

Sygn. akt I C 1267/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 18 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Piotr Jarmundowicz

Protokolant: Leszek Matuszek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 lutego 2013 r. we W.

sprawy z powództwa (...) S.A.z siedzibą w W.

przeciwko Gminie W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Gminy W.na rzecz strony powodowej (...) S.A.z siedzibą w W.kwotę 104.853 zł. (sto cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt trzy zł.) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 14 października 2010 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od strony pozwanej Gminy W.na rzecz strony powodowej (...) S.A.z siedzibą w W.kwotę 8.881,73 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje stronie powodowej (...) S.A.z siedzibą w W.aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 761,28 zł. tytułem brakującej części wynagrodzenia biegłych sądowych,

V. nakazuje stronie pozwanej Gminie W., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 2224,11 zł. tytułem brakującej części wynagrodzenia biegłych sądowych.

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym do tutejszego Sądu w dniu 03.09.2010 r. strona powodowa (...) S.A.w W.Oddział (...) (...)we W.domagał się zasądzenia od strony pozwanej Gminy W.kwoty 140 727,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu roszczenia powodowa spółka wskazała, że decyzją z dnia 16.06.2003 r. Wojewoda (...)z dniem 05.12.1990 r. stwierdził nabycie z mocy prawa przez przedsiębiorstwo państwowe (...)w W.prawo użytkowania wieczystego na okres 99 lat gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa położonych we W.i oznaczonych w operacie ewidencji gruntów obręb P.(...)działka nr (...), a ponadto nabycie prawa własności urządzeń znajdujących się na tej nieruchomości tj. ogrodzenia oraz boiska koszykówki z nawierzchnią asfaltową. Ponadto decyzją z dnia 12.11.2007 r. Wojewoda (...)stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 05.12.1990 r. przez powodową spółkę prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa położonych we W.oznaczonych w operacie ewidencji obręb P.(...), działki o numerach: (...)o powierzchni 0,0637 ha, nr (...)o powierzchni 0,2967 ha oraz nr (...)o powierzchni 0,1171 ha oraz nabycie prawa własności budynków na nich posadowionych oraz innych urządzeń tj. budynku internatu (nr inwentarzowy (...)), budynku Technikum (...) (nr

inwentarzowy (...)) garaży (nr inwentarzowy (...)), sali gimnastycznej (nr inwentarzowy (...)) oraz drogi pożarowej (nr inwentarzowy (...)) i ogrodzenia (nr inwentarzowy (...)). Opisane wyżej decyzje stały się ostateczne a na ich podstawie został dokonany wpis do Książ Wieczystych przedmiotowych nieruchomości. Powodowa spółka wskazała dalej, że od 1999 roku pozwana zajmuje bezumownie opisane wyżej działki przy ul. (...)we W.i nie kwestionuje tego faktu. Pomimo wielokrotnie podejmowanych prób uregulowania stanu prawnego do przedmiotowej nieruchomości oraz sposobu korzystania strony nie doszły do porozumienia. Strona powodowa wielokrotnie zlecała biegłym rzeczoznawcom majątkowym ustalenie wartości możliwego do ustalenia czynszu dzierżawnego spornych nieruchomości, jednak pozwana nie zaakceptowała wskazanych wielkości. W 2009 roku strona powodowa po raz kolejny zleciła ustalenie wartości rynkowej czynszu dzierżawnego nieruchomości i biegły rzeczoznawca ustalił wtedy możliwą do uzyskania wartość czynszu dzierżawnego przysługującego w stosunku do nich za cały okres od 1999 roku do 2009 roku z rozbiem wartości czynszu na poszczególne lata. I tak, za rok 2009, w stosunku do budynku internatu możliwa do uzyskania wartość czynszu wynosiła 29,60 zł/m² miesięcznie co po pomnożeniu jej przez jego powierzchnię, dało kwotę 58 934,58 zł miesięcznie. Natomiast w stosunku do boiska stawka ta wynosiła 9,30 zł/m², co wobec powierzchni 8 796 m² dało wartość czynszu dzierżawnego w kwocie 81 802,80 zł. W oparciu o powyższe operaty powodowa spółka za okres od 01-30.06.2010 r. obciążyła pozwaną notami nr (...)oraz nr (...) z tytułu bezumownego korzystania ze wskazanych wyżej nieruchomości. Pozwana, mimo wezwania, nie uregulowała wymaganych należności.

W dniu 01.10.2010 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt: I Nc 610/10) zgodnie z żądaniem pozwu.

