

dostateczną formę władania terenem przez z Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Skraju” . Takie umowy zostały zawarte, ale obowiązywały do dnia 31 grudnia 1995r. i nie zostały przedłużone.

Wobec tego, że pozwana Spółdzielnia nie posiadała tytułu prawnego do nieruchomości w okresie objętym powództwem, roszczenie powoda o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należało uznać za usprawiedliwione co do zasady. Podstawą roszczenia powoda są przepisy art. 224 k.c. i następne. Jak stanowi art. 224 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne (§ 1). Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył (§ 2). Stosownie zaś do treści art. 225k.c. 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. Przepisy te uzależniają uprawnienie do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie od dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego, wobec tego w pierwszej kolejności należało dokonać ustaleń w tym zakresie.

Jak wynika z treści cytowanych przepisów roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego powstaje z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie w złej wierze. Z kolei posiadaczem rzeczy w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Natomiast dobrą wiarę wyklucza niedbalstwo, przez które należy rozumieć znajomość okoliczności, które u każdego przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne

wątpliwości, uzasadnione podejrzenia, że nie przysługuje mu prawo własności posiadanej rzeczy. Tak więc samoistny posiadacz w dobrej wierze może stać się posiadaczem w złej wierze już z chwilą, gdy narastające u niego wątpliwości osiągną w konkretnych okolicznościach taki poziom, że żaden rozsądny człowiek nie będzie mógł nadal trwać w usprawiedliwionym okolicznościami błędzie (*Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe pod red. S. Prudnickiego, Wydanie 8, str. 373*).

Należy przy tym podkreślić, że obie strony procesu miały świadomość, że pozwana Spółdzielnia włada gruntami powoda bez żadnego tytułu prawnego, o czym świadczy wzajemna korespondencja między stronami, czy też wystąpienie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Na Skraju z pozwem o zobowiązanie M.st.Warszawy do złożenia oświadczenia woli w zakresie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na gruntach którymi włada Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”. Wobec tego, nie można uznać, aby pozwana Spółdzielnia pozostawała dobrej wierze. Wprawdzie roszczenia z art. 225 k.c. są roszczeniami uzupełniającymi do art. 222 k.c., jednakże roszczenia te mogą mieć również samodzielny charakter. Z treści art. 225 k.c. wynika, że roszczenie wobec posiadacza w złej wierze powstaje z chwilą rozpoczęcia posiadania w złej wierze, a nie tak jak w przypadku posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się on o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 k.c.).

Umowy dzierżawy łączące strony zostały zawarte na czas określony od 1 stycznia 1993 r., nie dłużej niż na trzy lata. Zatem okres związania stron przedmiotowymi umowami upłynął najpóźniej w dniu 31 grudnia 1996 r. W konsekwencji od dnia 1 stycznia 1997 r. pozwana spółdzielnia była w posiadaniu gruntów powoda bez tytułu prawnego. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego sprawy, taki stan rzeczy nie zmienił się do 31 grudnia 2009 r. wobec tego uznać należy, że pozwana pozostawała w złej wierze przez cały okres objęty powództwem.

Strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda za okres od 1 stycznia 2007 r. do 9 czerwca 2007 r. wskazując, że roszczenie powoda jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Mając na uwadze, że roszczenie powoda w stosunku do pozwanej przedawniło się przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2018.1104), o czym w dalszej części rozważań,

zastosowanie znajdują przepisy w przedmiocie przedawnienia roszczeń obowiązujące przed nowelizacją dokonaną wskazaną ustawą. Stosownie do treści art. 117. k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu (§ 1). Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne (§ 2). Stosownie do art. 118 k.c. 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.

