

*Sygn. akt VIII C 1609/18*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2019 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący : Sędzia Anna Martyniec**

**Protokolant: Alicja Winiarska**

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2019 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy W.**

przeciwko (...) **S.A. w W.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...)S.A. w W. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 13.497,26 zł (trzydzieści tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 7 maja 2018 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1.662,73 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje stronie powodowej uiścić na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu) kwotę 374,13 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu;

V. nakazuje stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu) kwotę 302,87 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu.

## UZASADNIENIE

**Pozwem z dnia 7 maja 2018 r. strona powodowa Gmina W. domagała się zasądzenia na jej rzecz od strony pozwanej (...) S.A. kwoty 19.539,98 zł wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto zasądzenia od strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.**

**W uzasadnieniu pozwu wskazano, że Gmina W. jest właścicielem nieruchomości położonych przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), tj. działek nr: (...) (po dokonaniu podziału działki nr (...)), AM-6 obręb B.. Pierwotnie sporne nieruchomości pozostawały we władaniu (...) (...). Należały zatem do terenowego organu administracji państwowej stopnia podstawowego, a więc podlegały komunalizacji. Zgodnie z art. 17 ust. 4 przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) ww. nieruchomości przeszły na własność Gminy W.. Pismem z dnia 30 maja 2003 r. Prezydent W. złożył do Wojewody (...) wnioski o nabycie z mocy prawa przez Gminę W. ww. nieruchomości. Decyzją z dnia**

**10 lipca 2003 r. nr RR.V. (...) - 10 Wojewoda (...) umorzył przedmiotowe postępowanie. Decyzja ta została zaskarżona i następnie decyzją z dnia 29 września 2003 r. Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej Nr (...) 169/03 stwierdzono nabycie z mocy prawa przez Gminę W. spornych nieruchomości. Potwierdził to wyrok Sądu Administracyjnego w W. w sprawie o sygn. akt ISA/Wa 950/05 z dnia 30 czerwca 2005 r. oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 września 2006 r. sygn. akt OSK 1259/95.**

**Gmina W., zgodnie z przysługującym jej prawem, przeznaczyła przedmiotowe działki w następujący sposób:**

- 2/4, 2/5, 3/6, 2/7, 2/8 na drogi publiczne;**
- 2/7 na cel publiczny zieleni izolacyjną;**
- 2/9 i 2/10 zabudowa mieszkaniowa niska;**
- 2/11 zabudowa mieszkaniowa wysoka.**

**Podczas przeprowadzonej wizji lokalnej przez przedstawicieli Gminy W. w dniu 5 września 2013 r. ustalono, że (...) S.A. (...) pobierało bez tytułu prawnego w latach 2003 – 2013 r. opłaty wynikające z tytułu czynszu dzierżawnego od: T. R. (1), W. M., B. K., A. F., T. Ż., W. L., K. K., T. K. (1), E. K., H. K. (1), M. Ł., O. P., co zostało potwierdzone za pomocą oświadczeń, potwierdzeń przelewów udostępnionych stronie powodowej przez ww. osoby. Gmina W. pismem z dnia 11 sierpnia 2014 r. wezwała stronę pozwaną do zaprzestania naliczania opłat, a następnie pismem z dnia 4 listopada 2015 r. do zwrotu na rzecz Gminy W. nienależnie pobranych opłat. Strona pozwana nie wywiązała się z tego obowiązku i nie zwróciła spornej kwoty, o co była wzywana pismami z dnia: 10 lutego 2016 r., 26 lipca 2016 r., 15 września 2016 r., 7 grudnia 2016 r., 27 czerwca 2017 r. i 4 września 2017 r. Na dochodzoną pozwem kwotę 19.539,98 zł składają się: kwota główna z tytułu pobieranych nienależnie opłat od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2013 r. w wysokości 16.781,79 zł oraz kwota 2.758,19 zł z tytułu odsetek wyliczonych od dnia wymagalności do dnia poprzedzającego wniesienie pozwu tj. do 6 maja 2018 r.**

**Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 23 maja 2018 r., sygn. akt VII Nc 6283/18, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu uwzględnił powództwo.**

**W prawidłowo wniesionym sprzeciwie od ww. nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł. Podniosła zarzut niewłaściwości miejscowej tut. Sądu, zarzut przedawnienia, zarzut braku legitymacji czynnej strony powodowej oraz zarzut nieudowodnienia roszczenia przez stronę powodową.**