Strona pozwana Gmina W.w dniu 27.10.2010 r. wniosła sprzeciw, w którym domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu zarzuciła samowolne zastosowanie wolnorynkowych stawek czynszu z tytułu bezumownego korzystania bez wiedzy i zgody korzystającego, pomimo istnienia na działkach przy ul. (...)Zespołu Szkół nr (...)tj. internatu oraz boiska szkolnego czyli prowadzenia przez nią na tym terenie ustawowej i statutowej działalności oświatowej na podstawie art. 48 i 60 ustawy z dnia 16.06.2003 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Pozwana Gmina W.zwróciła także uwagę na naruszenie w procesie wydawania decyzji przez Wojewodę powołanych wcześniej przepisów nakładających obowiązek przekazania z ich mocy mienia Skarbu Państwa będącego we władaniu instytucji i państwowych jednostek organizacyjnych na rzecz właściwych jednostek samorządu terytorialnego. Pozwana zarzuciła też, że powodowa spółka nie stosuje postanowienia pkt. IV decyzji z dnia 16.06.2003 r., które nakazywało wykorzystanie nieruchomości do celów niezarobkowych i oświatowych. Zwróciła też uwagę, że pomimo obowiązku wskazanego w pkt. V decyzji, nie ponosiła ona nakładów na infrastrukturę znajdującą się na nieruchomości czego przejawem było m.in. domaganie się w przedmiotowym pozwie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z zastosowaniem stawek wolnorynkowych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwana wskazała, że wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 13.10.1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, Miasto W.miało nadal, pod imieniem powiatu, prowadzić statutową działalność oświatową i na mocy uchwały Rady Miejskiej z dnia 01.09.2003 r. przekształciło Zespół Szkół (...)w Zespół Szkół nr (...). Podkreśliła, że już we wniosku z dnia 05.11.2002 r. zwróciła się do Wojewody (...)o stwierdzenie nabycia na jej rzecz z mocy prawa, tj. art. 48 i 60 cytowanej ustawy, działek o nr (...)na których zorganizowany jest zespół szkół nr (...). Wniosek pozwanej został jednak rozpatrzony dopiero we wrześniu 2010 r. i decyzją Wojewody umorzono postępowania z uwagi na wcześniejsze wydanie decyzji z dnia 16.06.2003 r. oraz z dnia 12.11.2007 r. i 23.06.2010 r. na mocy, których działki te w użytkowanie wieczyste nabyła powodowa spółka z mocy prawa a na własność posadowione na niej nieruchomości i urządzenia. Pozwana wyjaśniła, że nie wyraziła zgody na zawarcie ugody obejmujące zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie według stawek wolnorynkowych według wyceny rzeczoznawcy na kwotę 14,5 miliona złotych za blisko dziesięcioletni okres użytkowania. Wskazała, że zgodnie z przepisami art. 48 i 60 przepisów wprowadzających do ustawy reformującej administrację publiczną, w ślad za przekazaniem zadań jednostkom samorządu terytorialnego, tj. powiatom, winno iść przekazanie mienia Skarbu Państwa. Tymczasem przekazanie majątku nie miało miejsca, Wojewoda (...)w decyzjach z dnia 16.06.2003 r., z dnia 12.11.2007 r. oraz z dnia 23.06.2010 r. stwierdził nabycie z mocy prawa przez stronę powodową prawo wieczystego użytkowania działek, na których działa Zespół Szkół nr (...), wraz z prawami własności budynków, pomijając wniosek

strony pozwanej złożony jeszcze w dniu 05.11.2002 r. Dnia 06.09.2010 r. umorzył natomiast postępowanie w tym zakresie w związku z wydanymi w międzyczasie decyzjami.

Strona pozwana wywodziła, że nawet, gdyby była zobowiązana do zapłaty, należność powinna uwzględniać stawki w wysokości 0,70 zł/m² oraz 2,80/m² określone zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta z dnia 07.10.2005 r., czyli w takiej wysokości, w jakiej sama wydzierżawia nieruchomości na cele oświatowe. Pozwana zwróciła uwagę, że powodowa spółka nie wykonuje działalności oświatowej, jaka zastrzeżona była w decyzjach Wojewody (...), nie ponosi przy tym, wbrew obowiązkowi wynikającemu z decyzji, nakładów na sporną nieruchomość. Stąd też dochodzenie przez nią roszczenia jest świadczeniem nienależnym z art. 410 k.c. Na koniec pozwana wskazała, że w Zespole Szkół nr (...) kształci przyszłych pracowników kolei, zetem chociażby ze względu na zasady współżycia społecznego i interes publiczny, żądanie wnioskodawcy o zapłatę wynagrodzenia z zastosowaniem stawek wolnorynkowych jest nieuzasadnione i nieetyczne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 05.11.2002 r. Prezydent W., w imieniu którego działał Zarząd Miasta W. zwrócił się do Wojewody (...) na podstawie art. 48 i 60 ustawy z dnia 13.10.1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, z wnioskiem o przekazanie nieruchomości położonych we W. i oznaczonych w operacie ewidencji gruntów obręb P. jako działki nr: (...) oraz części działki (...), które nie miały urządzonych ksiąg wieczystych. W uzasadnieniu wskazano, że opisane mienie Skarbu Państwa znajdowało się we władaniu jednostki organizacyjnej Zespołu Szkół (...) we W. przy ul. (...), która to z dnia 01.01.2001 r. została przejęta przez jednostkę samorządu terytorialnego W. – miasto na prawach powiatu.

Dowód:

- wniosek z dnia 05.11.2002r. – k. 191-192.

W dniu 16.06.2003r. Wojewoda (...) wydał decyzję nr (...), w której stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 05.12.1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe (...) w W.

- prawo użytkowania wieczystego na okres 99 lat gruntu zabudowanego, stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego we W. przy ul. (...) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb P. o powierzchni 0,8796 ha,

- prawa własności urządzeń znajdujących się na działce nr (...) obręb P..

W decyzji wskazano, że nieruchomość nie ma oznaczonej księgi wieczystej oraz że nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności urządzeń znajdujących się na przedmiotowym gruncie nastąpiło z mocy prawa na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Nabycie urządzeń położonych na działce nr (...) tj. ogrodzenia (siatka oraz boisko do koszykówki nastąpiło nieodpłatnie na podstawie art. 8 ustawy o komercjalizacji restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...).

W pkt. IV decyzji, ustalającej warunki użytkowania wieczystego gruntu zastrzeżono, że winna być ona wykorzystana na niezarobkową działalność wychowawczą oraz oświatową.

Zgodnie z pkt. V użytkownik wieczysty obowiązany był utrzymać grunt oraz urządzenia znajdujące się na gruncie w należyłym stanie.

Decyzja stała się ostateczna w dniu 08.07.2003 r.

Dowód:

- decyzja Wojewody (...) z dnia 16.06.2003 r. – k. 6 - 7, 202 - 204.

W dniu 12.11.2007 r. Wojewoda (...) wydał decyzję nr (...), w której stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 05.12.1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego na okres 99 lat gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa położonych we W. oznaczonych w operacie ewidencji gruntów obręb P.nr (...) jako działki: nr (...) o powierzchni 0,0637 ha, nr (...) o powierzchni 0,2967 ha oraz nr (...) o powierzchni 0,1171 ha a także prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na wymienionych wyżej działkach.

