

**Sygn. akt I C 126/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2016 roku

**Sąd Okręgowy w Warszawie** I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Bożena Chłopecka**

Protokolant: protokolant sądowy Karolina Ostasiuk

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **W. F.**

przeciwko **Miastu S. W. i J. M.**

o zapłatę

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powoda W. F. na rzecz pozwanego Miasta S. W. kwotę 3600 zł /trzy tysiące sześćset złotych/ tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. zasądza od powoda W. F. na rzecz pozwanej J. M. kwotę 3600 zł /trzy tysiące sześćset złotych/ powiększoną o VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu;
4. nakazuje pobranie od powoda W. F. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 5150,55 zł /pięć tysięcy sto pięćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt pięć groszy/ tytułem nieuiszczonych przez powoda kosztów sądowych.

Sygn. akt: IC 126/14

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 31 stycznia 2014 roku powód W. F. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych Miasta S. W. i J. M. kwoty 102.688 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości lokalowej nr (...) położonej przy ul. (...) w W.. Ponadto powód wniósł o obciążenie pozwanych kosztami procesu /pозew k. 4-9/.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, że jest właścicielem w 31,25% nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) w W.. Pozwana J. M. zamieszkuje lokal nr (...) w budynku położonym na w/w nieruchomości na podstawie umowy najmu z 15 października 1962 r. zawartej z pozwanym Miastem S. W.. Po odzyskaniu własności budynku powód wezwał pozwanych do opłacania czynszu, który nie był opłacany oraz powód wypowiedział umowę najmu pozwanym. Ponieważ pozwani korzystają z lokalu bez tytułu prawnego, dlatego też powód żąda zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu za okres 10 lat licząc od lipca 2001 roku do dnia 25 lipca 2011 roku tj. do dnia wniesienia pozwu do Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie o eksmisję.

Pozwana J. M. w odpowiedzi na pozew z dnia 28 lipca 2014 roku wniosła o oddalenie powództwa jako bezzasadnego, podniosła brak legitymacji czynnej powoda do występowania z roszczeniem oznaczonym w pozwie. Ponadto pozwana

podniosła zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem, a zwłaszcza przedawnienie odsetek ustawowych, które powód nalicza od lipca 2001 roku do lipca 2011 roku, a także zakwestionowała skuteczność wypowiedzenia jej przez powoda umowy najmu /odpowiedź na pozew k.56-59/.

Pozwane Miasto S. W. w odpowiedzi na pozew z dnia 20 sierpnia 2014 roku nie uznało powództwa i wniosło o jego oddalenie. Ponadto pozwany wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, iż uważa powództwo za całkowicie bezzasadne i zgłasza zarzut braku legitymacji powoda /odpowiedź na pozew k. 62-64/.

W piśmie z dnia 21 grudnia 2015 roku powód zmodyfikował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanych kwoty 167 724 zł /pismo k. 255/.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie /protokół rozprawy k. 330-331, załącznik pozwanego (...) W. do protokołu rozprawy k. 323-329/.

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

Nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem stanowiła współwłasność Ł. R. (14%), S. W. (31%), J. i M. W. (15,50 %), M. W. (19,50 %), A. W. (12,5%), J. G. (7,5%) /**dowód:** zaświadczenie k. 10/.

Nieruchomość powyższa została objęta działaniem dekretu z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m. st. Warszawy (Dz. U. 1945 nr 50 poz. 279) (okoliczność bezsporna). S. W., w terminie określonym w art. 7 ust. 1 ww. dekretu, złożył wniosek o przyznanie mu prawa własności czasowej do gruntu, na którym znajdował się budynek. Wniosek został rozpoznany negatywnie, zaś grunt oraz posadowiony na nim budynek został przejęty przez Skarb Państwa na mocy orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej m.st. W. z 27 kwietnia 1953r.

Następnie na podstawie art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych Decyzją nr (...) z dnia 25 września 1991 roku nieruchomość przy ul. (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem (...) lokali sprzedanych przeszła na własność Gminy D. (...) /**dowód:** decyzja k. 11-12/.

Decyzją z 15 grudnia 1997r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast odmówił stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej (...)W. z 27 kwietnia 1953r. w części dotyczącej nieruchomości (...) przeznaczonej na urządzenie wspólnego ogrodu do użytku mieszkańców bloku oraz stwierdził, że w/w orzeczenie w określonej w aktach notarialnych części, dotyczącej sprzedanych lokali mieszkalnych (...) (...) oraz gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali, zostało wydane z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził jego nieważność /**dowód:** decyzja k. 11-12/.

Postępowanie administracyjne dotyczące rozpoznania wniosku dekretowego poprzedniego właściciela hipotecznego o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do nieruchomości jeszcze nie zostało zakończone /okoliczność bezsporna/.