**Uzasadniając zarzut niewłaściwości miejscowej tut. Sądu wskazano, że niniejsza sprawa jest sprawą gospodarczą, o czym stanowi art. 2 ustawy z dnia 24 maja 1989 r. o rozpoznawaniu przez sądy spraw gospodarczych (j.t. Dz.U. z 2016 r., poz. 723 ze zm.). Dochodzone roszczenie pozostaje w zakresie działalności gospodarczej prowadzonej przez stronę pozwaną polegającej m. in. na dzierżawie lub najmie nieruchomości. Przedsiębiorcą jest również strona powodowa która również może być przedsiębiorcą pomimo, że jest jednostką samorządu terytorialnego.**

**W odniesieniu do zadań własnych gminy wykonuje ona swoje zadania przede wszystkim w ramach działalności gospodarczej. Uzasadniając zarzut przedawnienia wskazano, że z treści żądania wynika, iż strona powodowa dochodzi roszczeń wynikających z przepisów art. 224 – 230 k.c., tj. roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi. Roszczenia te przedawniają**

się w upływie roku od dnia zwrotu rzeczy. Ewentualne roszczenia strony powodowej wobec strony pozwanej uległy już przedawnieniu, ponieważ do zwrotu rzeczy, tj. nieruchomości, na którą składają się działki ewidencyjne o nr: 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10 oraz 2/11, mogło dojść najpóźniej w 2014 r. Od tego czasu (...) S.A. nie pobiera żadnych opłat od mieszkańców budynków nr (...) przy ul. (...) we W.. W istocie, strona pozwana już wcześniej pozbyła się posiadania ww. nieruchomości. W przypadku innej oceny niż przedstawiona powyżej, przedmiotowe roszczenia ulega przedawnieniu w okresie 3 – letnim zgodnie z ogólną podstawą z art. 118 k.c. W tym wypadku termin 3 – letni rozpocząłby się z datą wymagalności roszczenia, który przypada w dniu 14 września 2006 r., kiedy to Naczelny Sąd Administracyjny prawomocnie przesądził nabycie z mocy prawa przedmiotowych działek. Przy jeszcze innej ocenie, termin przedawnienia wynosiłby 10 lat, co oznacza, że część przedmiotowych roszczeń również uległoby przedawnieniu. Uzasadniając zarzut braku materialnoprawnej podstawy strona pozwana wskazała, że strona powodowa nie podała materialnoprawnej podstawy żądania pomimo tego, że to na niej spoczywał obowiązek w tym zakresie. Z treści pozwu wynika, że roszczenia oparte zostało na art. 224 – 230 k.c., stanowiących o roszczeniach właściciela przeciwko posiadaczowi rzeczy (tzw. roszczeń uzupełniających). Oparcie roszczenia na ww. podstawie wymaga wykazania przez stronę powodową złej wiary posiadacza przedmiotowych działek. Właściciel może domagać zwrotu pożytków jednakże dopiero od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy. W niniejszej sprawie żadna z powyższych okoliczności nie zachodzi. Roszczenie strony powodowej nie znajduje zatem oparcia w przepisach art. 224 – 230 k.c. Jedynie poszczególni właściciele lokali przy ul. (...) mogliby się domagać od strony pozwanej, ewentualnie, zwrotu nienależnych świadczeń. Niezależnie od powyższego strona pozwana, podnosząc zarzut nieudowodnienia roszczenia, wskazała, że z przedłożonych dokumentów, w szczególności potwierdzeń wpłat, nie wynika, aby dotyczyły one działki nr (...) (obecnie 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10 oraz 2/11). Strona powodowa nie udowodniła, w jakim okresie mieszkańcy budynków przy ul. (...) posiadali nieruchomość. Okoliczności te nie wynikają z protokołu wizji lokalnej z dnia 5 września 2013 r.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

**Gmina W. jest właścicielem nieruchomości położonych przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), tj. działek nr: (...) (po dokonaniu podziału działki nr (...)), AM-6 obręb B..**

**Bezsporne, a nadto:**

**- wypisy z rejestru gruntów G.134, G.196, G.184 G.185, k. 144-147;**

**- zdjęcia, k. 108-109**

**Działki nr (...) stanowią jedną nieruchomość gruntową, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...).**

**Dla działki nr (...) położonej przy ul. (...) we W. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...).**

**Dla działki nr (...) położonej we W. przy ul (...) Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...).**

**Dowód:**

**- wypisy z rejestru gruntów G.134, G.196, G.184 G.185, k. 144-147;**

**- mapa geodezyjna, k. 28**

**Gmina W., zgodnie z przysługującym jej prawem, przeznaczyła przedmiotowe działki w następujący sposób:**

- **2/4, 2/5, 23/6, 2/7, 2/8 na drogi publiczne;**
- **2/7 na cel publiczny zieleni izolacyjną;**
- **2/9 i 2/10 zabudowa mieszkaniowa niska;**
- **2/11 zabudowa mieszkaniowa wysoka.**

**Bezsporne.**

Wymienione nieruchomości pozostawały we władaniu (...) (...).