W pkt. II wskazano, że nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na tym gruncie nastąpiło z mocy prawa na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Dowód:

- decyzja Wojewody (...) z dnia 12.11.2007 r. – k. 8 - 9, 205 - 208.

W dniu 11.07.2005 r. dla nieruchomości – działki nr (...) w obrębie P.nr (...) przy ul. (...) założono księgę wieczystą nr (...), w której w dziale II wpisano stronę powodową – (...) jako wieczystego użytkownika nieruchomości.

Dowód:

- odpis z księgi wieczystej nr (...) – k. 10 - 12.

W dniu 22.07.2008 r. dla nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. założono księgę wieczystą nr (...), w której w dziale II wpisano stronę powodową (...) S.A. jako wieczystego użytkownika nieruchomości.

Dowód:

- odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 13 - 15.

W piśmie z dnia 20.02.2009 r. kierowanym do Prezydenta Miasta W. strona powodowa poinformowała, iż w związku z brakiem uregulowania zasad korzystania przez Zespół Szkół nr (...) we W. z nieruchomości należących do (...) S.A. położonej przy ul. (...), że od dnia 01.03.2009 r. będą wystawione faktury za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 72 628,80 zł miesięcznie za nieruchomość zabudowaną internatem oraz w wysokości 111 603,65 zł za boisko szkolne. W piśmie wskazano także, że stawka czynszu dla powyższych nieruchomości została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Dowód:

- pismo z dnia 20.02.2009 r. z potwierdzeniem nadania – k. 16 – 17.

W piśmie z dnia 17.08.2009 r. kierowanym do Wiceprezydenta Miasta W., strona powodowa wezwała do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie w okresie od 01.03.2008 r. do dnia 31.07.2009 r. przez Zespół Szkół nr (...) we W. nieruchomości należących do (...) S.A. w łącznej kwocie 3 131 951,65 zł, na którą składały się następujące kwoty: 1 897 262,05 zł z tytułu użytkowania nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) (boisko szkolne) oraz kwota 1 234 689,60 zł z tytułu użytkowania nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) (budynek internatu).

Dowód:

- pismo z dnia 17.08.2009 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 18 – 19.

Na zlecenie strony powodowej rzeczoznawca majątkowy W. M. sporządził w dniu 16.11.2009 r. operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) oznaczonej jako działka (...) obręb P.o powierzchni 637 m2 oraz działki nr (...) położonej przy ul. (...) we W. i oznaczonej nr (...)

o powierzchni 8.769 m². Według rzeczoznawcy wartość rynkowa czynszu dzierżawnego nieruchomości strony powodowej położonej przy ul. (...) (budynek internatu) wynosiła 29,60 zł/m², natomiast działki położonej przy ul. (...) (boisko szkolne) wynosiła 9,30 zł/m².

Dowód:

- operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego W. M. – k. 31 – 108.

W dniu 16.12.2009 r. w piśmie kierowanym do Wiceprezydenta Miasta W. strona powodowa ponownie wezwała do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z posiadanych przez nią nieruchomości w łącznej kwocie 2 020 393,92 zł. W odpowiedzi, w piśmie z dnia 22.12.2009 r. strona pozwana wskazała, że zostanie rozpatrzona propozycja strony powodowej dotycząca uregulowania korzystania z nieruchomości położonych przy ul. (...), które bezumownie i bezpłatnie wykorzystywane są w celu prowadzenia działalności oświatowej. Jej zdaniem oferowane przez (...) S.A. stawki były zbyt wysokie. Podkreśliła, że zespół szkół nr (...) we W. jako jedyna szkoła ponadgimnazjalna kształci młodzież w zawodach technik logistyki, technik spedytorów czy technik dróg i mostów. Obiekty internatu są ponadto wykorzystywane do celów dydaktycznych i opiekuńczych stąd też proponowane stawki nie są porównywalne do pobieranych przez miasto dla obiektów o takiej lub podobnej funkcji. Strona pozwana zwróciła się o rozważenie możliwości uzgodnienia wartości odszkodowania według stawek obowiązujących w Gminie W. tj. 2,80 zł/m² oraz 0,70 zł/m². W piśmie z dnia 21.01.2010 r. pozwana Gmina W. zwróciła się do strony powodowej o rozważenie możliwości zamiany nieruchomości wykorzystywanej jako boisko na inną nieruchomość gminną uwagi na fakt, że z obiektu tego korzystają uczniowie zespołów szkół nr (...) we W..

Dowód:

- wezwanie z dnia 16.12.2009 r. z potwierdzeniem nadania – k. 20 - 21,

- pismo z dnia 22.12.2009 r. – k. 22, 193,

- pismo z dnia 21.01.2010 r. – k. 23,

- pismo z dnia 19.02.2010 r. – k. 24.

W piśmie z dnia 19.02.2010 r. strona powodowa poinformowała, że nie zgadza się na wypłacenie odszkodowania w wysokości 171 757,56 zł wyliczonego według stawek obowiązujących w Gminie W. na podstawie Zarządzenia Prezydenta W. nr (...) w sprawie wysokości stawek czynszu. Spółka przypominała, że kwota dochodzonego odszkodowania została określona przez rzeczoznawcę majątkowego a brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia innej wartości odszkodowania. W piśmie z dnia 22.02.2010 r. strona powodowa, w związku z brakiem porozumienia i podpisania umów dotyczących korzystania z jej nieruchomości przy ul. (...) we W., wezwała stronę pozwaną do przygotowania nieruchomości do ich komisijnego zwrotu na jej rzecz w dniu 01.03.2010 r. na godz. 10.00.

Dowód:

- pismo z dnia 19.02.2010 r. – k. 24,

- pismo z dnia 22.02.2010 r. – k. 25.