Należy również wskazać, że wobec tego, że w niniejszej sprawie nie nastąpił zwrot nieruchomości powodowi, przepis art. 229 k.c. nie znajduje zastosowania, w konsekwencji nie istnieje przepis szczególny wyłączający zastosowanie art. 118 k.c. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, które, zgodnie ze stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, nie jest roszczeniem o świadczenia okresowe i obejmuje cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, powstaje od chwili objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie o charakterze obligacyjnym i może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego (*por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, nr 6, poz. 102 i z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 1967 r., II CR 443/66, OSNCP 1967, nr 9, poz. 163*). Roszczenie to przedawnia się w terminie 10-letnim przewidzianym w art. 118 k.c., a jego bieg rozpoczyna się od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i wraz z upływem czasu posiadania "przesuwa się do przodu". Właściciel może zatem dochodzić wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza z rzeczy przez cały 10-letni, nieprzedawniony okres posiadania liczony wstecz, od daty wytoczenia powództwa. Roszczenie to oczywiście nie przysługuje za okres, w którym właściciel nie był właścicielem rzeczy. Przewidziany w art. 229 k.c. roczny termin przedawnienia uzupełniających roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi, liczony od dnia zwrotu rzeczy, dotyczy wymienionych w nim roszczeń dochodzonych już po zwrocie rzeczy właścicielowi. Określa termin końcowy skutecznego dochodzenia tych roszczeń - najpóźniej w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, nie zmieniając samej wymagalności roszczeń ani terminów przedawnienia przewidzianych w art. 118 k.c. Przepis ten ma zastosowanie tylko wtedy, gdy doszło do zwrotu rzeczy i właściciel

dochodzi roszczeń uzupełniających po odzyskaniu posiadania rzeczy. Nie ma zastosowania, gdy zwrotu rzeczy jeszcze nie było albo gdy w ogóle nie może go być z powodu np. zniszczenia lub utraty rzeczy przez posiadacza albo z innych przyczyn (*por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., sygn. akt III CSK278/06, OSNC 2007/12/186, Biul.SN 2007/5/12, M.Prawn. 2008/14/766*).

Osobną kwestią, jest kwestia związku roszczenia powoda z prowadzeniem działalności gospodarczej, która uzasadniałaby zastosowanie trzyletniego okresu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw).

W tej kwestii wielokrotnie wypowiedział się Sąd Najwyższy wskazując, że działalność gminy w ramach wykonywania jej zadań własnych może stanowić działalność gospodarczą (*m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1992 r., III CZP 134/92, OSNCP 1993, Nr 5, poz. 79; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 156/92, OSNCP 1993, Nr 9, poz. 152; uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r. III CZP 6/95, OSNC 1995, Nr 5, poz. 72, a także uchwała Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2006 r. III CZP 124/05 OSNC 2006/12/201*). Działalność gospodarcza prowadzona przez gminę musi odpowiadać kryteriom tego rodzaju aktywności, posiadać jej cechy charakterystyczne takie jak: fachowość, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym, przy czym z uwagi na charakter podmiotu, jakim jest jednostka samorządu terytorialnego, kryterium zysku nie ma znaczenia dominującego. (*por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 listopada 2013 r., sygn. akt I ACa 915/13, LEX nr 1438311*). W podobnej sprawie w uzasadnieniu do wyroku z dnia 5 stycznia 2011 r. w sprawie III CSK 72/10 wypowiedział się Sąd Najwyższy. Sąd ten stwierdził, że wszczęta przez Gminę sprawa o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wchodzącej w skład zasobu gminnego jest związana z działalnością gospodarczą gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie termin trzyletni przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. in fine. Gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych Gminy (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy) i jest zadaniem użyteczności publicznej (art. 9 ust. 4 ustawy). Gmina może prowadzić działalność gospodarczą w granicach określonych artykułem 9 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym z

dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2001, Nr 142, poz. 1591), co oznacza, że zadania własne mogą być przedmiotem działalności zarówno gospodarczej, jak i niegospodarczej, z tym, że działalność gospodarcza nie może wykraczać poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, chyba, że odrębna ustawa na to zezwala. Stąd też działanie polegające na zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (art. 7 ust. 1 ustawy) może być zakwalifikowane jako działalność gospodarcza, o ile jego przedmiot jest objęty zakresem takiej działalności. Ustawodawca posługuje się pojęciem działalności gospodarczej w różnych aktach prawnych, a zatem analiza definicji musi uwzględniać przedmiot i cel danego unormowania. W niniejszej sprawie istotne są przede wszystkim wskazane wyżej przepisy ustawy o samorządzie gminnym. Niewątpliwie działalność gospodarcza gminy wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami musi charakteryzować się powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym, czy podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, przy czym nie musi być nastawiona na zysk (patrz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 1996 r. III CZP 84/96, OSNC 1996/11/150). W licznych orzeczeniach wydanych na gruncie już nieobowiązującego art. 8 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 13 czerwca 1967 r. (Dz. U. Nr 24 poz. 110 z późn. zm.) za działalność gospodarczą gminy zostało uznane np. administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego, zakładanie i utrzymanie trawników i parków, administrowanie nieruchomościami oddanymi w wieczyste użytkowanie (patrz ww. uchwała III CZP 84/96, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 r., V CKN 756/00, nie publ. i postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 lipca 2003 r., I ACz 1313/03, Wokanda 2004 Nr 7-8 poz. 72) (*LEX nr 927819*).

