

# WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Artur Żymełka

Protokolant Agnieszka Jaskulska

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2015 r. w Rybniku

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Starosty (...)

przeciwko (...) R.J. (...) spółce jawnej w R.

o zapłatę

1) zasądza od pozwanej (...) R.J. (...) spółki jawnej w R. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 259.958 zł ( dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt osiem złotych ) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- a) 92.424,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r.
- b) 4.575,45 zł od dnia 28 stycznia 2014 r.,
- c) 4.727,97 zł od dnia 22 listopada 2013 r.,
- d) 4.575,45 zł od dnia 21 grudnia 2013 r.,
- e) 4.727,96 zł od dnia 28 stycznia 2014 r.,
- f) 4.727,97 zł od dnia 27 lutego 2014 r.,
- g) 144.198,23 zł od dnia 30 października 2014 r.;

2) oddala powództwo w pozostałej części;

3) zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej kwotę 3.600 zł ( trzy tysiące sześćset złotych ) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

4) nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 14.947,10 zł ( dziewiętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści siedem złotych i dziesięć groszy ) tytułem należnych w sprawie kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 400/13

## UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa w dniu 14 sierpnia 2013 r. wniósł do Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. pozew, w którym zgłosił

żądanie zasądzenia od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwoty 78.393,58 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 55.363,80 zł od dnia 24 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 4.272,97 zł od dnia 26 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
- 4.270,42 zł od dnia 22 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- 4.727,97 zł od dnia 3 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
- 4.575,45 zł od dnia 24 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
- 4.727,97 zł od dnia 20 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty

oraz kwoty 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że domaga się zasądzenia wyżej wskazanych kwot tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 3 stycznia 2012 r. do 31 maja 2013 r. z nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa położonej w Powiecie (...), Gminie N., miejscowości G., o numerze działki (...), numerze obrębu ewidencyjnego (...), o powierzchni 3.85.00 ha, zabudowanej obiektami Ośrodka (...), dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

Nakazem zapłaty z dnia 11 października 2013 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd w całości uwzględnił żądanie pozwu (sygn. akt II Nc 60/13).

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R., w przewidzianym terminie wniosła sprzeciw od w/ w nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Pozwana zarzuciła naruszenie art. 224 § 1 i 2 k.c. podnosząc, że nie jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, albowiem co najmniej od stycznia 2011 r. jest samoistnym posiadaczem tej nieruchomości w dobrej wierze. Pozwana zarzuciła również naruszenie art. 225 k.c., twierdząc, że samoistny posiadacz nieruchomości jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z rzeczy dopiero z chwilą kiedy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie nieruchomości i to obojętnie czy jest posiadaczem w dobrej albo w złej wierze. Pozwana zarzuciła nadto, że przysługuje jej prawo zatrzymania nieruchomości na podstawie art. 461 k.c. w zw. z art. 496 k.c. i 497 k.c. z uwagi na fakt dokonania na tej nieruchomości nakładów za zgodą i wiedzą każdorazowego właściciela tej nieruchomości o wartości przekraczającej sumę 13.000.000 zł, co przesądza o istnieniu dobrej wiary pozwanej. Pozwana zarzuciła także, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją przewidzianą przepisem art. 674 k.c., ponieważ dzierżawca nadal używa rzeczy za zgodą obecnego właściciela, a w takiej sytuacji poczytuje się w razie wątpliwości, że dzierżawa została przedłużona na czas oznaczony, a skoro tak to czynsz powinien być nie wyższy niż ten jaki pozwana płaciła poprzedniemu właścicielowi. Pozwana zakwestionowała zasadność powództwa również w świetle art. 676 k.c., a także wysokość dochodzonych kwot. Pozwana zaproponowała powodowi, w przypadku gdyby strona powodowa nadal podtrzymywała swoje stanowisko w sprawie, wydanie nieruchomości Skarbowi Państwa – Staroście (...) za zwrotem nakładów na niej poczynionych. Strona pozwana złożyła stronie powodowej ofertę nabycia przedmiotowej nieruchomości na warunkach przewidzianych przepisem art. 231 § 1 k.c., czyli za odpowiednim wynagrodzeniem.

Powód w toku procesu zmienił swoje stanowisko domagając się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za dalszy okres, tj. od 1 czerwca 2013 r. do 31 stycznia 2014 r. w kwocie 37.366,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot: 4.575,45 zł od dnia 24 lipca 2013 r. do dnia zapłaty (za czerwiec 2013 r.), 4.727,97 zł od dnia 23 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty (za lipiec 2013 r.), 4.727,97 zł od dnia 20 września 2013 r. do dnia zapłaty (za sierpień 2013 r.), 4.575,45 zł od dnia 30 października 2013 r. do dnia zapłaty (za wrzesień 2013 r.), 4.727,97 zł od dnia 22 listopada 2013 r. do dnia zapłaty (za październik 2013 r.), 4.575,45 zł od dnia 20 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty (za

listopad 2013 r.), 4.727,96 zł od dnia 28 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty (za grudzień 2013 r.) i 4.727,97 zł od dnia 27 lutego 2014 r. do dnia zapłaty (za styczeń 2014 r.).

Powód zmienił swoje żądanie również po wydaniu w niniejszej sprawie opinii przez biegłą sądową oraz po uwzględnieniu faktu wpłaty przez pozwaną na poczet należności dochodzonej w pozwie kwoty 11.443 zł, którą stosownie do art. 451 k.c. zaliczył na poczet odsetek i ostatecznie (k.289-292) wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) R.J. (...) spółki jawnej w R. – jak następcy prawnego przekształconej w toku postępowania w niniejszej sprawie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. - kwoty 259.958 zł z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 55.363,80 zł od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 4.727,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 4.270,42 zł od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 4.727,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 4.575,45 zł od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 4.727,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 4.575,45 zł od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 4.727,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 4.727,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 4.575,45 zł od dnia 10 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty,
- 4.727,97 zł od dnia 22 listopada 2013 r. do dnia zapłaty,
- 4.575,45 zł od dnia 20 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- 4.727,96 zł od dnia 28 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty,
- 4.727,97 zł od dnia 27 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- 144.198,23 zł od dnia 22 września 2014 r. do dnia zapłaty

oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

W pozostałym zakresie powód cofnął powództwo, tj. co do odsetek ustawowych liczonych od następujących kwot: 55.363,80 zł od 24 stycznia 2013 r. do 25 lutego 2014 r., 4.727,97 zł od 26 lutego 2013 r. do 25 lutego 2014 r., 4.270,42 zł od 22 marca 2013 r. do 25 lutego 2014 r., 4.727,97 zł od 3 maja 2013 r. do 25 lutego 2014 r., 4.575,45 zł od 24 maja 2013 r. do 25 lutego 2014 r., 4.727,97 zł od dnia 20 czerwca 2013 r. do 25 lutego 2014 r., 4.575,45 zł od 24 lipca 2013 r. do 25 lutego 2014 r., 4.727,97 zł od 23 sierpnia 2013 r. do 25 lutego 2014 r., 4.727,97 zł od 20 września 2013 r. do 25 lutego 2014 r., 4.575,45 zł od 30 października 2013 r. do dnia 9 stycznia 2014 r.