W dniu 07.07.2010 r. strona powodowa obciążyła pozwaną notą księgową nr (...) z tytułu odszkodowania za utracone korzyści za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowych o powierzchni 8.796 m² oznaczonej jako działka nr (...) obręb południe położonej przy ul. (...) we W. za okres od 01 do 30.06.2010 r. na kwotę 81 802,80 zł. Kwota była płatna do dnia 31.07.2010 r. W tym samym dniu strona powodowa wystawiła stronie pozwanej notę księgową nr (...) z tytułu odszkodowania za utracone za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej o powierzchni 637 m²

oznaczonej jako działka nr (...) obręb P. położonej przy ul. (...) we W. i zabudowana 5 kondygnacyjnym budynkiem internatu za okres od dnia 01-30.06.2010 r. na kwotę 58 934,49 zł. Kwota ta była płatna do dnia 31.07.2010 r.

Dowód:

- noty księgowe z dnia 07.07.2010 r. z potwierdzeniem nadania – k. 27 - 30.

W dniu 20.01.2011 r. strona pozwana reprezentowana przez Prezydenta Miasta W. zwróciła się do Ministerstwa (...) w W. oraz do Ministra Skarbu Państwa w W. z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji ostatecznych wydanych przez Wojewodę (...) z dnia 16.06.2003 r. nr (...) (...) oraz z dnia 12.11.2007 r. nr (...) (...) a także z dnia 23.06.2010 r. nr (...) (...) stwierdzających nabycie przez stronę powodową z mocy prawa z dniem 05.12.1990 r. prawa wieczystego użytkowania ww. działek o numerach: (...).

Dowód:

- kopia wniosku z dnia 20.01.2011 r. - k. 220 – 222.

W piśmie z dnia 21.06.2011 r. strona powodowa ponownie zwróciła się do pozwanej Gminy W. o wydanie nieruchomości przy ul. (...) w dniu 30.06.2011 r. o godz. 10.00. W piśmie strona powodowa wskazała także, że nie zgadza się na ustalenie stawek zaproponowanych przez stronę pozwaną na kwoty 0,70 zł/m² oraz 2,80 zł m/m² wyjaśniając, że żądane stawki ustaliła na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy.

Dowód:

- pismo z dnia 21.06.2011r. – k. 327,

Dla nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...) (budynek internatu), z uwzględnieniem jego standardu, układu funkcjonalnego, bez dodatkowych nakładów na adaptację i przebudowę, należy przyjąć, że może on stanowić przedmiot najmu na zasadach rynkowych. Z kolei optymalnym wykorzystaniem nieruchomości gruntowej przy ul. (...) (boisko szkolne), z uwagi na sposób jego użytkowania, byłoby przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z której możliwy do uznania dochód ustala się w oparciu o odpowiednią stawkę czynszu dzierżawnego.

Miesięczny czynsz możliwy do uzyskania w czerwcu 2010 roku wynosi 62 188 zł w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. (...) (boisko szkolne) oraz 42 665 zł w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. (...) (budynek internat) – łącznie 104 853 zł.

Dowód:

- opinia biegłego sadowego inż. J. Ś. – k. 451 – 486.

Dnia 16.01.2012 r. Minister Skarbu Państwa wydał decyzje nr (...), w której po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta W. o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją Ministra Skarbu Państwa z dnia 16.09.2011 r. w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 06.09.2010 r. umarzającej postępowania w przedmiocie przekazania na rzecz Miasta na prawach powiatu W., mienia Skarbu Państwa będącego we władaniu Zespołu Szkół nr (...), uchylił decyzję Ministra Skarbu Państwa z dnia 16.09.2011 r. oraz stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 06.10.2010 r. Od decyzji tej strona powodowa wniosła skargę, na skutek której w dniu 04.09.2012 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wydał wyrok (sygn. akt: I SA/Wa 464/12), w którym uchylił zaskarżoną decyzję Ministra Skarbu Państwa stwierdzając, że nie podlega ona wykonaniu.

Dowód:

- odpis decyzji z dnia 16.01.2012 r. – k. 506 – 507,

- odpis wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. (sygn. akt: I SA /Wa 464/12) – k. 523 - 527.

W dniu 26.04.2012 r. strona pozwana zwróciła się do (...)o wystąpienie przez nią w zastępstwie Skarbu Państwa z powództwem o rozwiązanie stosunku prawnego użytkownika wieczystego powstałego z mocy decyzji Wojewody (...)z dnia 16.06.2003r. oraz z dnia 12.11.2007 r. W dniu 07.12.2012 r. Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta W., zastępowany przez (...)wniósł przeciwko (...) S.A.pozew o rozwiązanie stosunku użytkownika wieczystego nieruchomości w stosunku do działek nr (...)położnych przy ul (...)we W..

Dowód:

- pismo z dnia 26.04.2012 r. – k. 501 - 504,

- pozew z dnia 07.12.2012 r. – k. 548 – 551.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, w szczególności decyzji Wojewody (...) z dnia 16.06.2003 r. oraz 12.11.2007 r. a także odpisy z księgi wieczystej, które potwierdziły okoliczność nabycia z mocy prawa z dniem 05.12.1990 r. przez stronę powodową prawo użytkownika wieczystego nieruchomości: działek nr (...) położonych przy ul. (...) także fakt przejścia na stronę powodową własności budynków i urządzeń znajdujących się na tych działkach.

Korespondencja przedprocesowa stron, a także odpisy zapadłych w sprawie decyzji i odwołań stron stanowiły dowód na okoliczność prób ugodowego rozwiązania sporu, stanowisk stron w sporze a także na okoliczność wszczęcia i prowadzenia postępowania administracyjnego i jego skutków. Operat szacunkowy stanowił z kolei dowód na okoliczność wysokości możliwego do ustalenia przez powodowa spółkę czynszu dzierżawnego za metr kwadratowy powierzchni.