Gospodarowanie nieruchomościami przez powodową gminę w niniejszej sprawie spełnia opisane wyżej kryteria, w konsekwencji należało uznać, że roszczenie dochodzone pozwem jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Mając na uwadze, że powód wystąpił z pozwem w niniejszej sprawie w dniu 9 czerwca 2010r. (data stempla pocztowego k. 47), może zatem dochodzić wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną Spółdzielnię z rzeczy przez cały 3-letni, nieprzedawniony okres posiadania liczony wstecz, od daty wytoczenia powództwa. Natomiast roszczenie powoda w stosunku do pozwanego za wcześniejszy okres, tj. za okres od 1 stycznia 2007 r. do 8 czerwca 2007r. włącznie uległo przedawnieniu.

Powodowi przysługuje zatem roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości będących własnością powoda za okres od 09 czerwca 2007 r. do 31 grudnia 2009 r.

Należy jednak zauważyć, że powód nie posiada czynnej legitymacji procesowej co do działki nr 19/10 z obrębu 1-10-20 o powierzchni 0,1377 ha za cały okres ww. nieprzedawniony okres. Negatywna weryfikacja legitymacji procesowej - czy to strony powodowej, czy też pozwanej, prowadzi do oddalenia powództwa. Legitymacja procesowa jest bowiem kwalifikacją strony i pozostaje w ścisłym związku z przedmiotem rozstrzygnięcia sądowego co do istoty sprawy. Jest jedną z przesłanek materialnych, czyli okoliczności stanowiących w świetle norm prawa materialnego warunki poszukiwania ochrony prawnej na drodze sądowej. Otóż, aby ochrona prawna mogła być przez sąd udzielona, z żądaniem jej udzielenia musi wystąpić osoba do tego uprawniona. Tym uprawnieniem jest właśnie legitymacja procesowa czynna.

W sprawie niniejszej decyzją nr 42/08 z dnia 27 sierpnia 2008 r. nr WMN 7221/25/W/03-08 Starosta Piaseczyński orzekł zwrot nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr 19/10 z obrębu 1-10-20 na rzecz osób trzecich. Z kolei z załączonego uzasadnienia wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 listopada 2010 r. wynika, że decyzja ta jest ostateczna z dniem 6 marca 2009 r., tj. z dniem w którym Wojewoda Mazowiecki utrzymał w mocy rozstrzygnięcie organu pierwszej instancji (art. 16 k.p.a.). Uznać zatem trzeba, że po dniu, w którym decyzja ta stała się ostateczna, strona powodowa utraciła możliwość domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości, bowiem po tym dniu nie jest już jej właścicielem.

W kontekście powyższego wskazać należy, że za bezumowne korzystanie przez pozwaną Spółdzielnię z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr 19/10 z obrębu 1-10-20 roszczenie powódki zasługuje na uwzględnienie za nieprzedawniony okres od dnia 10 czerwca 2007 r. do dnia 6 marca 2009 r., tj. do dnia kiedy strona powodowa utraciła własność przedmiotowej nieruchomości.