Pozwana (...)J. (...) spółka jawna w R. – jak następcę prawny przekształconej na podstawie art.551 k.s.h. w toku postępowania w niniejszej sprawie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. - podtrzymała stanowisko zajęte przez w/w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

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

W dniu 8 grudnia 2003 r. pomiędzy Gminą N., będącą wówczas najemcą terenów i posiadającą zgodę właściciela Skarbu Państwa - (...) Nadleśnictwa R. na udostępnianie nieruchomości osobom trzecim, a R. M. (1) oraz J. M.,

prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej S.C. MARKOM J.R. M., została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości obejmującej działkę o numerze (...), numerze obrębu ewidencyjnego (...), o powierzchni 3.85.00 ha, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

Nieruchomość była zabudowana obiektami Ośrodka (...). Znajdowały się na niej środki trwałe: budynek socjalny, sanitarny, natryski o pow. 152,3 m<sup>2</sup>, budynek smażalni-rożen o pow. 103,2 m<sup>2</sup>, budynek jadalni-kawiarni o pow. 600,1 m<sup>2</sup>, budynek recepcji o pow. 79,4 m<sup>2</sup>, magazyn przy szatniach o pow. 73,7 m<sup>2</sup>, budynek przystani kajakowej o pow. 19,5 m<sup>2</sup>, pawilon recepcyjny o pow. 247,5 m<sup>2</sup>, szatnia-przebiernia o pow. 153,1 m<sup>2</sup>, basen kąpielowy z trampoliną, przystań do rekreacji, muszla koncertowa, rozdzielcza sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, droga dojazdowa, ogrodzenie z siatki oraz 26 domków kempingowych. Wyzierzawiający przekazał dzierżawcy w odpłatne używanie część nieruchomości o powierzchni 2.34.00 ha. W umowie postanowiono, że przedmiot dzierżawy wykorzystywany będzie przez dzierżawcę do prowadzenia różnych form wypoczynku i rekreacji. Dzierżawca mógł dokonywać nakładów na ulepszenie przedmiotu dzierżawy o ile nie zmieni to funkcji przedmiotu dzierżawy. Zakres i koszt nakładów dzierżawca był obowiązany uzgadniać z wydzierzawiającym i uzyskać jego zgodę na wykonanie proponowanego zakresu robót, przed przystąpieniem do robót. Strony ustaliły, iż czynsz dzierżawny wyniesie 3.300 zł + podatek VAT. Umowa została zawarta na okres 3 lat, od 1 stycznia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2006 r. W § 7 postanowiono, że po zakończeniu dzierżawy dzierżawca zobowiązany jest oddać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym. W § 10 ust. 1 zd. 2 umowy strony postanowiły, że z upływem tego terminu umowa podlega przedłużeniu na dalszy okres 3 lat, chyba że jedna ze stron nie wyrazi na to zgody.

Nieruchomość zgodnie z umową została wydana dzierżawcy w dniu 2 stycznia 2004 r.

Umowa dzierżawy była trzykrotnie zmieniana. Aneks nr (...) z dnia 31 sierpnia 2004 r. dokonano zmiany nazwy i siedziby dzierżawcy przez jego oznaczenie jako (...) J.R. (...) spółka jawna (...)-(...) R., ul. (...). Aneks nr (...) z dnia 13 lipca 2005 r. dokonano zmiany umowy w zakresie okresu, na jaki umowa została zawarta przyjmując, że umowa dzierżawy zawarta zostaje na okres 6-ciu lat, tj. od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2010 r. Strony nadto postanowiły, że z upływem tego terminu umowa ulega przedłużeniu na dalszy okres 6-ciu lat, chyba że jedna ze stron nie wyrazi na to zgody. Aneks nr (...) z dnia 2 stycznia 2006 r. został sporządzony w związku z komunalizacją przedmiotowej nieruchomości i zmianą statusu wydzierzawiającego. Stwierdzono wówczas, że właścicielem nieruchomości jest Gmina N..

**(dowód:** wydruk z księgi wieczystej KW Nr (...) k. 17-27, umowa dzierżawy z dnia 8 grudnia 2003 r. k. 28-31, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 2 stycznia 2004 r. wraz z załącznikami oraz arkuszem mapy zasadniczej k. 37-43, aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 31 sierpnia 2004 r. k.32, aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 13 lipca 2005 r. k. 33, aneks nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 2 stycznia 2006 r. k. 34)

W dniu 24 listopada 2010 r. w piśmie adresowanym do (...) R. M., Gmina N. (wyzierzawiający) oświadczyła, że stosownie do zdania drugiego § 10 ust. 1 (zmienionego aneksem nr (...)) nie wyraża zgody na przedłużenie umowy dzierżawy z dnia 8 grudnia 2003 r. na dalszy okres. W piśmie tym znalazła się również informacja, że przedmiotowa umowa wygasa z dniem 31 grudnia 2010 r. Oświadczenie wydzierzawiającego zostało doręczone pozwanej w dniu 26 listopada 2010 r.