W ocenie Sądu pierwotnie sporządzona opinia mgr inż. E. S. była w swojej treści lakoniczna i niespójna, stąd też nie przyczyniła się dla wydania rozstrzygnięcia w sprawie. Biegła sporządziła opinię uzupełniającą oraz została przesłuchana na rozprawie w dniu 10.11.2012 r., jednak nie potrafiła do końca skonkretyzować podstaw sporządzonych przez nią wycień ani też wskazać powodów przyjęcia zastosowanych parametrów oraz współczynników korygujących czy też przyjętych stawek za najem czy dzierżawę.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu stanowiły natomiast pisemne opinie biegłego sądowego J. Ś. oraz jego ustna opinia uzupełniająca złożona na rozprawie w dniu 18 października 2012 r. Zdaniem Sądu sporządzone przez biegłego pisemne opinie są jednoznaczne i stanowcze, nie zawierają wewnętrznych sprzeczności, a wnioski wyciągnięte przez biegłego są logiczne i mają potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Sposób sporządzenia pisemnych opinii przez biegłego oraz jego ustna opinia uzupełniająca pozwoliła Sądowi na skontrolowanie toku rozumowania biegłego, a w konsekwencji na przyjęcie za własne wniosków w niej zawartych.

W ocenie Sądu zarzuty strony pozwanej co do pisemnych opinii biegłego zostały w sposób jednoznaczny rozstrzygnięte w ustnej opinii biegłego. Z tego względu uwzględnienie wniosku strony pozwanej o uzupełnienie opinii biegłego w zakresie wskazanym na rozprawie w dniu 18 października 2012 r. nie zasługiwało na uwzględnienie, a przyczyniłoby się jedynie do zbędnej zwłoki w rozstrzygnięciu sprawy (k. 528). Należy podkreślić, iż biegły sądowy wykonał opinię w zakresie określonym w postanowieniu Sądu z dnia 10 listopada 2011 r. (k. 434 verte). Strona pozwana nie wskazała zaś okoliczności uzasadniających nakazanie biegłemu uzupełnienia opinii w zakresie wnioskowanym na rozprawie w dniu 18 października 2012 r. Zdaniem Sądu samo niezadowolenie strony z wniosków opinii biegłego nie może stanowić wystarczającej podstawy do dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego lub nakazywania biegłemu uzupełnienia opinii w sposób, który doprowadziłby do uzyskania korzystnego dla strony rozstrzygnięcia.

W niniejszej sprawie strona pozwana nie wykazała, aby opinia biegłego sądowego J. Ś. posiadała wady uniemożliwiające wykorzystanie jej dla rozstrzygnięcia sprawy. Z tego względu Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na opiniach biegłego sądowego.

Sąd oddalił wnioski strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości lub księgowości zawarty we pismach strony pozwanej z dnia 25 stycznia 2011 r. i z dnia 10 lutego 2011 r. (k. 218 – 219 i k. 233). W ocenie Sądu wnioski dowodowe, przy zaofiarowanych przez stronę pozwaną innych dowodach, był nieprzydatny. Szerzej przyczyny, dla których Sąd nie uwzględnił wniosku dowodowego strony pozwanej zostaną omówione w dalszej części uzasadnienia.

Sąd oddalił wnioski strony pozwanej o zawieszenie postępowania w sprawie. W ocenie Sądu podnoszone przez stronę pozwaną okoliczności dotyczące podejmowanych prób zakwestionowania ostatecznych decyzji Wojewody (...) nie mogły stanowić wystarczającej podstawy do zawieszenia postępowania. Należy zauważyć, iż nie zostało wykazane, aby zostało wszczęte postępowanie w przedmiocie wznowienia postępowania (art. 145 do 152 k.p.a.) lub postępowanie w przedmiocie uchylecia decyzji ewentualnie stwierdzenia ich nieważności (art. 154 do 162 k.p.a.). Jedynie bowiem w przypadku gdyby toczyło się już administracyjne postępowanie wskazane powyżej, można by rozważyć zasadność zawieszenia postępowania w sprawie.

W ocenie Sądu także okoliczność zawiśnięcia sporu przed Sądem w zakresie rozwiązania umowy użytkownika wieczystego nie stanowi podstawy do zawieszenia postępowania z uwagi na zakres żądania pozwu. Zdaniem Sądu nawet ewentualne pozytywne rozstrzygnięcie sporu o rozwiązanie umowy o użytkowanie wieczyste nie wpłynie na uprawnienie żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez dotychczasowego użytkownika wieczystego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje częściowe uwzględnienie.

W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy pozwala na uznanie zasadności żądania pozwu. Zgodnie z art. 224 k.c w związku z art. 225 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. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne (§ 1). 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 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 uiścić wartość tych, które zużył (§ 2). 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. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego (art. 225 k.c.).

Cytowane przepisy stanowią roszczenia uzupełniające przysługujące właścicielowi wobec samoistnego posiadacza rzeczy. Należy zauważyć, że nie ma formalnych przeszkód dla odrębnego dochodzenia powyższych roszczeń. Wystarczy, że są wymagalne (przy spełnieniu warunków z art. 224 - 225 k.c.). Można zatem jeszcze przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zwrotu pożytków czy naprawienia szkody (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 600). Można również dochodzić takich roszczeń po dokonanych zwrocie rzeczy, przy zachowaniu rocznego terminu przedawnienia (o szczegółach później, podczas komentarza do art. 229 kodeksu).

Uzupełniające roszczenia właściciela zależą od szeregu przesłanek natury subiektywnej. Występuje tu wyraźne zróżnicowanie sytuacji prawnej „posiadacza w dobrej wierze” (art. 224 § 1 k.c.), „posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy” (art. 224 § 2 k.c.) i „posiadacza w złej wierze” (art. 225 k.c.). Wiadomo zaś, że samo roszczenie windykacyjne właściciela zależy jedynie od występującego obiektywnie naruszenia prawa własności (poprzez władczenie jego rzeczą przez osobę nieuprawnioną).

Należy zauważyć, że 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. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne (art. 224 § 1 k.c.). Według utrwalonego poglądu posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 602; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 313; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 531). W przypadku posiadania samoistnego chodzi o przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności. Istotne jest, że dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności).