Powód W. F. w dniu 9 lutego 2001r. zakupił od H. R. udział wynoszący (...) części w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu z 26 października 1946r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m. st. Warszawy do przedmiotowej nieruchomości za kwotę 4500 zł /**dowód:** akt notarialny k. 14-16/.

Pozwana J. M., na podstawie umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 15 października 1962 roku, stała się najemcą lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. należącego do Miasta S. W.. Przydzielony lokal składa się z pokoju, kuchni, przedpokoju, WC i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38 m<sup>2</sup>, w tym powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>. J. M. przez cały czas trwania umowy najmu regulowała czynsz i opłaty w stosunku do Miasta S. W. /bezsporne/.

W piśmie z dnia 6 maja 2011 roku pełnomocnik W. F. wezwał J. M. do zapłaty zaległego czynszu pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismem z dnia 20 czerwca 2011 roku powód wypowiedział pozwaną umowę najmu /**dowody**: pismo k. 22, pismo k. 21/.

Pozwana J. M., pomimo wezwania nie opuściła przedmiotowego lokalu /okoliczność bezsporna/.

Pozwem z dnia 28 lipca 2011 roku skierowanym do Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia powód W. F. wniósł o nakazanie J. M. opuszczenia i opróżnienia z osób i rzeczy reprezentujących jej prawa, lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...) i wydanie go do rąk powoda. Wyrokiem z dnia 20 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia oddalił powództwo o eksmisję. Wyrok ten stał się prawomocny w dniu 14 kwietnia 2015 roku /**dowód**: wyrok k. 260, wyrok. k. 264-269/.

Wartość rynkowa wynagrodzenia za korzystanie z lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) za okres od 1 lipca 2011 roku do 25 lipca 2011 roku wynosi 167 724 zł /**dowód**: opinia biegłej B. D. k. 134-159/.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Okoliczności faktyczne w sprawie były w istocie bezsporne. Sporna pomiędzy stronami postępowania pozostawała natomiast ocena prawna faktów co do istnienia legitymacji czynnej powoda.

Zarówno pozwana J. M. oraz pozwane Miasto S. W. twierdzili, że powodowi nie przysługuje legitymacja czynna w niniejszej sprawie, a przynajmniej nie zostało to przez powoda wykazane.

Pozwani zakwestionowali żądanie pozwu i wnieśli o jego oddalenie. Wobec sporności okoliczności podniesionych w pozwie, wymagały one udowodnienia. Zgodnie zaś z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W postępowaniu sądowym oznacza to, że to na powodzie leży ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie (orz. Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1969 r., II PR 313/69, OSNCP 9/70/147). Zaprzeczenie okolicznościom dokonane przez stronę procesową wywołuje natomiast ten skutek, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty stają się sporne i muszą być udowodnione (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1975 r., III CRN 26/75, niepubl.). W razie zaś ich nieudowodnienia sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie. W sprawie niniejszej takiej możliwości nie było.

Powód dochodzi w niniejszym postępowaniu roszczenia uzupełniającego (w stosunku do roszczenia windykacyjnego) – o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Czynna legitymacja do dochodzenia takiego roszczenia przysługuje właścicielowi, ewentualnie osobie, która od właściciela nabyła roszczenie w drodze czynności prawnej (art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 222 k.c.).

Wbrew zajmowanemu przez siebie stanowisku powód nie wykazał, aby był właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w W., w tym lokalu nr (...), odnośnie którego roszczeń w niniejszym postępowaniu dochodzi, w szczególności w części wskazywanej w pozwie, tj. 31,25%.

Nie stanowią dowodu własności powoływane przez powoda zaświadczenia, czy pisma sporządzone przez Urząd (...) W.. Dowodami stwierdzającymi prawo własności nieruchomości są te, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce. Zalicza się do nich, przede wszystkim, odpisy z ksiąg wieczystych, ale nie tylko – również orzeczenia sądowe lub administracyjne, odpisy umów przenoszących własność w formie aktu notarialnego, a także wyrysy i wypisy z ewidencji gruntów oraz operaty ewidencyjne.

Żadnego z wymienionych dowodów, które miałyby wykazywać uprawnienia właścicielskie powoda do przedmiotowej nieruchomości, powód w niniejszym postępowaniu nie przedstawił.

Wskazać należy, że nie wiadomo, jaki miałby powodowi przysługiwać udział w przedmiotowej nieruchomości. Powód złożył jedną umowę sprzedaży praw i roszczeń, dotyczącą udziału wynoszącego (...) (k. 14v.), która dotyczy innego udziału niż wskazywany w pozwie, jako przysługujący powodowi (31,25%). Sprzedającym prawa i roszczenia była H. R.. Nie zostały złożone żadne postanowienia spadkowe, ani dokumenty, które by wskazywały, jaki był zakres jej uprawnień w stosunku do przedmiotowej nieruchomości.