Pozwana nie wydała nieruchomości Gminie N. ani Skarbowi Państwa – Staroście (...). Nadal nią włada, czerpała i czerpie z niej pożytki. Gmina N. od stycznia 2011 r. naliczała pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

**(dowód:** pismo wójta Gminy N. z dnia 24 listopada 2010 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 35-36, pismo wójta Gminy N. z dnia 16 lipca 2012 r. k.166-167)

Decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr 211 z dnia 23 marca 2011 r. znak: (...) -O-757-1-52/11/K., która została utrzymana w mocy decyzją Ministra Administracji i Cyfryzacji nr 9 z dnia 3 stycznia 2012 r., znak:

(...)757- (...) stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 28 czerwca 2005 r., znak: RR-GN. (...), przekazującej na rzecz Gminy N., nieodpłatnie prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa. W konsekwencji tego Skarb Państwa – Starosta (...) w piśmie z dnia 22 października 2012 r. poinformował pozwaną o tym, że to Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości i zaproponował zawarcie umowy dzierżawy zwracając uwagę, że stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy z dnia 21 sierpnia (...) o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm.), starosta wydzierżawia nieruchomość wchodzącą do zasobu Skarbu Państwa, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody, zgodnie natomiast z art. 37 ust. 4 w/w ustawy, zawarcie umów na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu, wojewoda może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy. Jednocześnie poinformował, że proponowana łączna roczna stawka czynszu dzierżawnego za przedmiotową nieruchomość wynosi 55.668 zł + 23 % VAT (miesięcznie 4.639 zł + 23 % VAT). Wysokość stawki została ustalona przez Starostę (...) na podstawie operatu szacunkowego z dnia 20 października 2012 r., sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego – P. M.. Starosta (...) wezwał także pozwaną do uregulowania okresu bezumownego korzystania z nieruchomości wyjaśniając, że stosownie do § 9 załącznika do zarządzenia Nr (...) Starosty (...) z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu z tytułu najmu i dzierżawy oraz opłat z tytułu obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa naliczana będzie każdorazowo przez Starostę (...), w wysokości nie mniejszej niż wysokość stawki obowiązującej na mocy niniejszego zarządzenia, tj. stawki nie mniejszej niż wynosi stawka czynszu dzierżawnego. W piśmie z dnia 18 grudnia 2012 r. pozwana wyraziła zgodę na czynsz w kwocie 55.668 zł netto rocznie poczynając od 1 stycznia 2013 r., wnosząc jednakże, aby terminy płatności zostały ustalone w umowie. W zakresie bezumownego korzystania z nieruchomości za 2012 r. uznała kwotę 55.668 zł netto za cały rok z tym, że zaproponowała jej zapłatę rozłożyć na raty płatne w dłuższych okresach czasu ze względu na okres zimowy i brak obrotów na tym obiekcie, przy czym wskazała, że kwota 10.000 zł brutto zapłacona zostanie w terminie 7 dni od daty wystawienia noty oraz zaproponowała, aby wystąpić do Wojewody (...) o wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy tego terenu na okres 10 lat. W okresie od października 2012 r. do marca 2013 r. toczyły się rozmowy pomiędzy stronami w kwestii zawarcia ewentualnej umowy dzierżawy spornej nieruchomości oraz zapłaty przez pozwaną wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, które ostatecznie nie doprowadziły do porozumienia w tej kwestii. Pozwana nie zawarła z Skarbem Państwa żadnej umowy, która dawałaby jej tytuł prawny do posiadania przedmiotowej nieruchomości. W trakcie prowadzonych rozmów, ani bezpośrednio, ani w korespondencji Spółka nie twierdziła, że przysługuje jej jakikolwiek tytuł do przedmiotowej nieruchomości, że doszło do zawarcia porozumienia w kwestii władania sporną nieruchomością, czy też wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Spółka nie uiszczała odpłatności za korzystanie z nieruchomości.

**(dowód:** pismo Starosty (...) z dnia 22 października 2012 r. k. 60, zarządzenie Starosty (...) k. 63-65, operat szacunkowy k. 66- 88 a, pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 18 grudnia 2012 r. k. 62, zeznania L. Z. oraz częściowo zeznania prezesa pozwanej na rozprawie w dniu 4 lutego 2014 r.)

W międzyczasie uchwałą nr 1 z dnia 19 września 2012 r. zmienioną w dniu 23 października 2012 r. wspólnicy (...).R. (...) spółki jawnej w (...) z siedzibą w R. przekształcili spółkę w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

**(dowód:** wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego na dzień 9 sierpnia 2013 r. k. 10-16)

Powód naliczał wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wystawiając i doręczając noty księgowe zawierające również wezwanie do zapłaty w terminie 14-stu dni od dnia otrzymania not:

- nr (...) z 4 stycznia 2013 r. na kwotę 55.363,80 zł (doręczona 9 stycznia 2013 r.),
- nr (...) z 7 lutego 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 11 lutego 2013 r.),
- nr (...) z 4 marca 2013 r. na kwotę 4.270,42 zł (doręczona 7 marca 2013 r.),

- nr (...) z 10 kwietnia 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 18 kwietnia 2013 r.),
- nr (...) z 8 maja 2013 r. na kwotę 4.575,45 zł (doręczona 9 maja 2013 r.),
- nr 31 z 3 czerwca 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 5 czerwca 2013 r.),
- nr (...) z 3 lipca 2013 r. na kwotę 4.575,45 zł (doręczona 9 lipca 2013 r.),
- nr (...) z 1 sierpnia 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 8 sierpnia 2013 r.),
- nr (...) z 3 września 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 5 września 2013 r.),
- nr (...) z 9 października 2013 r. na kwotę 4.575,45 zł (doręczona 15 października 2013 r.),
- nr (...) z 4 listopada 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 7 listopada 2013 r.),
- nr (...) z 2 grudnia 2013 r. na kwotę 4.575,45 zł (doręczona 6 grudnia 2013 r.),
- nr (...) z 2 stycznia 2014 r. na kwotę 4.727,96 zł (doręczona 13 stycznia 2014 r.),
- nr (...) z 6 lutego 2014 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 12 lutego 2014 r.).

W piśmie z dnia 4 marca 2013 r. powód skierował nadto do pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 60.892,30 zł, a w piśmie z dnia 27 marca 2013 r. kolejne wezwanie do zapłaty kwoty 65.660,74 zł.