Według art. 224 § 2 k.c. sytuacja samoistnego posiadacza w dobrej wierze zmienia się na jego niekorzyść „od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy”. O zmianie tej rozstrzyga sam fakt powzięcia wiadomości o wytoczeniu powództwa windykacyjnego, choćby nawet posiadacz nadal trwał w usprawiedliwionym przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 604). Określone normą art. 224 § 2 k.c. roszczenia uzupełniające przysługują przeciwko posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze tylko pod warunkiem wytoczenia powództwa windykacyjnego i obejmują rozliczenie stron za okres od dowiedzenia się przez pozwanego posiadacza o wytoczeniu powództwa.

W ujęciu redakcyjnym ustawodawca postanowił, że 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. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest ponadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie lub utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego (art. 225 k.c.). Wobec podkreślanego znaczenia (negatywnego) złej wiary posiadacza można przypomnieć, że w złej wierze pozostaje posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe (w przypadku posiadania samoistnego - prawo własności) do posiadanej rzeczy (patrz Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz. Edward Gniewek. Zakamycze 2001).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszego sporu należy wskazać, że strona pozwana nie może być uznana za posiadacza w dobrej wierze. Wprawdzie strona pozwana, jako miasto na prawach powiatu, przejęła wykonywanie zadań w zakresie oświaty ponadgimnazjalnej, w związku z czym złożyła wniosek do Wojewody (...) o przekazanie spornej nieruchomości, to jednak na mocy ostatecznych decyzji Wojewody (...) z dnia 16 czerwca 2003 r. i z dnia 12 listopada 2007 r. prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o nr 22 i 11 nabyła strona powodowa wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków i urządzeń. Należy podkreślić, iż na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego dopuszczalne jest ustalenie, że strona pozwana mogła być posiadaczem w dobrej wierze spornych nieruchomości. Jednakże nie jest posiadaczem w dobrej wierze do chwili obecnej. Jak wynika z akt sprawy pismem z dnia 20 lutego 2009 r. Prezydent W. został zawiadomiony o wystawianiu przez stronę powodową faktur za bezumowne korzystanie z nieruchomości (k. 16). Następnie pismami z dnia 17 sierpnia 2009 r. (k. 18) i z dnia 16 grudnia 2009 r. (k. 20) strona pozwana została wezwana do zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwała to na ustalenie, iż począwszy od 20 lutego 2009 r. strona pozwana mogła podjąć uzasadnione wątpliwości co do charakteru posiadanych przez siebie nieruchomości. Tym samym dobra wiara strony pozwanej została wyłączona. W tym miejscu należy odwołać się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r. sygn. akt II CSK 374/09 (Lex nr 677771) gdzie wskazano, iż dobrą wiarę wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie.

Mając powyższe na uwadze należy uznać, iż począwszy od 2009 r. strona pozwana, w związku z prowadzoną korespondencją ze stroną powodową, powinna mieć wątpliwości co do charakteru posiadania spornych nieruchomości. W konsekwencji nie może obecnie strona pozwana przypisywać sobie przymiot posiadacza w dobrej

wierze. Brak jest bowiem okoliczności faktycznych w sprawie, które pozwoliłyby na uznanie, iż po 2009 r. Gmina W. mogła pozostawać w dalszym ciągu w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje jej prawo do rzeczy, albowiem dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności).

Powyższa konstatacja ma istotne znaczenie dla oceny roszczeń strony powodowej. Jak wskazano wyżej 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. Oznacza to, że samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy właściciela.

W tym miejscu należy zauważyć, iż brak jest podstaw prawnych do uwzględnienia stanowiska strony pozwanej dotyczącego naliczenia wynagrodzenia w oparciu o stawki wynikające z zarządzenia Prezydenta W.. W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia właściwą kwotą jest kwota „którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie” (zob. S. Rudnicki, Komentarz..., s. 317). Wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa (której tu nie ma), ani przepis ustawy (zob. S. Rudnicki, Komentarz..., s. 317). Jest raczej narastającym świadczeniem ciągłym, wymagalnym od momentu nabycia posiadania przez posiadacza w złej wierze lub od momentu dowiedzenia się przez posiadacza w dobrej wierze o wytoczeniu powództwa windykacyjnego, jednakże nie spełnionym do tej pory. Stosownie do tego znajduje tu zastosowanie ogólny, dziesięcioletni termin przedawnienia (z art. 118in principio k.c.).

Przywołać należy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r. sygn. akt II CR 208/75 (Lex nr 7707), zgodnie z którym właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie należne właścicielowi rzeczy od posiadacza za korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2, 225 k.c.) obejmuje cały okres przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa ani przepis ustawy. Natomiast w wyroku z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie I CSK 641/11 (Lex nr 1218577) Sąd Najwyższy wprost stwierdził, że wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku.

Z tego względu Sąd uwzględnił wniosek strony powodowej i dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości wynagrodzenia przysługującego powodowi z tytułu bezumownego korzystania za okres czerwca 2010 r.

Jak wyżej wskazano podstawą rozstrzygnięcia Sądu stanowi opinia biegłego sądowego. Należy wskazać, iż biegły sądowy określił wysokość należnego stronie powodowej wynagrodzenia według stawek rynkowych, w sytuacji wykorzystania przez użytkownika wieczystego tych nieruchomości w sposób najbardziej dla niego optymalny. Okoliczność, iż nieruchomość została oddana na nie zarobkową działalność wychowawczą i oświatową, nie pozbawia użytkownika wieczystego uprawnienia do korzystania z nieruchomości w taki sposób, który jest dla niego najbardziej opłacalny finansowo. Może to natomiast stanowić podstawę do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 240 k.c. w związku z art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd nie uwzględnił podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu potrącenia. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym (§ 1). Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2).