W dniu 10 lipca 2003 r. Wojewoda (...) umorzył postępowanie w sprawie stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Gminę Miejską W., w trybie przepisu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), nieuregulowanej w księdze wieczystej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów obrębem B. jako działka nr (...) o powierzchni 1,0860 ha (po podziale działka nr (...) o powierzchni 0,3170 ha i nr 2/2 AM-6 o powierzchni 0,7690 ha).

W uzasadnieniu decyzji wskazano, zgodnie z przepisem art. 34a ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i (...) (...)", grunty, o których mowa w art. 34, z dniem 1 czerwca 2003 r. nie podlegają komunalizacji na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

Krajowa Komisja Uwłaszczeniowa decyzją wydaną w dniu 29 września 2003 r. uchyliła zaskarżoną przez Prezydenta miasta W. w/w decyzję w całości i stwierdziła nabycie z mocy prawa przez gminę miejską W. prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie B. jako działka (...).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 30 czerwca 2005 r., sygn. akt I SA/Wa 950/05, oddalił skargę (...) S.A. Centrali Zakładu (...) we W. na decyzję Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 29 września 2003 r.

Wyrokiem z dnia 14 września 2006 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 1259/05 Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę kasacyjną (...) S.A. Zakładu (...) we W. od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 30 czerwca 2005 r. Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd wskazał, że komunalizacja mienia ogólnonarodowego (państwowego) na podstawie przepisu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych nastąpiła z mocy prawa z dniem wejścia w życie tejże ustawy, tj. w dniu 27 maja 1990 r., a decyzja komunalizacyjna, potwierdzająca jedynie przejście prawa własności danego składnika mienia ze Skarbu Państwa na właściwą gminę, ma charakter jedynie deklaratoryjny.

**Dowód:**

- decyzja Wojewody (...) z dnia 10 lipca 2003 r., k. 7;
- decyzja Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 29 września 2003 r., k. 8-9;
- wyrok WSA w Warszawie z dnia 30 czerwca 2005 r., sygn. akt I SA/Wa 950/05, k. 10;

- wyrok NSA z dnia 14 września 2006 r. wraz z uzasadnieniem, sygn. akt I OSK 1259/05,

k. 11-18

W dniu 16 lipca 2009 r. strona pozwana zawnioskowała do Urzędu Miejskiego W. o zmianę w ewidencji gruntów polegającą na wykreśleniu (...) S.A. z siedzibą w W., jako władającego nieruchomością położoną we W., oznaczoną geodezyjnie pod nr działki (...), obręb B..

Pismem z dnia 23 września 2009 r. strona powodowa poinformowała stronę pozwaną, że w ewidencji gruntów brak jest wpisu o władaniu tą nieruchomością przez (...) S.A. z siedzibą w W..

**Dowód:**

- pismo z dnia 16 lipca 2009 r., k. 81;

- pismo z dnia 23 września 2009 r., k. 82

Podczas przeprowadzonej wizji lokalnej przez przedstawicieli Gminy W. w dniu 5 września 2013 r. ustalono, że strona pozwana pobierała bez tytułu prawnego w latach 2003 – 2013 r. opłaty wynikające z tytułu czynszu dzierżawnego od: W. M., T. R. (1), B. K., A. F., T. Ż., K. S., W. L., B. O., K. K., T. K. (1), E. K., H. K. (2) oraz M. Ł..

**Dowód:**

- protokół z wizji lokalnej z dnia 5 września 2013 r., k. 19-21

W dniu 11 sierpnia 2014 r. strona powodowa Gmina W. wystosowała do strony pozwanej pismo z informacją, że Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 14 września 2006 r. potwierdził nabycie z mocy prawa własności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie B. jako działka nr (...) (przed podziałem), AM-6. Ponadto, wniosła o zaprzestanie bezpodstawnego naliczania opłat za korzystanie z w/w nieruchomości oraz wezwania do zapłaty korzystających z opisaney nieruchomości, tj. mieszkańców nieruchomości przyległej, położonej przy ul. (...), współużytkowników wieczystych nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb B..