**(dowód:** noty księgowe wraz z dowodowymi odbioru: nr (...) k. 44-45, nr (...) k. 46-47, nr (...) k. 48-49, nr (...) k. 50-51, nr (...) k. 52-53, nr 31 k. 58-59, nr (...) k. 164-165, nr (...) k. 162-163, nr (...) k. 160-161, nr (...) k. 158-159, nr (...) k. 156-157, nr (...) k. 154-155, nr (...) k. 152-153, nr (...) k.150-151 oraz wezwanie do zapłaty z dnia 4 marca 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 54-55 i wezwania do zapłaty z dnia 27 marca 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 56-57)

Nieruchomość objęta sporem zabudowana jest obiektami ośrodka wypoczynkowego. Budynek posadowione na terenie ośrodka to domki kempingowe (łącznie 26 szt.), budynek restauracyjny z oranżerią, budynek administracyjny, budynek małej gastronomii, budynek szatni i sanitariatów, basen kąpielowy z infrastruktura towarzyszącą oraz dwie wiaty. Poza obiektami trwale związanymi z gruntem na terenie ośrodka znajduje się park linowy oraz rozstawione są dwa namioty wielopowierzchniowe wraz z wyposażeniem (ławki, stoły, podest), a także niewielka scena.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości za okres od 3 stycznia 2012 r. do 31 stycznia 2014 r. wyniosło 259.958 zł netto, ponieważ w takiej wysokości powód mógł uzyskać dochód gdyby wydzierżawił tą nieruchomość w stanie w jakim się ona w tym okresie znajdowała.

**(dowód:** opinia sądowa z dnia 28 sierpnia 2014 r. sporządzona przez biegłą sądową M. K. k. 184-220, uzupełniająca opinia ustna biegłej sądowej na rozprawie w dniu 2 grudnia 2014 r.)

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 23 grudnia 2013 r. przekształciła się w (...) R. J. (...) spółkę jawną, która wstąpiła w prawa i obowiązki spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

**(dowód:** wydruk z Krajowego Rejestru S. na dzień 19 września 2014 r. k. 237-243)

Pozwana w dniu 25 lutego 2014 r. wpłaciła na rzecz Starosty kwotę 11.443 zł oznaczoną jako „bezsportna należność z tytułu użytkowania Ośrodka w S. za 2012 r. i 2013 r.” wskazując, że kwota 10.404 zł stanowi należność główną, a kwota 1.039 zł odsetki ustawowe.

W piśmie z dnia 4 marca 2014 r. powód poinformował pozwaną, że w/w kwota 11.443 zł została zaksięgowana na odsetki od nieterminowych wpłat z tytułu należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W piśmie z dnia 20 marca 2014 r. pozwana zakwestionowała sposób zaliczenia wpłaconej kwoty.

**(dowód:** potwierdzenie przelewu k. 285, pismo Wydziału Finansowego Starostwa Powiatowego w R. z dnia 4 marca 2014 r. k.294-295, pismo pełnomocnika pozwanego z dnia 20 marca 2014 r. k.293)

W dniu 15 grudnia 2014 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł do Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. pozew domagając się zobowiązania (...) R. J. (...) spółki jawnej z siedzibą w R. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: (...) J. (...) spółka jawna kupuje od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) nieruchomość położoną w województwie (...), Powiecie (...), Gminie N., miejscowość G. przy ul. (...) obręb ewidencyjny G. stanowiącej działkę ewidencyjną o nr. 340, o pow. 3.85.00 ha dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) oraz zobowiązuje się zapłacić za tę nieruchomość cenę w wysokości 1.917.000 zł na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...). Według Starosty (...) wartość urządzeń i budowli wzniesionych przez pozwaną na przedmiotowej nieruchomości opiewa na kwotę 13.950.000 zł, zaś wartość nieruchomości gruntowej według stanu zagospodarowania na dzień objęcia jej w posiadanie przez pozwaną, tj. na dzień 2 stycznia 2004 r. opiewa na kwotę 1.917.000 zł.

**(dowód:** pozew z dnia 15 grudnia 2014 r. złożony przez Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa w sprawie sygn. akt II C 476/14)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Jak wynika z zebranych w sprawie dowodów w dniu 8 grudnia 2003 r. pomiędzy Gminą N. a R. M. (1) oraz J. M., prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej – S.C. MARKOM J.R. M., została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 3.85.00 ha zapisanej w księdze wieczystej KW Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Raciborzu.

Pomiędzy kolejnymi podmiotami będącymi dzierżawcą w/w nieruchomości, tj. w/w spółką cywilną, a następnie (...) J.R. (...) spółką jawną w R. oraz jej kolejnymi posiadaczami, tj. (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w R. i w końcu (...) J.R. (...) spółką jawną w R. zachodziło następstwo prawne w zakresie zobowiązań za wcześniejsze okresy wynikające z uregulowania zawartego w art. 553 k.s.h.

Zgodnie z ostateczną treścią umowy dzierżawy została ona zawarta do dnia 31 grudnia 2010 r. z tym zastrzeżeniem, że z upływem tego terminu ulegnie przedłużeniu na dalszy okres 6 lat, chyba że jedna ze stron nie wyrazi na to zgody.

Wobec faktu złożenia jednoznacznego w swej treści oświadczenia o nieprzedłużeniu umowy na kolejny okres umowa zawarta z Gminą N. wygasła z dniem 31 grudnia 2010 r. W konsekwencji tego od dnia 1 stycznia 2011 r. (...) J.R. (...) spółka jawna w R., a następnie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R., od dnia 1 stycznia 2011 r. zajmowała w/w nieruchomość bez tytułu prawnego, a zatem bezprawnie, podobnie jak obecnie zajmują tą nieruchomość (...) R.J. (...) spółka jawna w R.. Ta okoliczność spowodowała powstanie po stronie powoda – na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i art. 230 k.c., zgodnie z którymi posiadacz zależny nieruchomości w złej wierze, a zatem osoba faktycznie władającą nieruchomością jak m.in. dzierżawca nie będąc nim (art.336 k.c.), zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości - roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, której dotyczy pozew wniesiony w niniejszej sprawie. To te przepisy stanowią bowiem materialnoprawną podstawę powstania po stronie właściciela nieruchomości roszczenia o wynagrodzenie z tytułu jej posiadanie przez inną osobę po wygaśnięciu umowy, na podstawie której osoba ta weszła w posiadanie nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CSK 156/13, LEX nr 1489247; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 30/12, LEX nr 1293975). Za bezpodstawny uznać należało zarzut strony pozwanej, że

