

Sygn. akt I C 692/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: Anna Łachman

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K.**

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

o zapłatę

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda A. K. na rzecz strony pozwanej (...) S.A w K. kwotę 7216 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 692/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 29 czerwca 2015 r.

Pozwem z dnia 6 kwietnia 2012 r. powód A. K. domagał się zasądzenia od strony pozwanej (...) S.A. w D. kwoty 241.278,40 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości położonej w(...) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), składającej się z działki o nr (...), za okres od dnia 1 listopada 2002 r. do dnia 8 marca 2005 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Na uzasadnienie żądania pozwu powód wskazał, że przedmiotowa nieruchomość nie mogła być przez niego wykorzystywana, gdyż pod znaczną jej częścią (tj. częścią o pow. 17.420 m²) znajdują się sieci i instalacje techniczne, które są użytkowane przez stronę pozwaną. Posiadanie pozwanej jest posiadaniem w złej wierze. Wyliczenia należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powód dokonał mnożąc zajętą przez stronę pozwaną powierzchnię 17.420 m² przez stawkę rynkową miesięcznego czynszu dzierżawnego obowiązującą dla przedmiotowego terenu w okresie, za który powód dochodzi wynagrodzenia (0,49 zł za m²), co daje 8.535,80 zł, a następnie mnożąc stawkę miesięczną czynszu dzierżawnego 8.535,80 zł przez 28 miesięcy i 8 dni, co daje 241.278,40 zł. Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 351 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Powód wskazał, że w dniu 4 listopada 2009 r. zapadł wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie, Wydział IX Gospodarczy w sprawie z powództwa powoda, w którym zasądzono na jego rzecz od strony pozwanej wynagrodzenie z tytułu korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od stycznia 2000 r. do października 2002 r. W postępowaniu

tym zostało ustalone, że strona pozwana korzystała w określonym zakresie z nieruchomości powoda bez jego zgody, co z kolei uniemożliwiało jemu korzystanie z tej nieruchomości. Wyrok ten podzielił Sąd Apelacyjny w Krakowie.

Strona pozwana (...) S.A. w D. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

Wskazała, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługujące właścicielowi wobec posiadacza samoistnego lub zależnego należy do tzw. roszczeń uzupełniających roszczenie właściciela o wydanie rzeczy. Jako roszczenie uzupełniające roszczenie windykacyjne pozostaje z nim w ścisłym związku. Jedną z podstawowych przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne jest posiadanie przez powoda statusu właściciela w chwili zgłoszenia roszczenia. Roszczenie to przysługuje bowiem nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu nie właścicielowi. Powód nie jest legitymowany do wytoczenia niniejszego powództwa, a to z uwagi na fakt, iż w dacie wytoczenia powództwa (tj. w dniu 11 kwietnia 2012 r.) nie przysługiwało mu prawo własności nieruchomości (nie był właścicielem w rozumieniu art. 225 w zw. z art. 2 k.c.). Strona pozwana podniosła ponadto, że nie jest możliwe dochodzenie roszczeń uzupełniających bez jednoczesnego lub uprzedniego dochodzenia roszczenia windykacyjnego. W następstwie utraty przez powoda w dniu 8 marca 2005 r. prawa własności nieruchomości, utracił on również roszczenie windykacyjne, a tym samym również i roszczenie uzupełniające, dochodzone w niniejszym postępowaniu.

Na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd zarzutu braku legitymacji czynnej powoda, pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem. Wskazał, iż niniejsze roszczenie ma związek z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą pod nazwą (...), w związku z czym termin jego przedawnienia wynosi 3 lata (art. 118 k.c.), a więc roszczenie jest przedawnione.

Nadto, z ostrożności procesowej strona pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonego przez powoda roszczenia.

W piśmie procesowym z dnia 25 lipca 2012 r. (k. 164-165) powód podniósł, że zasadniczo uzupełniające roszczenia właściciela są dochodzone wraz z roszczeniem o wydanie rzeczy. Nie ma jednak formalnych przeszkód dla odrębnego dochodzenia roszczeń uzupełniających. 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. Można również dochodzić takich roszczeń po dokonany zwrocie rzeczy, przy zachowaniu rocznego terminu przedawnienia. Związek jednak roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym nie jest nierozdzielny. Przeniesienie prawa własności nie pozbawia roszczeń dotychczasowego właściciela o ile nie dokonano jednocześnie przelewu roszczeń uzupełniających. Zatem zarzut braku legitymacji czynnej powoda nie jest zasadny.