Należy zważyć, że instytucja potrącenia ustawowego regulowanego treścią art. 498 k.c. i następne nie jest oparta na przepisach o charakterze bezwzględnie obowiązującym (*ius cogens*) co oznacza, że dłużnik może prawem potrącenia swobodnie rozporządzać, może się go zrzec, jak i strony w drodze umowy mogą to prawo (możliwość dokonywania potrąceń) wyłączyć, jak i zmodyfikować. Po drugie niezależnie od powyższego dla przyjęcia zasadności zarzutu potrącenia i jego skuteczności, niezbędne jest zaistnienie przesłanek materialnoprawnych potrącenia wskazanych w art. 498 § 1 k.c., a które zobowiązany jest wykazać korzystający z potrącenia, a to zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodzenia (art. 6 k.c. i 232 zd. 1 k.p.c.). Potrącenie oparte na ustawie następuje w drodze jednostronnego oświadczenia (art. 499 k.c.), jednakże aby oświadczenie to mogło odnieść łączone z nim skutki umorzenia wierzytelności (art. 498 § 2 k.c.) w momencie jego składania musi wystąpić i trwać stan potrącalności. Mianowicie muszą współistnieć ustawowo określone przesłanki w art. 498 § 1 k.c., a przede wszystkim muszą istnieć wzajemne wymagalne wierzytelności, których przedmiotem są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a które mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem. Oznacza to, że składający oświadczenie o potrąceniu (potrącający) musi w stosunku do swego wierzyciela posiadać własną istniejącą już wierzytelność i wierzytelność ta w dacie potrącenia musi być wymagalna. Musi mieć też określoną podstawę faktyczną i prawną (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 marca 2012 r. sygn. akt V A Ca 90/12, Lex nr 1171257).

W niniejszej sprawie strona pozwana podniosła zarzut potrącenia. Powoduje to, że obowiązana była do wykazania istnienia przysługującej jej wierzytelności. Na potwierdzenie swoich twierdzeń w zakresie przysługującej wierzytelności wobec strony powodowej strona pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Jednakże strona pozwana oprócz wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego nie złożyła żadnych innych wniosków dowodowych, a w szczególności nie złożyła dowodów w postaci dokumentów lub zeznań świadków, na podstawie których możliwe byłby ustalenie, iż faktycznie określone nakłady zostały poniesione. Strona pozwana nie wniosła nawet o wystąpienie do Zespołu (...) we W.przy ul. (...)o złożenie niezbędnych dokumentów finansowo – księgowych, ani nawet nie wskazała jakie to miały by być dokumenty. Z tego względu wniosek dowodowy strony pozwanej nie zasługiwał na uwzględnienie. Biegły nie miałby bowiem materiału źródłowego na podstawie, którego mógłby przeprowadzić odpowiednią analizę i ustalić wartość poniesionych przez pozwaną Gminę nakładów. Ponadto należy zauważyć, że zgodnie z art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Oznacza to, że w pierwszej kolejności strona pozwana podnosząc zarzut potrącenia powinna wykazać, jakie zostały poczynione nakłady, po wtóre że mają one charakter nakładów koniecznych, a następnie, że strona powodowa bezpodstawnie wzbogaciłaby się. Tymczasem strona pozwana nie zaferowała żadnych wniosków dowodowych, na podstawie których można by dokonać powyższych ustaleń. W konsekwencji Sąd nie znalazł potrzeby uwzględnienia złożonego przez stronę pozwaną wniosku dowodowego, gdyż przeprowadzony dowód byłby nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy. Strona pozwana nie wykazała bowiem, aby w ogóle były poczynione przez nią nakłady o charakterze koniecznym i aby strona powodowa w ich wyniku była bezpodstawnie wzbogacona.

Sąd nie podzielił stanowiska strony pozwanej co do naruszenia przez stronę powodową swoim roszczeniem art. 410 k.c.

Zgodnie z art. 410 k.c. przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego (§ 1). Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (§ 2).

Strona pozwana nie wykazała w toku postępowania aby spełnione były przesłanki zastosowania w niniejszej sprawie art. 410 k.c. Wskazać należy, że powyższa norma ma zastosowanie dopiero wtedy gdy świadczenie zostało już spełnione i po jego spełnieniu okazało się, że spełniający świadczenie nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu

świadczenia. Żadna z powyższych przesłanek pozwalających na uznanie żądania strony powodowej za świadczenie nienależne nie została wykazana przez stronę pozwaną.

W ocenie Sądu podniesiony przez stronę pozwaną zarzut dotyczący naruszenia przez stronę powodową art. 5 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie bowiem z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Zdaniem strony pozwanej wobec faktu, iż realizuje ona działalność oświatową, żądanie przez stronę powodową zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowi nadużycie prawa.

W ocenie Sądu powyższy pogląd nie zasługuje na uwzględnienie. Stosowanie art. 5 k.c. w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest wyłączone. Żądanie zapłaty wynagrodzenia w oznaczonej kwocie może być bowiem oceniane w płaszczyźnie nadużycia przez właściciela przysługującego mu prawa, rzeczą jednak korzystającego z nieruchomości jest powołanie okoliczności usprawiedliwiających taką ocenę.

Zdaniem Sądu strona pozwana nie powołała okoliczności, które pozwoliłyby na ustalenie, że żądanie strony powodowej stanowi nadużycie przysługującego jej prawa. Należy podkreślić, iż strona powodowa w niedługim okresie czasu od uzyskania decyzji uwłaszczeniowej podjęła próby uregulowania korzystania przez Gminę W. ze spornych nieruchomości. Pozwana Gmina miała możliwość polubownego uregulowania kwestii wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości lub w przypadku braku porozumienia opuścić i wydać ją stronie powodowej. Wskazać w tym miejscu należy, iż pismem z dnia 22 lutego 2010 r. strona powodowa wezwała Gminę W. do wydania przedmiotowej nieruchomości (k. 25). Strona pozwana odmówiła wydania z uwagi na trwający rok szkolny (k. 26). Nie było jednak przeszkód aby wydać nieruchomość już po zakończeniu roku szkolnego. Ponadto należy wskazać, iż strona powodowa domaga się zapłaty wynagrodzenia w niniejszej sprawie jedynie za jeden miesiąc.