po dniu 31 grudnia 2010 r. doszło do przedłużenia umowy dzierżawy na podstawie art. 694 k.c. w zw. z art. 674 k.c. Zgodnie z tymi przepisami, jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu dzierżawca używa nadal rzeczy za zgodą wydierżawiającego, poczytuje się w razie wątpliwości, że dzierżawa została przedłużona na czas nieoznaczony. Istotą tego przepisu jest przyjęcie, że wolą obu stron umowy jest dorozumiane kontynuowanie zawartej umowy dzierżawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1998 r., II CKN 925/97, LEX nr 358689). Tymczasem w rozpoznawanej sprawie z obiektywnego punktu widzenia nie mogło być żadnych wątpliwości co do tego, że wydierżawiający nie wyraził zgody na przedłużenie umowy dzierżawy, czemu dał wyraz w jednoznacznym w swej treści oświadczeniu złożonemu pozwanej, że Gmina nie wyraża zgody na przedłużenie umowy dzierżawy na dalszy okres oraz, że umowa ta wygasa z dniem 31 grudnia 2010 r. (k.35). Co więcej, od stycznia 2011 r. Gmina zaczęła konsekwentnie obciążać pozwaną nie czynszem a wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości, co dodatkowo potwierdzało brak woli kontynuowania umowy dzierżawy. Bez znaczenia jest fakt, że Gmina, a później Skarb Państwa nie wystąpili o wydanie nieruchomości, ponieważ roszczenie właściciela nieruchomości przeciwko posiadaczowi w złej wierze o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jako roszczenie uzupełniające, może być dochodzone odrębnie, niezależnie od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2006 r., V CSK 296/06, LEX nr 359471; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1998 r., III CKN 354/97, LEX nr 164264). Co więcej, z uwagi na fakt, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie ma charakteru okresowego termin na dochodzenie tych roszczeń podlega ocenie pod kątem przedawnienia na podstawie art. 118 k.c. stosowanego łącznie z art. 229 k.c. Oznacza to, że roszczenie powyższe przedawnia się z upływem 10-ciu bądź 3-ech lat - w przypadku jeżeli jest ono związane z prowadzoną działalnością gospodarczą - począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 139/05, LEX nr 201025). Fakt zatem niewystąpienia o wydanie nieruchomości nawet przez okres 10-ciu lat nie daje żadnych podstaw do przyjęcia, że doszło do dorozumianego przedłużenia umowy, na podstawie której osoba nie będąca właścicielem weszła w posiadanie nieruchomości, skoro wcześniej właściciel złożył wyraźne oświadczenie woli, że nie zgadza się na kontynuowanie zawartej umowy. Wskazać również należy, że stosownie do art. 705 k.c. pozwana po wygaśnięciu z dniem 31 grudnia 2010 r. umowy dzierżawy zobowiązana była zwrócić nieruchomość właścicielowi bez odrębnych wezwań z jego strony i zachowanie pozwanej sprzeczne z tym obowiązkiem, a zatem bezprawne, tym bardziej nie mogło tworzyć po stronie pozwanej uprawnienia do władania nieruchomością. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej okoliczności te przesądzały również o tym, że pozwana od dnia 1 stycznia 2011 r. stała się posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Faktem jest, że zgodnie z art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej bądź złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary, z tym, że jest to domniemanie obalane. Tymczasem nie może budzić żadnych wątpliwości, że wyżej przedstawione okoliczności rozpoznawanej sprawy dały podstaw do przyjęcia, że pozwana spółka była posiadaczem w złej wierze, w związku z czym powyższe domniemanie dobrej wiary zostało obalone. Dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. Zła wiara to znajomość prawdziwego stanu rzeczy, odbiegającego od twierdzeń zainteresowanego, albo nieusprawiedliwiona niewiedza o tym stanie rzeczy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lutego 2010 r., V ACa 692/09, OSA 2011/9/45-53, wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 31 lipca 2013 r., I ACa 718/13, LEX nr 1369458, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09, LEX nr 677771), przy czym posiadacz, który utracił prawo do wykonywania władztwa nad rzeczą powinien być traktowany jako posiadacz zależny w złej wierze (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 30/12, LEX nr 1293975). Obalenie płynącego z art. 7 k.c. domniemania może nastąpić nie tylko przez udowodnienie faktów dobrą wiarę wykluczających, ale także w oparciu o fakty notoryjne lub o twierdzenia strony, którym druga strona nie zaprzeczyła (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 marca 2011 r., I ACa 33/11, LEX nr 1001350). Wobec złożenia przez Gminę w/w oświadczenia o nieprzedłużeniu umowy dzierżawy na kolejny okres i niezawarcia nowej umowy, która dawałaby pozwanej prawo korzystania z nieruchomości – pomimo prowadzonych rozmów - miała ona pełną świadomość tego, że korzysta z nieruchomości bez tytułu prawnego. Zasadnie strona powodowa zarzucała niekonsekwencję strony pozwanej w prezentowanym stanowisku oraz zgłaszała twierdzenia i zarzuty wzajemnie się wykluczających. Przykładowo wskazać można, że w pierwszym zdaniu uzasadnienia sprzeciwu pozwana sama stwierdziła, że przyznaje wszystkie okoliczności faktyczne przytoczone w pozwie – a zatem również twierdzenie zawarte w pozwie, że po