**Dowód:**

- pismo z dnia 11 sierpnia 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 22-23

Strona powodowa pismem z dnia 4 listopada 2015 r. wezwała stronę pozwaną do zwrotu nienależnie pobranych opłat za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości gminnej w okresie od dnia 1 stycznia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. w wysokości 16.781,79 zł, w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r. Wezwanie odebrane zostało w dniu 6 listopada 2015 r.

**Dowód:**

- pismo z dnia 4 listopada 2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 24-26

B. K. z tytułu czynszu dzierżawnego dokonała wpłat na rzecz strony pozwanej w łącznej kwocie 783,62 zł, z czego:

- w dniu 16-03-2012 r. - 161,01 zł;
- w dniu 29-03-2012 r. - 456,87 zł;
- w dniu 17-05-2013 r. - 165,74 zł.

**Dowód:**

- wykaz, k. 27;

- dowody wpłat, k. 29-29 verte.

T. Ż. dokonała wpłat w łącznej wysokości 1.789,63 zł, z czego:

- w dniu 17-05-2005 r. - 160,22 zł;
- w dniu 17-06-2008 r. - 261,23 zł
- w dniu 23-09-2008 r. - 208,65 zł;
- w dniu 31-10-2008 r. - 186,61 zł;
- w dniu 15-03-2009 r. - 186,61 zł;
- w dniu 23-03-2012 r. - 194,02 zł;
- w dniu 26-03-2012 r. - 199,90 zł;
- w dniu 05-04-2013 r. - 205,78 zł;
- w dniu 16-12-2013 r. - 186,61 zł.

**Dowód:**

- wykaz, k. 27;

- dowody wpłat, k. 30-32.

A. F. z tytułu czynszu dzierżawnego dokonała następujących wpłat w łącznej kwocie 820,07 zł:

- w dniu 12-05-2004 r. - 94,55 zł;
- w dniu 27-10-2005 r. - 94,55 zł;
- w dniu 05-05-2009 r. - 121,02 zł;
- w roku 2010 - 121,02 zł;
- w dniu 12-03-2013 r. - 133,46 zł;
- za rok 2011 - 125,83 zł;
- za rok 2012 - 129,64 zł.

Złożyła też oświadczenie, że za rok 2006 zapłaciła 113,46 zł, za rok 2007 – 117,24 zł i za rok 2008 – 121,02 zł, na co nie ma pokwitowań.

**Dowód:**

- wykaz, k. 27;

- oświadczenie z dnia 7 października 2014 r., k. 33;

- dowody wpłat, k. 33- 34.

Opłaty dzierżawne uiszczala również A. M., która w imieniu W. M. dokonała następujących wpłat w łącznej wysokości 2.085 zł:

- w dniu 14-06-2005 r. - 183,00 zł;
- w dniu 13-05-2008 r. - 680,76 zł;
- w dniu 17-03-2009 r. - 234,24 zł;
- w dniu 07-04-2010 r. - 234,24 zł;
- w dniu 10-03-2011 r. - 243,54 zł;
- w dniu 15-03-2012 r. - 250,92 zł;
- w dniu 11-03-2013 r. - 258,30 zł.

**Dowód:**

- wykaz, k. 27;

- oświadczenie z dnia 6 października 2014 r., k. 35;

- dowody wpłat, k. 35-36

T. R. (1) tytułem czynszu dzierżawnego dokonał w okresie spornym wpłat łącznie na kwotę 379,99 zł, w tym:

- w dniu 30-04-2010 r. - 90,18 zł;
- w dniu 15-04-2011 r. - 93,76 zł;
- w dniu 20-03-2012 r. - 96,60 zł;
- w dniu 21-03-2013 r. - 99,45 zł.

Złożył oświadczenie, że od roku 2004 wnoszona była kwota w wysokości około 90 zł rocznie.

**Dowód:**

- informacja strony powodowej z oświadczeniem T. R., k. 37

W. L. wpłacił łącznie kwotę 838,86 zł tytułem opłat czynszu dzierżawnego w następujących wysokościach:

- w dniu 23-06-2004 r. - 113,46 zł;
- w dniu 15-06-2005 r. - 113,46 zł;
- w dniu 01-04-2010 r. - 145,23 zł;
- w dniu 01-04-2011 r. - 150,99 zł;
- w dniu 12-03-2013 r. - 160,15 zł;
- w dniu 19-03-2012 r. - 155,57 zł.