Podstawową kwestią w niniejszym postępowaniu jest to, że powód powoływał się na nabycie określonych praw na podstawie umów, a więc pod tytułem szczególnym (sukcesja singularna). W sprawie nie ma następstwa prawnego pod tytułem ogólnym (sukcesja uniwersalna) a powód – wbrew twierdzeniom podnoszonym także w toku postępowania – nie jest następcą ogólnym dawnych właścicieli hipotecznych.

Przy sukcesji uniwersalnej nabywca wskutek jednego stanu faktycznego wstępuje w ogół praw stanowiących majątek poprzednika, przy czym nabyciu towarzyszy z reguły wstąpienie przez nabywcę także w długi, które ten majątek obciążają. Sukcesja uniwersalna jest instytucją wyjątkową, dopuszczalną tylko w wypadkach przez ustawę wyraźnie przewidzianych. Następstwo takie w przypadku osób fizycznych ma miejsce w razie śmierci i uregulowane jest przepisami prawa spadkowego. Powód nie jest zaś spadkobiercą właścicieli przedwojennych.

Powód wywodzi swe roszczenia z nabycia pod tytułem szczególnym; powołuje się bowiem na zawartą z H. R. umowę sprzedaży. Przy takim następstwie nie przechodzi na nabywcę ogół praw i obowiązków przysługujących poprzednikowi. Przedmiotem takiej sukcesji jest jedno czy więcej konkretnych praw, ściśle określonych umową.

Złożona przez powoda (jedynie w kopii) umowa nie obejmowała przeniesienia na rzecz powoda własności nieruchomości – wskazywanego udziału. Nie przenosiła też na powoda roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Zgodnie z jej treścią, przedmiotem umowy złożonej przez powoda była sprzedaż na rzecz powoda praw i roszczeń wynikających z dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W.

Z dekretu tego wynikają zaś roszczenia o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy (art. 7; obecnie – o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania) oraz o odszkodowanie za grunty i budynki w razie nieprzyznania prawa bądź niezgłoszenia wniosku (art. 7 ust. 5, 8 i 9).

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest roszczeniem wynikającym z dekretu, ale z Kodeksu cywilnego. Sprzedaży, czy przeniesienia na rzecz powoda takiego roszczenia złożone przez powoda umowy nie obejmowały.

Powyższe oznacza, że powód nie wykazał, aby przysługiwała mu legitymacja czynna w niniejszej sprawie.

Konstatacja taka czyni zbędnym szczegółowe odnoszenie się do twierdzeń powoda dotyczących konsekwencji wydania decyzji komunalizacyjnej w niniejszej sprawie, wpisu pozwanego (...) W. do księgi wieczystej oraz stosowania zasady superficies solo cedit. Z dokumentów bowiem przedstawionych przez powoda – wbrew jego twierdzeniom – nie wynika, aby powód był współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości; ani by nabył od współwłaściciela roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Umowa sprzedaży udziałów we własności przedmiotowej nieruchomości nie została przez powoda przedstawiona, ani nie powoływał się on w ogóle na jej zawarcie. Powód nie przedstawił również umowy, z której wynikałoby, że nabył roszczenia dotyczące bezumownego korzystania przez pozwanych z nieruchomości. Powyższe przesądza o braku legitymacji czynnej powoda w niniejszej sprawie.

Z powyższych względów nie jest zasadne żądanie powoda oparte na art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.. W myśl bowiem tych przepisów, uzupełniające roszczenia z tytułu posiadania rzeczy przysługują właścicielowi (lub nabywcy tych roszczeń), którym powód nie jest. Ciężar zaś wykazania powyższego spoczywał na powodzie. Biorąc zaś pod uwagę stan istniejący w chwili zamknięcia rozprawy oraz oceniając całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, brak było podstaw do odmiennej oceny kwestii legitymacji czynnej powoda w niniejszej sprawie (jej braku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzone koszty procesu składało się wynagrodzenie pełnomocników pozwanego (...) W. oraz pozwanej J. M. w kwocie po 3600 zł zgodnie z § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 490 j.t.) (pkt 2 i 3 wyroku).

Stosownie zaś do treści art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 ze zm.) Sąd nie obciążył powoda kosztami sądowymi w zakresie, w jakim był od ich pokrycia zwolniony. Natomiast na podstawie art. 113 ust. 1 powołanej powyżej ustawy Sąd nakazał pobrać od powoda brakującą część opłaty od rozszerzonego pozwu tj. 3257 zł ( 5% różnicy pomiędzy końcową wartością przedmiotu sporu, a początkową wartością przedmiotu sporu ) oraz wydatki związane z opinią biegłej w wysokości 1893,55 zł.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji wyroku.