dniu 31 grudnia 2010 r. korzysta z nieruchomości bez ważnej umowy – z wyjątkiem uznania kwoty 55.668 zł netto z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w 2012 r. zarzucając, że jej zgoda na zapłacenie tej kwoty uzależniona była od „zawarcia przez strony umowy dzierżawy na dalszy okres 10 lat” celem umożliwienia pozwanej dalszego inwestowania w tą nieruchomość (k.94). W sprawie niespornym było, że pomiędzy stronami toczyły się rozmowy na temat zawarcia nowej umowy dzierżawy, które okazały się jednakże bezskuteczne i to z przyczyny leżącej po stronie pozwanej, która nie zgodziła się na zaproponowany przez powoda czynsz, który jak okazało się w toku niniejszej sprawy był niższy od tego jak powód mógł żądać za wydzierżawienie tej nieruchomości. Z tak przedstawionego stanowiska samej pozwanej jednoznacznie wynikało przyznanie i świadomość pozwanej, że po dniu 31 grudnia 2010 r. posiadała nieruchomość bezumownie, a zatem że była posiadaczem w złej wierze, skoro nie przysługiwał jej żaden tytuł prawny do władania tą nieruchomością, co w pełni uzasadniało roszczenia dochodzone przez powoda w niniejszej sprawie. Sąd w tej sytuacji uznał za niewiarygodne twierdzenia strony pozwanej, w tym zeznania prezesa pozwanej w części, w jakiej były one sprzeczne z wyżej ustalonym stanem faktycznym wynikającym z niekwestionowanych również przez stronę pozwaną dokumentów. Bez znaczenia dla oceny złej wiary pozwanej w posiadaniu nieruchomości było to kiedy Skarb Państwa został wpisany jak właściciel do księgi wieczystej, ponieważ wpis prawa własności ma charakter deklaratoryjny, a pozwana nie tylko była informowana o tym kto jest właścicielem nieruchomości, ale nawet prowadziła rozmowy z powodem co do zawarcia nowej umowy dzierżawy, nie kwestionując wówczas prawa własności Skarbu Państwa a jedynie warunki na jakich chciał on zawrzeć z pozwaną nową umowę dzierżawy. Podkreślić należy, że nie dawał pozwanej prawa do władania nieruchomością fakt dokonanych nakładów na nieruchomość i to również w sytuacji gdy wartość nakładów przewyższała wartość nieruchomości. Do tego bowiem w istocie sprowadzało się stanowisko strony pozwanej. Tymczasem w układzie właściciel rzeczy a osoba korzystająca z tej rzeczy ustawodawca daje priorytet ochronie prawa własności jako najpełniejszego prawa znajdującego nawet konstytucyjną ochronę (art. 21 Konstytucji). Fakt dokonania nakładów przez osobę korzystającą z cudzej rzeczy rodzi określone uprawnienia dotyczące zwrotu nakładów, natomiast nie daje prawa do korzystania z tej nieruchomości wbrew woli właściciela lub korzystania bezpłatnego, czy też nieodpowiadającego co najmniej kwocie jaką właściciel mógłby uzyskać oddając nieruchomość w dzierżawę lub najem. Z oczywistych przyczyn również dokonywanie nakładów w czasie obowiązywania umowy za zgodą wydzierżawiającego nie może prowadzić do przyjęcia, że dokonujący nakładów jest posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze, ponieważ ocena dobrej wiary przez pryzmat momentu powstania obowiązku ponoszenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy dotyczy tego czy posiadacz włada rzeczą na podstawie przysługującego mu prawa, a nie to w jakiej wierze dokonywał nakładów na nieruchomość, co rodzi jedynie określone skutki w zakresie prawa żądania zwrotu nakładów. Żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy i roszczenie o zwrot nakładów są zatem niezależne od siebie w związku z czym nie można skutecznie kwestionować prawa właściciela do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powołując się na dokonane nakłady, które zresztą, stosownie do art.47 k.c. i 48 k.c. w przypadku połączenia z nieruchomością dzielą jej los prawny jako jej części składowe. Co więcej, właściciel może dochodzić tzw. roszczeń uzupełniających, o których mowa w art. 224-225 k.c., także wówczas, gdy żąda jednocześnie nie wydania działki, ale jej "wykupu" na podstawie art. 231 § 2 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 502/03, LEX nr 183713). Kwestia przeniesienia własności dotyczy bowiem przyszłości, ponieważ wyrok uwzględniający roszczenie oparte na podstawie art. 231 § 2 k.c. ma charakter konstytutywny, nie dotyczy natomiast okresu przeszłego kiedy miało miejsce posiadanie w złej wierze bez tytułu prawnego, za które właścicielowi należy się wynagrodzenie bez względu na to, co stanie się z własnością nieruchomości po tym okresie. Z tej przyczyny bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okazał się fakt wytoczenia przez powoda sprawy o złożenie oświadczenia w przedmiocie przeniesienia na pozwaną prawa własności w/w nieruchomości w sprawie o sygn. akt II C 476/14. Podkreślić należy, że wynagrodzenia z art.224§2 i art.225 k.c. jest niezależne od jakichkolwiek okoliczności ubocznych. Dochodzić go można bez względu na to, czy właściciel nie korzystając sam z rzeczy poniósł z tego powodu jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Wynagrodzenie to – jak już wyżej wskazano - nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Zatem należne właścicielowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy ( nieruchomości ) to kwota, którą

posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, czyli wynagrodzenie to obejmuje wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania, przy czym chodzi o stosowanie stawki rynkowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680; uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów – zasada prawna – z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSN 1984, nr 12 poz. 209; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 4 kwietnia 2008 r., I ACa 147/08, LEX nr 466414). Zwrócić należy uwagę na fakt, że w sprawie nie miała zastosowania regulacja wynikająca z art.694 k.c. w zw. z art.676 k.c. z uwagi na to, że pozwana wbrew obowiązкови po wygaśnięciu z dniem 31 grudnia 2010 r. umowy dzierżawy nie wydała powodowi nieruchomości. Podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości były zatem pożytki cywilne jakie z tej nieruchomości mógł uzyskać właściciel zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05, LEX nr 221729).

W świetle wyżej przedstawionych rozważań za bezzasadny należało uznać zarzut zatrzymania, ponieważ zarzut ten może stanowić formę obrony w sprawach o wydanie, a takiego żądania strona powodowa nie dochodziła w niniejszej sprawie, niezależnie od tego, że zarzut ten nie może być skutecznie zgłaszany w przypadku gdy chodzi o zwrot rzeczy wydzierżawionych (art.461 § 2 k.c.). W tej sytuacji również na marginesie wskazać można, że z uwagi na to szczególne unormowanie dotyczące zwrotu rzeczy wydzierżawionych (lex specialis) pozwana nie mogłaby także skutecznie opierać zarzutu zatrzymania w oparciu o ogólny przepis (lex generalis) art. 497 k.c. w zw. z art. 496 k.c.

Sąd uznając wszystkie zarzuty pozwanej za bepodstawne, za taki uznał również zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia.