**Dowód:**

- wykaz, k. 27;
- oświadczenie z dnia 1 października 2014 r., k. 38;
- dowody wpłat, k. 38-39

T. K. (2) łącznie uiściła na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 2020,84 zł, w tym:

- w dniu 21-03-2005 r. - 180,67 zł;
- w dniu 15-04-2005 r. - 164,40 zł;
- w dniu 26-05-2006 r. - 164,40 zł;
- w dniu 11-07-2007 r. - 203,85 zł;
- w dniu 09-06-2008 r. - 210,43 zł;
- w dniu 10-04-2009 r - 210,43 zł;
- w dniu 12-04-2010 r. - 210,43 zł;
- w dniu 23-03-2011 r. - 218,78 zł;
- w dniu 19-03-2012 r. - 225,41 zł;
- w dniu 18-03-2013 r. - 232,04 zł.

**Dowód:**

- wykaz, k. 27;
- oświadczenie z dnia 2 października 2014 r., k. 40;
- dowody wpłat, k. 41-43

Czynsz dzierżawny był również opłacany przez K. K., która łącznie dokonała wpłat na kwotę 2.516,43 zł, w tym:

- w dniu 11-02-2003 r. - 76,76 zł;
- w dniu 16-03-2004 r. - 174,46 zł;
- w dniu 04-09-2008 r. - 611,31 zł;
- w dniu 27-10-2008 r. - 498,51 zł;
- w dniu 03-03-2009 r. - 223,31 zł,
- w dniu 05-02-2010 r. - 223,31 zł;
- w dniu 10-05-2011 r. - 223,31 zł;
- w roku 2012 r. - 239,21 zł,
- w dniu 18-03-2013 r. - 246,25 zł.



**Dowód:**

- wykaz, k. 27,;

- dowody wpłat, k. 44-46

Czynsz dzierżawny był także opłacany przez E. K., która łącznie uiściła kwotę 1.693,80 zł, w tym:

- w dniu 12-11-2004 r. - 173,85 zł;
- w roku 2006 - 173,85 zł;
- w dniu 12-04-2006 r. - 173,85 zł;
- w dniu 09-05-2008 r. - 222,53 zł;
- w dniu 14-07-2009 r. - 222,53 zł;
- w dniu 13-07-2010 r. - 229,48 zł;
- w dniu 30-03-2012 r. - 245,39 zł;
- w dniu 08-03-2013 r. - 252,40 zł.

**Dowód:**

- wykaz, k. 27;

- dowody wpłat, k. 47-48

Czynsz dzierżawny opłacany był także przez M. Ł., który dokonał łącznie wpłat na kwotę 388,18 zł, w tym:

- w dniu 26-08-2004 r. - 150,98 zł;
- w dniu 10-01-2007 r. - 187,21 zł,
- w dniu 14-03-2012 r. - 207,01;

**Dowód:**

- wykaz, k. 27;

- dowód przelewu, k. 49-46

Oplaty z tytułu czynszu dzierżawnego w formie przelewów bankowych O. P. uiściła w łącznej kwocie 814,28 zł, z czego:

- w dniu 14-03-2011 r. - 200,92 zł;
- w dniu 23-03-2012 r. - 207,01 zł;
- w dniu 19-06-2012 r. - 193,25 zł.
- w dniu 19-03-2013 r. - 213,10 zł;

Z oświadczenia O. P. wynika, że w okresie od 01-01-2004 r. do 31-12-2013 r. uiściła opłaty na łączną kwotę 1.710,00 zł.

**Dowód:**

- wykaz, k. 27;
- pismo z dnia 20 października 2014 r., k. 51;
- dowody wpłat, k. 50-53

Strona powodowa, poczynawszy od dnia 10 lutego 2016 r., wystosowała do strony pozwanej sześć wezwań do zapłaty, ostatecznie żądając w piśmie z dnia 4 września 2017 r. kwoty 18.754,68 zł, w tym 16.781,79 zł tytułem czynszu dzierżawnego oraz 1.972,89 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie na dzień sporządzenia niniejszego wezwania. Jednocześnie strona powodowa poinformowała, że w razie nie uregulowania w/w kwoty w terminie 7 dni, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

**Dowód:**

- wezwanie do zapłaty z dnia 10 lutego 2016 r., k. 54;
- wezwanie do zapłaty z dnia 26 lipca 2016 r., k. 55;
- wezwanie do zapłaty z dnia 15 września 2016 r., k. 56;
- wezwanie do zapłaty z dnia 7 grudnia 2016 r., k. 57;
- wezwanie do zapłaty z dnia 27 czerwca 2017 r., k. 58;
- wezwanie do zapłaty z dnia 4 września 2017 r., k. 59

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we W. nieruchomości właścicielem działek o nr (...) przy ul. (...) we W. jest Gmina Miejska W..