Odnośnie zarzutu przedawnienia, powód przytoczył uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, zgodnie z którą roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy ulega 10-letniemu przedawnieniu.

Powód zaprzeczył, by żądanie pozwu miało związek z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, wskazał że co prawda nieruchomość nabył z zamiarem prowadzenia na niej działalności gospodarczej, jednak w rezultacie działalności tej faktycznie nigdy nie prowadził. Roszczenie zatem nie ma związku z działalnością gospodarczą i przedawnia się w terminie 10-letnim.

W piśmie procesowym z dnia 17 sierpnia 2012 r. (k. 174-177) strona pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe zarzuty (braku legitymacji po stronie powoda i zarzut przedawnienia roszczenia).

Bezspornym w sprawie jest, że powód do dnia 8 marca 2005 r. był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a zatem w dniu 6 kwietnia 2012 r., tj. w dniu wniesienia pozwu jej właścicielem już nie był.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 marca 2005 r. powód przeniósł na J. J. prawo własności nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) o pow. 7ha 1a 72m², dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód był właścicielem tej nieruchomości od 1999 r.

(dowód: umowa z dnia 8.03.2005 r., k. 31-33, przesłuchanie powoda k. 190- 191)

Strona pozwana użytkowała część działki powoda. Przez przedmiotową działkę biegną sieci techniczne należące do strony pozwanej, umieszczone tam jeszcze w latach 50-tych, zgodnie z Planem Generalnym Huty im. (...), której następcą prawnym była Huta im. (...) S.A.

(**dowód:** pisma z dnia 19.08.2002 r., k. 34 oraz z dnia 31.10.2002 r., k. 35)

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2009 r., sygn. akt IX GC 81/06 Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział IX Gospodarczy w sprawie z powództwa A. K. przeciwko (...) obecnie (...) S.A., zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 19.701,77 zł, w pozostałym zaś zakresie powództwo oddalił (powód żądał zasądzenia kwoty 804.400 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości).

Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 31 marca 2010 r., sygn. akt I ACa 83/10 oddalił apelację powoda.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 4.11.2009 r. wraz z uzasadnieniem, k. 36 – 49, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 31.03.2010 r. wraz z uzasadnieniem, k. 50 – 57)

W umowie z dnia 11 września 1998 r. o oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste powód oświadczył, że nabycie przedmiotowej nieruchomości następuje w związku i na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

W pismach kierowanych do poprzednika prawnego strony pozwanej z lipca 2004 roku i ze stycznia 2005 r. powód w imieniu Przedsiębiorstwa (...) zwracał się z wnioskiem o ustalenie miesięcznego czynszu za dzierżawę części nieruchomości.

(dowód: umowa z dnia 11.09.1998 r., k. 126-129, pismo z 07.2004 , k. 130 i ze 01.2005 roku, k. 130-132)

W pozwie z dnia 5 stycznia 2003 r. (w sprawie o sygn. akt IX GC 52/03) powód oświadczył, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wykorzystuje przedmiotową nieruchomość, tj. działkę nr (...).

Wcześniej wezwanie do zapłaty kwoty dochodzonej powyższym pozwem zostało wystosowane w imieniu Przedsiębiorstwa (...). W postępowaniu o sygn. akt IX GC 81/06 powód oświadczył, że przez biegnące w jego działce instalacje został pozbawiony możliwości gospodarczego wykorzystania działki, a w szczególności możliwości realizacji inwestycji pod nazwą (...).

(dowód: pozew z dnia 05.01.2003 r., k. 121-123, pismo z dnia 13.11.2002 r., k. 124, uzasadnienie wyroku z dnia 04.11.2009 r., k. 37-49)

Powód podjął bezskuteczne starania celem wykorzystania przedmiotowej nieruchomości na cele gospodarcze, gdyż w takim celu ją zakupił (celem poszerzenia działalności). Miało tam zostać wybudowane zaplecze warsztatowo-mechaniczne dla jednostek pływających (remonty jednostek pływających, handel opalem). Miał to być port. Prowadził już wówczas działalność pod nazwą (...). Na nieruchomości nie była jednak przez powoda prowadzona żadna działalność, co też oświadczył przy sprzedaży nieruchomości.

