniejszym postępowaniu powód dochodził wynagrodzenia za dalszy okres w stosunku do żądania w sprawie I C 237/08, tj. od 1 stycznia 2004 r. do daty wydania budynku – 25 lipca 2007 r.

Zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenie właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

W ocenie Sądu, nieuzasadniony jest zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego. Niesporne w doktrynie i orzecznictwie jest to, że wystąpienie z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej o jakim mowa w art. 184-186 k.p.c. stanowi czynność podjętą bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia w rozumieniu art. 123 k.c., a przez to przerywa bieg przedawnienia (uchwała SN z dnia 28 czerwca 2006 r., III CZP 42/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 54). Pozwany wskazywał przy tym, że powtórne wystąpienie z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej nie może być uznane za czynność podjętą bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia, gdyż powód miał wiedzę z pierwszego postępowania, że i tak do ugody nie dojdzie. Stanowisko to, zdaniem Sądu, jest nieuzasadnione. Pomiędzy złożeniem pierwszego a drugim wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej nastąpiła pewna zmiana okoliczności, która mogła stanowić podstawę do oczekiwania przez powoda, że jednak wniosek może być zasadny. W sprawie I C 237/08 Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność dokonania wyceny wartości utraconych przez powoda przychodów z wynajmu przedmiotowego budynku do 31 grudnia 2003 r., co świadczyło o dużym prawdopodobieństwie, że powództwo to może zostać uwzględnione co do zasady. Ponadto w lipcu 2009 r. strony dysponowały już wyceną dokonaną przez biegłego sądowego, która mogła stanowić podstawę wzajemnego rozliczenia. Z tych względów, należy podzielić stanowisko strony powodowej (obszernie uzasadnione w piśmie z 12 lipca 2010 r. – k. 186), że również drugie zawezwanie do próby ugodowej skutecznie przerwało bieg przedawnienia.

Mając na uwadze przedstawione powyżej rozważania odnośnie wyliczenia wartości utraconych korzyści zgodnie z opinią biegłego W. B. (2) na kwotę 893.475 zł, Sąd uwzględnił powództwo w całości, tj. w zakresie żądanej kwoty 891.275,83 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 i 108 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty procesu składają się: opłata od pozwu – 44.564 zł, koszty zastępstwa procesowego powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnika (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz.U. nr 163, poz. 1349 ze zm.) – 7.217 zł oraz poniesione przez powoda koszty biegłego – łącznie 2.478,47 zł.