Właścicielem działki nr (...) przy ul. (...) we W. jest A. J., natomiast działki nr (...) przy ul. (...) we W. M. K..

**Dowód:**

- wypisy z rejestru gruntów z dnia 23 kwietnia 2019 r., k.144-147

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Na wstępie Sąd wskazuje, że strona powodowa pozwem wniesionym w dniu 7 maja 2018 r. domagała się od strony pozwanej (...) Państwowe S.A. z siedzibą w W. zapłaty kwoty 19.539,98 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego tytułem pobranych przez stronę pozwaną nienależnych opłat czynszu dzierżawnego od osób dzierżawiących działki stanowiące własność Gminy W. przy ul. (...) we W. w okresie od dnia 1 stycznia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2013 r.

Strona pozwana zakwestionowała powództwo zarówno co do zasady, jak i wysokości. Podniosła zarzut niewłaściwości miejscowej tut. Sądu, uzasadniając, że dochodzone roszczenie dotyczy zakresu objętego działalnością Gminy W., zatem sprawa winna być rozpoznana przez właściwy miejscowo sąd gospodarczy, tj. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu. Jednocześnie strona pozwana wskazała, że roszczenie objęte pozwem przedawniło się jeszcze przed jego wniesieniem. Niezależnie od powyższego, strona pozwana nadto podniosła brak legitymacji procesowej biernej, albowiem strona powodowa nie wykazała, aby w latach 2004-2013 (...) S.A. z siedzibą w W. była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości,

a samego roszczenia nie poparła żadną postawą prawną, stąd też należy je uznać za bezzasadne i nieudowodnione.

Poza sporem pozostawała kwestia przysługującego stronie powodowej prawa własności na mocy decyzji Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 29 września 2003 r., której prawidłowość stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie ze skargi (...) S.A. z siedzibą w W., sygn. akt I OSK 1259/05. Ponadto, strona powodowa nie zanegowała także faktu podbierania przedmiotowych opłat z tytułu czynszu dzierżawnego w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2013 r.

Poczynione powyżej ustalenia faktyczne w sprawie Sąd w dużej mierze oparł o dokumenty prywatne przedłożone przez strony procesu. W ocenie Sądu brak było przesłanek do kwestionowania ich autentyczności. Stanowiły one dowód na okoliczność treści oświadczeń woli w nich stwierdzonych. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału zgodnie z treścią przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Niewątpliwie materialnoprawną postawę żądania strony powodowej stanowił przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. Zgodnie z przepisem art. 224 § 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. 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. 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). Odpowiadające temu obowiązкови roszczenie właściciela obejmuje pożytki naturalne (art. 53 § 1 k.c.) i cywilne (art. 53 § 2 k.c.), które zostały odłączone od rzeczy lub stały się wymagalne w okresie, w jakim posiadacz był zobowiązany do ich zwrotu. Z kolei przepis art. 225 k.c. stanowi, 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 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.

Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które, racjonalnie ocenione, powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 24 stycznia 2017 r., sygn. akt V ACa 313/16). Sąd oceniając dobrą wiarę strony pozwanej, zważył, że strona pozwana (...) S.A. z siedzibą w W. co najmniej od wydania wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w dniu 14 września 2006 r. miała informację, że Gmina W. jest bezapelacyjnie – zgodnie z decyzją Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej z dnia 29 września 2003 r. – właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) 48-51 we W. z mocy prawa od dnia 27 maja 1990 r. Oznacza to, że strona pozwana pozostawała w okresie spornym posiadaczem samoistnym w złej wierze.

Zgodnie z przepisem art. 229 § 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. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

Sąd doszedł do przekonania, że rzecz, będąca przedmiotem niniejszego postępowania, nie została stronie powodowej zwrócona w okresie przed wytoczeniem niniejszego powództwa, zatem roczny termin określony przez ustawę nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania. Sąd podziela stanowisko strony pozwanej, że nie jest wymagany protokół

przekazania rzeczy, aby ustalić, że nastąpił jej zwrot. Niemniej jednak, Sąd nie doszukał się w przedłożonych przez stronę pozwaną dowodach takich, które wyrażałyby wolę przekazania przedmiotowych działek stronie powodowej. Sąd podziela stanowisko wyrażone w orzecznictwie, że w określeniu "zwrotu rzeczy" użytym w art. 229 § 1 k.c. chodzi o sytuację, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej odebrania. Nie każdy zatem sposób zakończenia stanu posiadania bez podstawy prawnej jest równoznaczny ze zwrotem rzeczy. Pojęcie zwrotu rzeczy odnosi się do odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą, a nie tylko do jego utraty w jakikolwiek sposób przez dotychczasowego posiadacza (wyrok SA w Szczecinie z 6 października 2016 r., I ACa 305/16, LEX nr 2166440). W szczególności za dowód istnienia takowej woli nie można uznać wniosku strony pozwanej do Urzędu Miejskiego W. z dnia 16 lipca 2009 r. o zmianę w ewidencji gruntów polegającą na wykreśleniu (...) S.A. jako władającego przedmiotową nieruchomością. Po tej dacie bowiem (...) S.A. nadal pobierała opłaty czynszowe za jej dzierżawę, a zatem zachowywała się jak posiadacz samoistny w/w nieruchomości.