W chwili obecnej w dalszym ciągu opłaca składki na ubezpieczenie społeczne z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, ale faktycznie jej już nie prowadzi.

Uzyskane środki w niniejszej sprawie przeznaczyłby na potrzeby prywatne.

(dowód: postanowienie Prezydenta Miasta K. z dnia 29.11.2000 r., k. 195-196, decyzja Prezydenta Miasta K. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 01.03.2001 r. z załącznikiem, k. 197-205, decyzja SKO w K. z dnia 30.08.2001 r., k. 206-208, wyrok NSA w Warszawie z dnia 06.12.2002 r., II SA/Kr 3135/01, k. 209-215, decyzja SKO w K. z dnia 18.03.2003 r., k. 216-219, wykaz środków trwałych z 2003 r., k. 168-172, umowa z dnia 08.03.2005 r., k. 31-33, przesłuchanie powoda, k. 190-191)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowód z powołanych wyżej dokumentów, których autentyczności, ani mocy dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron, a które również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich wiarygodności.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania powoda odnośnie braku wykorzystania nieruchomości na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej (mimo pierwotnego zamiaru jej przeznaczenia na ten cel), gdyż były one przekonujące, spójne i znalazły potwierdzenie w dokumentach, m.in. z postępowania administracyjnego. Sąd dał wiarę jego wyjaśnieniom rozbieżności w tym zakresie – na które zwracała uwagę strona pozwana, wskazując na powoływanie się przez powoda we wcześniejszych pismach i postępowaniu sądowym na fakt, iż nieruchomość ta jest wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej.

Sąd pominął ostatecznie przeprowadzony dowód z opinii biegłego W. H. specjalisty w zakresie opracowań geodezyjnych (k. 324-326), gdyż w świetle skutecznie podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia dowód ten okazał się zbędny dla rozstrzygnięcia. W związku z powyższym Sąd oddalił też wniosek powoda o uzupełnienie opinii biegłego geodety i zmienił postanowienie dowodowe z dnia 27 czerwca 2013 r., tj. oddalił oraz pominął dowód z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości a także biegłego ds. budownictwa (k. 366/2).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, z uwagi na skutecznie podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia.

Zgodnie z art. 229 § 1 zd. 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.

Roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy nie jest roszczeniem o świadczenie okresowe i ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 613/03, LEX nr 359461, uchwała SN z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNC 1973, nr 6, poz. 102). Właściciel w okresie ustalonym w art. 229 § 1 k.c. może zatem dochodzić wynagrodzenia za cały, nieprzekraczający jednak 10 lat (art. 118 zd. 2 k.c.), czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze (por. np. wyrok SN z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSN 1981, nr 9, poz. 171, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r., III CZP 44/10 LEX nr 599797, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 26 września 2007 r., I ACa 522/07, LEX nr 337313). Oznacza to, że roszczenie powyższe przedawnia się upływem 10 lat, począwszy od dnia, w którym uprawniony mógł się domagać zaspokojenia, jednak nie później, niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości. Taka właśnie jest szczególna rola normy restrykcyjnej zawartej w art. 229 k.c., że obejmuje roszczenia nieprzedawnione, skracając termin ich dochodzenia do jednego roku od zwrotu rzeczy.

W niniejszej sprawie powód dochodzi zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości od dnia 1 listopada 2002 r. do dnia 8 marca 2005 r. W dniu 8 marca 2005 r. powód sprzedał nieruchomość i w tym momencie nastąpił „zwrot rzeczy” w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. Od tej daty także rozpoczął bieg roczny termin do zgłoszenia roszczenia. Termin „zwrot rzeczy” winien być bowiem traktowany szeroko. Zwrotem rzeczy jest likwidacja stanu niezgodnego z prawem, czyli stanu władania cudzym gruntem bez tytułu prawnego. W takiej sytuacji zwrotem rzeczy będzie każda sytuacja faktyczna i prawna, która powoduje likwidację stanu takiej bezprawności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 października 2007 r., I ACa 952/06, Apel.-W-wa 2009/1/4). Zwrot rzeczy

następuje także wtedy, gdy ustaje stan posiadania bez tytułu prawnego między stronami i ten stan ustał właśnie w tym momencie, kiedy powód sprzedał nieruchomość. Nie ma już bowiem stosunku pomiędzy tym właścicielem i tym posiadaczem. Powództwo zostało wniesione dopiero w dniu 6 kwietnia 2012 r., a zatem już znacznie po upływie tego terminu rocznego. Jest to więc roszczenie przedawnione. Z tego powodu Sąd oddalił powództwo w oparciu o art. 118 k.c. w zw. z art. 229 § 1 k.c.