Niezależnie od tego, że przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania nie uprawnia pełnomocnika procesowego z mocy ustawy do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu (por. np: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 5 listopada 2014 r., I ACa 483/14, LEX nr 1554629; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 21 maja 2013 r., I ACa 320/13, LEX nr 1345560; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 listopada 2006 r., I ACa 1678/06, LEX nr 307225) wskazać należy, że stosownie do art.6 k.c. to na stronie pozwanej spoczywał ciężar udowodnienia istnienia wierzytelności nadającej się do potrącenia. Pozwana zobowiązana była zatem wskazać jakie konkretnie nakłady dokonała na nieruchomość, kiedy i o jakiej wartości oraz udowodnić fakt ich poniesienia. Zasadnie wskazywała na to od początku strona powodowa. Pomimo tego pozwana nie tylko nie udowodniła ale nawet szczegółowo nie wskazała jakie konkretnie nakłady i kiedy dokonała na nieruchomość, powołując się w tym zakresie ogólnie na swoistą rzekomo notoryjność dokonanych nakładów oraz znaczny zakres dokumentów wykazujących te nakłady, jednakże nie tylko nie przedkładając żadnych z tych dokumentów ale przede wszystkim – jak już wyżej podano - nie wskazując konkretnie o jakie nakłady chodzi. Bezzasadnym było oczekiwanie przez pozwaną, że ustalenia wartości tych nakładów dokona biegły sądowy, ponieważ wyraźnie podkreślić należy, że zadaniem biegłego jest wydanie opinii w oparciu o materiał zgromadzony w aktach sprawy a nie poszukiwanie dowodów dla wykazania zasadności twierdzeń jednej ze stron (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 października 2012 r., I ACa 647/12, LEX nr 1236382). Tymczasem określenie przez stronę pozwaną konkretnie jakich nakładów dokonała i kiedy była zasadniczą kwestią dla możliwości oceny skuteczności zgłoszonego zarzutu potrącenia. Po pierwsze wskazać bowiem należy, że w zakresie rozliczenia nakładów (zwrotu nakładów lub ich wartości) podlegały one innemu reżimowi prawnemu w zależności od tego czy dokonane zostały w czasie obowiązywania umowy dzierżawy albo po jej wygaśnięciu z dniem 31 grudnia 2010 r. Zwrócić przy tym należy uwagę na fakt, że strona pozwana ogólnikowo powołując się na dokonane nakłady sama wskazywała, że chodzi o nakłady dokonane od momentu objęcia nieruchomości w posiadanie do końca 2013 r. (k.134), a zatem także w okresie 3-ech lat, kiedy to posiadała nieruchomość bez tytułu prawnego. Tymczasem w zakresie rozliczenia nakładów dokonanych w czasie obowiązywania umowy zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego normujące tego rodzaju umowę również w odniesieniu do dokonanych nakładów. W zakresie nakładów dokonanych po wygaśnięciu umowy zastosowanie ma natomiast regulacja przewidziana w art. 224-226 k.c. (por. np.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 września 2013 r., I ACa 603/11, LEX nr 1372255; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 grudnia 2012 r., VI ACa

980/12, LEX nr 1293083), w tym art. 226 § 2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Skoro pozwana nawet nie wskazała konkretnych nakładów i terminu ich dokonania, nie mówiąc już o udowodnieniu ich wysokości, stwierdzić należało, że nie udowodniła, że przysługuje jej nadająca się do potrącenia wierzytelność wobec powoda, niezależnie od tego, że przeciwko skuteczności dokonania potrącenia przemawiało również to, że wymagalność roszczenia z tytułu zwrotu nakładów liczona jest od momentu zwrotu nieruchomości, czego pozwana do dnia wydania wyroku nie zrobiła. Tymczasem zgodnie z art. 498 § 1 k.c. warunkiem koniecznym skuteczności potrącenia jest wymagalność obu wierzytelności, a skoro wierzytelność pozwanej z tytułu nakładów nie jest jeszcze wymagalna nie mogło dojść do skutecznego potrącenia. Z tej też przyczyny Sąd uznał podniesiony przez powoda zarzut przedawnienia nakładów za przedwczesny, ponieważ zarówno roczny termin przedawnienia w zakresie rozliczenia nakładów dokonanych w okresie obowiązywania umowy dzierżawy (art. 694 k.c. w zw. z art. 677 k.c.), jak również dokonanych w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości (art. 229 k.c.) liczone są od dnia zwrotu rzeczy. Bez znaczenia dla niniejszej sprawy był w tej sytuacji fakt, że powód w toku w/w sprawy o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli (sygn. II C 476/14) ogólnie przyznał fakt dokonania przez pozwaną milionowych nakładów na nieruchomość celem uzasadnienia swojego żądania przeniesienia na pozwaną prawa własności nieruchomości na podstawie art. 231 § 2 k.c., tym bardziej, że nie pozbawiało to powoda prawa kwestionowania obowiązku zwrotu tych nakładów w ramach niniejszej sprawy np.: w świetle wyżej przytoczonego art. 226 § 2 k.c.

Reasumując stwierdzić należy, że w świetle obowiązujących przepisów obowiązkiem pozwanej spółki po wygaśnięciu umowy dzierżawy był zwrot nieruchomości bez względu na to w jakiej wysokości dokonała nakładów na tą nieruchomość, którą od tego momentu zaczęła władać bez tytułu prawnego, a zatem bezprawnie, natomiast miała prawo zgłosić żądanie zwrotu wartości dokonanych nakładów. Skoro tego nie zrobiła to powód zasadnie zgłosił żądanie zasądzenia od pozwanej wynagrodzenia w wysokości pożytków cywilnych jakie powód jako właściciel mógłby uzyskać zawierając umowę najmu lub dzierżawy tej nieruchomości w takim stanie, w jakim znajdowała się ona w okresie za który powód dochodził wynagrodzenia, tj. od stycznia 2012 r. do 31 stycznia 2014 r. Nie miało znaczenia dla sprawy jakie powód naliczał wcześniej stawki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ponieważ – jak wyżej wskazano – jako właściciel może domagać się takiego wynagrodzenia jaki dochód uzyskałby z tytułu czynszu z umowy dzierżawy, a jak wynikało z opinii biegłej sądowej powód mógłby uzyskać za ten okres kwotę 259.958 zł (biegła wskazała, że jest to kwota netto, jako należna w przypadku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości) i dlatego na podstawie wyżej powołanych przepisów należało zasądzić tą kwotę, która obejmowała okres który nawet nie uległ przedawnieniu. Sąd dał wiarę opinii biegłej sądowej jako jasnej i logicznej. Na marginesie zwrócić można uwagę na fakt, że pozwana w zakreślonym terminie w istocie nie kwestionowała wyliczenia dokonanego przez biegłą kwestionując samą zasadę, że przy wyliczeniu należnego wynagrodzenia biegła nie powinna uwzględniać aktualnego stanu nieruchomości, a stan z chwili oddania tej nieruchomości w posiadanie w związku z zawartą w 2003 r. umową dzierżawy, która wygasła z dniem 31 grudnia 2010 r., który to zarzut z wyżej wskazanych przyczyn był bezzasadny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05, LEX nr 221729).