Wskazać należy, że 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. W myśl przywołanego przepisu, w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia powództwa, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Sąd stając na stanowisku, że sprawa ta nie jest związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, wskazuje, że zastosowanie będzie miał 10-letni termin przedawnienia. Strona powodowa złożyła do tut. Sądu pozew w dniu 7 maja 2018 r., stąd też roszczenie o zwrot pożytków pobranych przed dniem 7 maja 2008 r. przedawniło się. Termin przedawnienia wynosił 10 lat, pomimo skrócenia okresu przedawnienia do 6 lat (nowelizacja przepisów k.c. obowiązująca od 9 lipca 2018 r.), bowiem stosownie do treści art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2018.1104) jeżeli zgodnie z ustawą zmienianą w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Sąd wskazuje, że należnościami uwzględnionymi w wyroku nie są opłaty pobrane przez stronę pozwaną za 10 lat wstecz przed wniesieniem pozwu, ale pożytki, które zostały pobrane w tym okresie (tj. wpłacone na rzecz strony pozwanej), choćby nawet dotyczyły wcześniejszych lat. Ponadto Sąd uwzględnił jedynie wpłaty udowodnione przedłożonymi przez stronę powodową dowodami wpłat. Strona pozwana podniosła bowiem zarzut nieudowodnienia roszczenia, a w jego świetle oświadczenia złożone przez dzierżawców na okoliczność uiszczenia przez nich opłat dzierżawnych należało ocenić jedynie jako dowody tego, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia zawarte w dokumencie. Skoro zatem oświadczenia te nie zostały uzupełnione o pokwitowania wpłat – nie mogły stanowić dowodu na to, że wpłaty te w istocie zostały pobrane przez stronę pozwaną.

Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził, że strona pozwana pobrała w okresie od dnia 7 maja 2008 r. pożytki w łącznej kwocie 11.592,04 zł, na co złożyły się następujące czynsze dzierżawne:

1. od B. K. w łącznej kwocie 783,62 zł (wpłata z 16-03-2012 r. - 161,01 zł, wpłata z 29-03-2012 r. - 456,87 zł, wpłata z 17-05-2013 r. - 165,74 zł);
2. od T. Ź. w kwocie 1.629,41 zł (wpłata z 17-06-2008 r. - 261,23 zł, wpłata z 23-09-2008 r. - 208,65 zł, wpłata z 31-10-2008 r. - 186,61 zł, wpłata z 15-03-2009 r. - 186,61 zł, wpłata z 23-03-2012 r. - 194,02 zł, wpłata z 26-03-2012 r. - 199,90 zł, wpłata z 05-04-2013 r. - 205,78 zł, wpłata z 16-12-2013 r. - 186,61 zł);
3. od A. F. w kwocie 630,97 zł (wpłata z 05-05-2009 r. - 121,02 zł, wpłata z roku 2010 - 121,02 zł, wpłata z 12-03-2013 r. - 133,46 zł, wpłata z 2011 - 125,83 zł, wpłata z 2012 - 129,64 zł);