Podsumowując Sąd uwzględnił roszczenie powoda o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną Spółdzielnię:

- w okresie od 09 czerwca 2007 r. do 31 grudnia 2009 r. z nieruchomości

- w obrębie 1-10-19 : dz. ew. 18/1, 18/5, 18/6,18/2,18/3, 8/1,8/4, 10/1, 21;  
- w obrębie 1-10-20: dz. ew. 7/3, 7/6, 7/8, 7/11, 7/13, 7/14, 7/16, 19/11, 22/2, 22/4, 26/2, 26/4, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, 17/1, 18/3, 20/2, 22/1, 22/3, 23, 26/1,26/3, 26/5;  
-w obrębie 1-10-29: 4/1,4/34, 4/42, 4/47, 4/32, 4/35, 2/67, 4/48, 4/33, 4/43, 2/68, 4/36, 4/37, 4/39, 4/40, 4/38, 4/46, 4/41;

- w okresie od dnia 09 czerwca 2007 r. do dnia 5 marca 2009r. włącznie z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr 19/10 z obrębu 1-10-20 o powierzchni 0,1377 ha.

Pozwana Spółdzielnia podniosła również zarzut naruszenia przez powoda art. 5 k.c. na skutek dochodzenia przez powoda wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, kiedy to pozwany wobec działań powoda nie może uzyskać tytułu prawnego do gruntu, jaki wynika z decyzji administracyjnych, przy jednoczesnym ponoszeniu przez niego opłat, jakie wynikają z tych decyzji. Powód w ocenie pozwanej chce uzyskać w ten sposób wyższą kwotę, zwiększając obciążenie finansowe pozwanej. Powód wskazał nadto na opieszałość powoda w uregulowaniu prawnego gruntów, na których poprzedniczka prawna pozwanej spółdzielni na podstawie decyzji lokalizacyjnej oraz pozwoleń na budowę wniosła budynki mieszkalne wielorodzinne. Pozwana wskazała również na dysproporcję między stronami, gdzie powód wykorzystuje pozycję dominującą.

Zgodnie z art 5 k.c. nie można czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa, a przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (*por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001 r., I CKN 458/00, nie publ., z dnia 28 listopada 2001 r., IV CKN 1756/00, nie publ., z dnia 6 stycznia 2009 r., I PK 18/08, OSN 2010, nr 13-14, poz. 156, z dnia 16 czerwca 2009 r., I CSK 522/08, nie publ., z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 660/12, nie publ.*)

Zdaniem Sądu okoliczności wskazywane przez pozwaną nie przemawiają za zastosowaniem w niniejszej sprawie art 5 k.c. w stosunku do powoda i przyjęcia, że

występując z roszczeniem przeciwko pozwanej nadużywa on swojego prawa, działając sprzecznie z zasadami współżycia społecznego. Po pierwsze trudno uznać, że sama dysproporcja pomiędzy stronami miałaby przesądzać o naruszeniu takich zasad. Kolejno, na gruncie okoliczności niniejszej sprawy to powód zdaje się być stroną, której zależało na uregulowaniu stanu prawnego faktu posiadania przez pozwaną nieruchomości powoda, w sytuacji, gdy bezzasadnym byłoby domaganie się od pozwanej wydania nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia, czy pozwana posiadała przeciwko powodowi roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na nieruchomościach powoda, albowiem zgodnie z porozumieniem zawartym przez powoda z poprzednikiem prawnym pozwanej do czasu ustanowienia prawa użytkowania strony miały łączyć umowy dzierżawy, które nie zostały przedłużone na czas nieoznaczony w wyniku oświadczenia pozwanej Spółdzielni. Powód występując przeciwko pozwanej za okres objęty powództwem realizuje swoje uprawnienia właścicielskie, domagając się od pozwanej zapłaty za korzystanie z nieruchomości stanowiących własność powoda, w sytuacji, kiedy to pozwana Spółdzielnia odmówiła podpisania umów dzierżawy. Tym samym działanie powoda nie może zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Natomiast nie zostało wykazane, iż brak uregulowania kwestii związanych z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego na gruntach powoda którymi włada pozwana Spółdzielnia wynikała jedynie z bierności czy zaniedbań powoda. Przeciwnie, choćby ugoda zawarta w formie aktu notarialnego pomiędzy stronami w dniu 03 czerwca 1998r. dotycząca części gruntów świadczy o woli powoda do uregulowania kwestii związanych z władaniem przez Spółdzielnię z gruntów, jednak do realizacji ugody nie doszło na skutek zakwestionowania wskazanej przez powoda wartości gruntów. (ugoda k 901-902 pismo k 864).