Dodatkowo należy wskazać - odnośnie kwestii legitymacji czynnej powoda do wniesienia niniejszej sprawy - że zdaniem Sądu powód taką legitymację posiada. Roszczenia uzupełniające wynikają z prawa własności, jednakże ich związek z prawem własności nie jest nierozdzielny. Odmiennie bowiem, niż roszczenie windykacyjne mogą być one samoistnym przedmiotem obrotu. Właściciel może na przykład zbyć osobie trzeciej roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy lub zwrot pożytków za określony czas bez przenoszenia własności rzeczy. Jeśli zaś chodzi o wzajemny stosunek roszczeń uzupełniających do roszczenia windykacyjnego, to nie ma przeszkód, by były one oddzielnie dochodzone. Właściciel może zatem żądać tylko wydania rzeczy bądź też tylko wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (por. Teresa A. Filipiak, Komentarz do art.224 Kodeksu cywilnego, LEX). Zatem, w przeciwieństwie do roszczenia windykacyjnego, związek roszczeń uzupełniających z prawem własności nie jest nierozdzielny. W konsekwencji właściciel może odrębnie rozporządzać, bez przeniesienia własności, swymi roszczeniami uzupełniającymi (w trybie przelewu wierzytelności), a nabywca roszczenia będzie czynnie legitymowany, by dochodzić nabytego prawa (roszczenia). Z kolei przeniesienie prawa własności nie pozbawia legitymacji czynnej dotychczasowego właściciela, o ile nie dokonano równocześnie przelewu roszczeń uzupełniających (por. Edward Gniewek, Komentarz do art.224 Kodeksu cywilnego, LEX, uchwała SN z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, LEX nr 1408479, wyrok SA w Szczecinie z dnia 22 stycznia 2014 r., I ACa 654/13, LEX nr 1454622). Brak w realiach niniejszej sprawy podstaw do przyjęcia, że wraz z przeniesieniem prawa własności przez powoda na nowego właściciela w dniu 8 marca 2005 r. doszło również do przelewu roszczeń uzupełniających (brak stosownego zapisu w treści umowy, k. 31-33).

Zdaniem Sądu roszczenie, z którym wystąpił powód w niniejszej sprawie nie jest związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, co skracałoby możliwość dochodzenia wynagrodzenia z 10 lat do 3 lat (art. 118 k.c. w zw. z art. 229 § 1 k.c.). Konkretnie roszczenie przedsiębiorcy jest związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, gdy wykazuje ono funkcjonalny związek z tą działalnością. Jeżeli przedsiębiorca dochodzi np. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, to roszczenie to będzie związane z prowadzoną przez niego działalnością, jeżeli uzyskane w ten sposób środki przeznaczy na prowadzenie działalności gospodarczej. Innymi słowy, gdy przedsiębiorca będący osobą fizyczną przeznaczy uzyskane z realizacji tego roszczenia środki na zaspokojenie własnych potrzeb lub potrzeb bliskich, a nie na działalność gospodarczą, to roszczenie nie będzie związane z prowadzoną przez niego działalnością (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 16 września 2010 r., III CZP 44/10, LEX nr 599797).

Jak wynika z ustaleń Sądu w niniejszej sprawie, wprawdzie w powołanych przez stronę pozwaną dokumentach zaznaczony był związek nabycia/posiadania tej nieruchomości z prowadzoną działalnością gospodarczą powoda (...) (na co wskazywać miał zresztą w nich sam powód), a dochodzone wcześniej roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości było rozstrzygane przez Sąd Gospodarczy, to jednak przedmiotowa nieruchomość nie była w rzeczywistości nigdy wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, nie figurowała także w wykazie środków trwałych prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej, a uzyskane z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości środki powód zamierzał przeznaczyć na cele prywatne. W związku z powyższym brak związku dochodzonego roszczenia z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., § 2 ust. 1-2 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j.: Dz. U z 2013 r., poz. 490).