4. od W. M. w kwocie 1.902 zł (wpłata z 13-05-2008 r. - 680,76 zł, wpłata z 17-03-2009 r. - 234,24 zł, wpłata z 07-04-2010 r. - 234,24 zł, wpłata z 10-03-2011 r. - 243,54 zł, wpłata z 15-03-2012 r. - 250,92 zł, wpłata z 11-03-2013 r. - 258,30 zł);
5. od T. R. (1) w kwocie 379,99 zł (wpłata z 30-04-2010 r. - 90,18 zł, wpłata z 15-04-2011 r. - 93,76 zł, wpłata z 20-03-2012 r. - 96,60 zł, wpłata z 21-03-2013 r. - 99,45 zł);
6. od W. L. w kwocie 611,94 zł (wpłata z 01-04-2010 r. - 145,23 zł, wpłata z 01-04-2011 r. - 150,99 zł, wpłata z 12-03-2013 r. - 160,15 zł, wpłata z 19-03-2012 r. - 155,57 zł);
7. od T. K. (2) w kwocie 1.307,52 zł (wpłata z 09-06-2008 r. - 210,43 zł, wpłata z 10-04-2009 r. - 210,43 zł, wpłata z 12-04-2010 r. - 210,43 zł, wpłata z 23-03-2011 r. - 218,78 zł, wpłata z 19-03-2012 r. - 225,41 zł, wpłata z 18-03-2013 r. - 232,04 zł);
8. od K. K. w kwocie 2.152,97 zł (wpłata z 04-09-2008 r. - 611,31 zł, wpłata z 27-10-2008 r. - 498,51 zł, wpłata z 03-03-2009 r. - 223,31 zł, wpłata z 05-02-2010 r. - 223,31 zł, wpłata z 10-05-2011 r. - 223,31 zł, wpłata z 2012 r. - 239,21 zł, wpłata z 18-03-2013 r. - 246,25 zł);
9. od E. K. w kwocie 1.172,33 zł (wpłata z 09-05-2008 r. - 222,53 zł, wpłata z 14-07-2009 r. - 222,53 zł, wpłata z 13-07-2010 r. - 229,48 zł, wpłata z 30-03-2012 r. - 245,39 zł, wpłata z 08-03-2013 r. - 252,40 zł);
10. od M. Ł. w kwocie 207,01 zł (wpłata z 14-03-2012 r.);
11. od O. P. w kwocie 814,28 zł (wpłata z 14-03-2011 r. - 200,92 zł, wpłata z 23-03-2012 r. - 207,01 zł, wpłata z 19-06-2012 r. - 193,25 zł, wpłata z 19-03-2013 r. - 213,10 zł).

Suma w/w pobranych pożytków cywilnych w postaci opłat za dzierżawę wyniosła 11.592,04 zł. W pozostałym zaś zakresie Sąd uznał roszczenie za nieudowodnione, bowiem strona powodowa nie wykazała wszystkich uiszczonych wpłat w okresie spornym przez powyższe osoby.

Pismem z dnia 4 listopada 2015 r. strona powodowa wezwała stronę pozwaną do zwrotu nienależnie pobranych opłat w łącznej wysokości 16.781,79 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r., które odebrane zostało w dniu 6 listopada 2015 r. Zgodnie z treścią przepisu 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. Roszczenie o odsetki powstaje od chwili opóźnienia i obejmuje okres aż do momentu, gdy dłużnik spełni świadczenie pieniężne. Wobec tego strona powodowa domagać się mogła odsetek ustawowych za opóźnienie od udowodnionej w toku postępowania wysokości pobranych pożytków cywilnych, tj. od kwoty 11.592,04 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia poprzedzającego dzień wniesienia pozwu. Odsetki te wyniosły kwotę 1.905,22 zł na dzień 6 maja 2018 r.

Powód wygrał zatem sprawę w 69% (= 13.497,26 zł x 100% : 19.539,98 zł), odpowiednio strona pozwana w takim procencie sprawę przegrała. Strona powodowa Gmina W. poniosła koszty w łącznej wysokości 3.900 zł (300 zł tytułem opłaty od pozwu + 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego), natomiast strona pozwana 3.617 zł (3.600 zł tytułem zastępstwa procesowego + 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Sąd w pkt III sentencji wyroku, na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. obciążył strony kosztami stosunkowo, stronę powodową w 31%, a stronę pozwaną w 69%. Istota zasady stosunkowego rozdzielania kosztów procesu polega bowiem na tym, że każda ze stron ponosi koszty procesu w takim stopniu, w jakim sprawę przegrała. Tym samym Sąd zasądził od strony pozwanej (...) S.A. z siedzibą we W. na rzecz strony powodowej Gminy W. kwotę 1.662,73 zł tytułem zwrotu kosztów procesu [= (3.600 zł x 69%) - (3.617 zł x 31%) + 300 zł = 2.484 zł - 1.121,27 zł + 300 zł]. Z uwagi na to, że w sprawie pozostała do uiszczenia brakująca opłata od pozwu, Sąd

w myśl wyżej przywołanej podstawy prawnej, stosunkowo obciążył stronę powodową kwotą 374,13 zł [= (5% x 19.539,98) x 69% - 300 zł = 977 x 69% - 300 zł = 674,13 zł - 300 zł], natomiast stronę pozwaną kwotą 302,87 zł [= (5% x 19.539,98) x 31% = 977 x 31%].

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł, jak na wstępie.