Przechodząc do rozważań w zakresie wysokości roszczenia należnego powodowi w ocenie Sądu górna granica wysokości wynagrodzenia powinna odpowiadać wolnorynkowemu czynszowi dzierżawy możliwego do uzyskania z tytułu korzystania z nieruchomości przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

Ustalając wysokość wynagrodzenia za m<sup>2</sup> Sąd uwzględnił stawki wskazane przez powoda w pozwie, które były mniejsze niż stawki wskazane przez biegłego Andrzeja Zalewskiego w toku niniejszego postępowania. Biegły wskazał kwotę 907 zł za m<sup>2</sup> potwierdzając tym samym zasadność przyjętych przez powoda stawek za m<sup>2</sup> w poszczególnych latach. Powód bowiem przyjął następujące stawki: 649,80 zł za metr w



2007r., 814 zł za metr w 2008 r., 849,82 zł za metr w 2009 r. wskazując przy tym na Zarządzenie nr 3355/2006 Prezydenta Warszawy z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości miasta stołecznego Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st Warszawy. Zgodnie bowiem z tym zarządzeniem wysokość rocznego czynszu dzierżawnego dla terenów dzierżawionych przez spółdzielnie mieszkaniowe została ustalona w wysokości 50% opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w wysokości 1% wartości gruntu.

Powierzchnia nieruchomości, za którą należne jest powódce wynagrodzenie za rok 2007 i 2008 i częściowo za 2009r. , zaś od 06 marca 2009r. do końca 2009r. ta powierzchnia została pomniejszona o powierzchnię działki 19/10 z obrębu 1-10-20 tj. 0,1377 ha wynosi 405 164 m<sup>2</sup> (406 541 m<sup>2</sup> – 1 377 m<sup>2</sup>)

Wynagrodzenie za 2007r wynosi 1 320 851,71 zł (406 541 m<sup>2</sup> x 649,80x 0,5%). Wynagrodzenie za miesiąc w 2007 roku wynosi 110 070,97 zł (1 320 851,71:12), zaś za każdy dzień czerwca 2007 wynosi 3 669,03 (1 100 70, 97: 30). Przedawnione roszczenie za 2007 rok za miesiące styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj wynosi 550 354,85 zł (tj. 110,070,91 x5) i kwotę z 29 352,24 zł (za 8 dni czerwca 2007r tj 8 x 3.669,03). Dlatego też wynagrodzenie za rok 2007 wynosi 741 144, 62 zł (1 320 851,71 – 550 354,85-29 352,24).

Wynagrodzenie za rok 2008 wynosi 1 654 621,87 zł (406 541 m<sup>2</sup> x 814 x 0,5%).

Wynagrodzenie za rok 2009 dla całej powierzchni wynosi 1 727 433,37 zł (406 541 m<sup>2</sup> x 849,92 x 0,5%). Za miesiąc styczeń 2009r. wynosi 143 952,78 zł (1 727 433,37:12). Zatem za miesiące styczeń i luty 2009r wynagrodzenie wynosi łącznie 287 905,56 zł. Wynagrodzenie za dzień marca 2009 przy całej powierzchni wynosi 4.643,63 zł. Za pierwsze 5 dni marca 2009 wysokość wynagrodzenia to 23 218,15 zł. Wynagrodzenie za kolejne dni marca 2009r. – do końca roku 2009 należy liczyć od pomniejszonej o powierzchnię działki o nr 19/10 z obrębu 1-10-20 powierzchni 405 164 m<sup>2</sup> (406 541 m<sup>2</sup> – 1 377 m<sup>2</sup>). Przy pomniejszonej powierzchni wynagrodzenie za rok 2009 wynosi 1 721 582,35 zł (405 164 m<sup>2</sup> x 849,92 zł x 0,5% ). Zatem za dzień marca wysokość wynagrodzenia to 4.627, 90 zł (bowiem za miesiąc wynosi 143 465,19 zł tj 1 721 582,35:12) Dlatego też wynagrodzenie od 06 marca 2009r. do końca marca 2009r. wynosi 120 325,40 zł (26x4.627,90 z). Natomiast wynagrodzenie od kwietnia 2009r. włącznie do końca grudnia 2009r. wynosi 1 291 186,71 zł (143 465,19 x9). Łączne wynagrodzenie za rok 2009 wynosi zatem 1 722 635, 82 zł (tj.