Pozwana w dniu 24 lutego 2014 r., a zatem w toku postępowania w niniejszej sprawie przelała na rzecz powoda kwotę 11.443 zł.

Zgodnie z art. 451 § 1 k.c. dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. Z uwagi na fakt, że należnościami ubocznymi są w pierwszym rzędzie należności z tytułu odsetek za opóźnienie w zapłacie, w rozpoznawanej sprawie powód, wbrew zarzutowi strony pozwanej, miał prawo wpłaconą kwotę zaliczyć w pierwszym rzędzie na należności odsetkowe. Wpłacona kwota została zaliczona na poczet odsetek ustawowych w następujący sposób:

- od kwoty 55.363,80 zł od 24 stycznia 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 7.848,01 zł,
- od kwoty 4.727,97 zł od 26 lutego 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 614,64 zł,

- od kwoty 4.270,42 zł od 22 marca 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 518,65 zł,
- od kwoty 4.727,97 zł od 3 maja 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 503,50 zł,
- od kwoty 4.575,45 zł od 24 maja 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 453,03 zł,
- od kwoty 4.727,97 zł od 20 czerwca 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 422,67 zł,
- od kwoty 4.575,45 zł od 24 lipca 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 353,63 zł,
- od kwoty 4.727,97 zł od 23 sierpnia 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 314,90 zł,
- od kwoty 4.727,97 zł od 20 września 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 267,75 zł,
- od kwoty 4.575,45 zł od 30 października 2013 r. do 9 stycznia 2014 r.

Wobec cofnięcia pozwu co do żądania odsetek od wyżej wskazanych kwot za wyżej wskazane okresy Sąd umorzył w tym zakresie postępowania prawomocnym już obecnie postanowieniem z dnia 10 marca 2015 r. (k.307).

Z uwagi jednakże na to, że z tytułu naliczenia odsetek od ostatniej z wyżej wskazanych kwot za wskazany okres, tj. od kwoty 4.575,45 zł od dnia 30 października 2013 r. do dnia 9 stycznia 2014 r. należność wyniosła 117,33 zł, co łącznie w wyżej wskazanymi kwotami skapitalizowanych odsetek dało sumę 11.414,11 zł, podczas gdy wpłacona kwota wynosiła 11.443 zł, Sąd zaliczył wpłaconą kwotę również na odsetki od wyżej wskazanej kwoty 4.575,45 zł aż do dnia 27 stycznia 2014 r., bowiem odsetki od tej kwoty od dnia 30 października 2013 r. do dnia 27 stycznia 2014 r. wyniosły 146,67 zł, co dopiero wyczerpało w całości wpłaconą przez pozwaną kwotę 11.443 zł. W konsekwencji tego Sąd oddalił żądanie co do odsetek od kwoty 4.575,45 zł za okres od 10 stycznia do 27 stycznia 2014 r. i zasądził tą kwotę i dalsze odsetki od niej od 28 stycznia 2014 r. (pkt 1 b wyroku). Suma wyżej wskazanych kwot, od których naliczono odsetki do dnia 25 lutego 2014 r. wyniosła 92.424,97 zł (55.363,80 zł pierwotnie naliczone za okres od stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. k.44, 4.727,97 zł pierwotnie naliczona za styczeń 2013 r. k.46, 4.270,42 zł pierwotnie naliczona za luty 2013 r. k.48, 4.727,97 zł pierwotnie naliczona za marzec 2013 r. k.50, 4.575,45 zł pierwotnie naliczona za kwiecień 2013 r. k.52, 4.727,97 zł pierwotnie naliczona za maj 2013 r. k.59, 4.575,45 zł pierwotnie naliczona za czerwiec 2013 r. k.164, 4.727,97 zł pierwotnie naliczona za lipiec 2013 r. k.162, 4.727,97 zł pierwotnie naliczona za sierpień 2013 r. k.160) i Sąd zasądził tą kwotę oraz odsetki od niej od dnia 26 lutego 2014 r. (pkt 1 a wyroku). Sąd zasądził ponadto wynagrodzenie za kolejne miesiące objęte ostatecznym żądaniem zgłoszonym w sprawie, tj. za październik 2013 r. (pkt 1 c wyroku) w wysokości 4.727,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 listopada 2013 r. (k.156), za listopad 2013 r. (pkt 1 d wyroku) w wysokości 4.575,45 zł (k.154) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2013 r. ( Sąd oddalił żądanie co do żądania odsetek od tej kwoty za dzień 20 grudnia 2013 r., ponieważ w nocy odsetkowej doręczonej w dniu 6 grudnia 2013 r. – k.155 – termin zapłaty określono na 14 dni, w związku z czym pozwana popadła w opóźnienie dopiero z dniem 21 grudnia 2013 r. ), za grudzień 2013 r. (pkt 1 e wyroku ) w wysokości 4.727,96 zł (k.152) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 stycznia 2014 r., za styczeń 2014 r. (pkt 1 f wyroku) w wysokości 4.727,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2014 r. oraz od kwoty 144.198,23 zł (którą jak wynikało z opinii biegłej sądowej powód mógł uzyskać wydzierżawiając nieruchomości) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 października 2014 r., jako dnia następującego po dniu doręczenia pozwanej odpisu pisma zawierającego rozszerzenie żądania o tę kwotę (k.254), oddalając żądania odsetek za okres wcześniejszy.

Powód jest stroną wygrywającą proces w przeważającej części, gdyż tylko w nieznacznej części dotyczącej odsetek jego powództwo zostało oddalone. Zgodnie z art. 100 zd. 2 k.p.c sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania. Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej – na podstawie art. 11 ust. 3 ustawy dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz.U.2013.1150 j.t.) w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461) - kwotę

3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Jednocześnie Sąd na podstawie art.113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 j.t.) w zw. z art.100 zd. 2 k.p.c. nakazał także pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 14.947,10 zł tytułem należnych w sprawie kosztów sądowych, na które składają się opłata sądowa od pozwu w wysokości 12.998 zł ( 259.958 zł \* 5 %) oraz wydatki na rzecz biegłej sądowej wydającej opinie w niniejszej sprawie w łącznej kwocie 1.949,10 zł.

## ZARZĄDZENIE

- 1) odnotować;
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanej;
- 3) akta przedłożyć z wpływem lub za miesiąc.

R., 24 kwietnia 2015 r.