Z tego względu w ocenie Sądu nie są spełnione przesłanki do uznania roszczenia strony powodowej za działanie stanowiące nadużycie prawa. Sąd miał przy tym na uwadze, iż strona pozwana od wielu lat prowadzi działalność oświatową w budynkach, które nie stanowią jej własności, nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat na rzecz właściciela, odnosząc tym samym korzyść finansową kosztem strony powodowej.

W konsekwencji wbrew twierdzeniom strony pozwanej roszczenie strony powodowej nie stanowi nadużycia prawa. Strona powodowa dochodzi bowiem przysługującego właścicielowi prawa w stosunku do posiadacza nieruchomości.

Sąd uwzględnił żądanie w zakresie zasądzenia odsetek ustawowych, ale dopiero poczynawszy od dnia następnego do doręczenia pozwu stronie pozwanej. W ocenie Sądu żądanie w tym zakresie znajduje uzasadnienie w art. 481 § 1 k.c. w związku z art. 455 k.c.

Zgodnie z powołanymi przepisami jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Zgodnie zaś z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Wskazać w tym miejscu należy na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2012 r. sygn. akt V CSK 379/11. Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu stwierdził, iż jeżeli poszkodowany wybierze odszkodowanie pieniężne i wezwie zobowiązanego do jego zapłaty, to od źródła zobowiązania będzie zależeć, od kiedy zobowiązanie takie jest wymagalne. W przypadku szkód, które są wyrządzone czynem niedozwolonym, a więc z istoty swojej nie wynikają z zobowiązań terminowych dłużnika, odpowiedzialność odszkodowawcza powstaje z chwilą samego zdarzenia wyrządzającego szkodę. Zatem ta chwila, a w każdym razie wezwanie przez poszkodowanego osoby odpowiedzialnej do zapłaty odszkodowania w określonej wysokości stanowi o wymagalności roszczenia, o której jest mowa w art. 455 k.c. w wypadku zobowiązań bezterminowych. Jeżeli tak, to wymagalność roszczenia pieniężnego jest podstawą żądania

odsetek za czas opóźnienia, gdy po stronie dłużnika nastąpi opóźnienie ze spełnieniem świadczenia (art. 481 § 1 k.c.). Wniesienie pozwu przez poszkodowanego i doręczenie jego odpisu osobie zobowiązanej sprawia, że od tej chwili zobowiązany z tytułu szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia odszkodowawczego, jeżeli go niezwłocznie nie spełni. Poszkodowany może zatem wnosić wraz z roszczeniem o zapłatę żądanej kwoty odszkodowania także należnych odsetek od dnia doręczenia zobowiązanemu odpisu pozwu, jako chwili w której dowiedział się on o roszczeniu i od której stało się ono wymagalne.

Pozew wraz z nakazem zapłaty został doręczony stronie pozwanej w dniu 13 października 2010 r. Powoduje to, że strona pozwana pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu należnego stronie powodowej świadczenia pieniężnego począwszy od dnia następnego, to jest od dnia 14 października 2010 r. Z tego względu brak jest podstaw do domagania się przez stronę powodową zapłaty odsetek ustawowych począwszy od dnia wniesienia pozwu.

W konsekwencji Sąd oddalił żądanie w części dotyczącej zapłaty odsetek ustawowych za czas od dnia wniesienia pozwu, to jest od 2 września 2010 r.

Sąd oddalił żądanie pozwu także w zakresie w jakim przewyższa ono kwotę zasądzoną w pkt. I wyroku. Roszczenie w tej części jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd działając na podstawie powołanych wyżej przepisów, orzekł jak w pkt I i II sentencji wyroku.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu znajduje uzasadnienie w art. 100 k.p.c. w związku z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Zgodnie z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Cytowany przepis umożliwia Sądowi stosunkowe rozdzielanie poniesionych przez strony kosztów procesu, w zależności od wyniku sprawy.

W ocenie Sądu roszczenie strony powodowej zostało uwzględnione w 75,5 %. W takim też procencie winny zostać zwrócone poniesione przez powoda koszty. Powód jest reprezentowany przez pełnomocnika, którego wynagrodzenie wynosi 3617 zł. Poniósł także koszty zaliczki na biegłego sądowego w wysokości 2500 zł. oraz opłatę sądową od pozwu w wysokości 7.037 zł. Łączne koszty strony powodowej związane z niniejszą sprawą wynoszą 13154 zł.

Strona pozwana wygrała sprawę w 25,5 %, ponosząc koszty w wysokości 3600 zł. Mając na uwadze procent, w którym strona powodowa wygrała sprawę, przysługuje jej zwrot poniesionych kosztów wysokości 9799,73 zł. Stronie pozwanej przysługuje zwrot w wysokości 918 zł.

Sąd po dokonaniu skompensowania przysługujących stronom wzajemnie kosztów procesu, zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 8881,73 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd działając na podstawie powołanych wyżej przepisów orzekł jak w pkt. III wyroku.

Orzeczenie w przedmiocie nakazania stronom uiszczenia brakujących kwot na poczet wynagrodzenia biegłych sądowych znajduje uzasadnienie w art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Zgodnie z powołanym przepisem kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu

W niniejszej sprawie uiszczone przez stronę powodową zaliczki na wynagrodzenie biegłych sądowych nie były wystarczające. Z tego względu brakująca część zaliczki na wynagrodzenie biegłego została tymczasowo wyłożona przez Skarb Państwa.

Sąd mając na uwadze wynik sprawy, nakazał stronie powodowej, aby uiszczała przypadającą na nią część kosztów opinii biegłego w wysokości 761,28 zł. a stronie pozwanej w wymiarze 2224,11 zł.

Kierując się powyższymi motywami orzeczono jak w pkt. IV i V sentencji wyroku.