287 905,56 zł + 23 218,15 zł + 120 325,40 zł + 1 291 186, 71 zł. Reasumując żądanie pozwu było zasadne w zakresie kwoty 4 118 402, 31 zł (tj. 741 144,62 zł + 1 654 621,87 zł + 1 722 635,82 zł).

Należy też wskazać iż brak było podstaw do uwzględnienia żądania powoda w zakresie podatku VAT. Podkreślenia bowiem wymaga, iż bezumowne użytkowanie nieruchomości, na które nie została wyrażona w żadnej formie zgoda jej właściciela, nie jest transakcją opodatkowaną podatkiem od towarów i usług (VAT) z mocy art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 8 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1221), ponieważ żądanie zapłaty z tego tytułu nie jest należnością za wykonanie jakiegokolwiek czynności opodatkowanej VAT, lecz stanowi wynagrodzenie, obejmujące kompensatę utraconych korzyści, a zatem kwotę mającą charakter sankcyjny (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VII Wydział Gospodarczy z dnia 17 listopada 2017 r., VII ACa 945/17).

Mając powyższe na względzie w pkt 1 wyroku zostało zasądzone od pozwanej Spółdzielni na rzecz powoda wynagrodzenie w kwocie 4 118 402, 31 zł bez podatku VAT wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 8 marca 2010 r. do dnia zapłaty. Kwota w pkt 1 wyroku omyłkowo nie została pomniejszona o kwotę 38.914 zł, bowiem jak wskazał powód taka właśnie kwota została wpłacona przez pozwaną Spółdzielnię za korzystanie z gruntu bez tytułu prawnego za lata 2007-2009. Dlatego też kwota wynagrodzenia za wskazany w pozwie okres wina wynosić 4 079 488,31 zł.

O odsetkach ustawowych, w tym odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 k.c. zasądzać je od dnia 08 marca 2010r. do dnia zapłaty, w tym z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty. Roszczenie o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest zobowiązaniem o charakterze bezterminowym, które aktualizuje się z chwilą wezwania strony przeciwnej do zapłaty (art. 455 k.c) Pismem z dnia 3 lutego 2010 r. powód poinformował pozwanego, że Spółdzielni naliczane jest odszkodowanie za bezumowne korzystanie z objętego powództwem gruntu za okres ostatnich trzech lat, tj. od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. i wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 5 698 632,54 zł w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Pismo zostało odebrane przez pozwaną Spółdzielnię w dniu 04 lutego 2010r.(*pismo – k, 43-43v*), a zatem żądanie odsetek od dnia 08 marca 2010r było zasadne.

O kosztach procesu, Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. poprzez ich stosunkowe rozdzielenie pomiędzy stronami. Sąd uwzględnił, że powód ponosi koszty postępowania w 27,73% zaś pozwany w 72,27%. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenia w tym zakresie referendarzowi sądowemu.

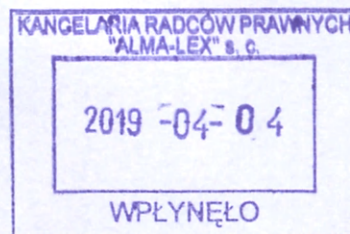
Z uwagi na powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak na wstępie



Na oryginale właściwy podpis  
Za zgodność z oryginałem stwierdza  
sekretarz sądowy  
Warszawa, dnia 01.04.2019r.

Starszy Sekretarz Sądowy  
Sądu Okręgowego w Warszawie  
Czaplik  
Joanna Czaplik

Sąd Okręgowy w Warszawie  
XXIV Wydział Cywilny  
al. "Solidarności" 127  
00-898 Warszawa



Sygn. akt XXIV C 613/10  
Data 1 kwietnia 2019r.  
w odpowiedzi należy podać sygn. akt

Pan  
Włodzimierz Lorenc  
Kancelaria Radców Prawnych  
Włodzimierz Lorenc i Bożena Rzyśko  
s.c.  
ul. Jana Rosoła 58 lok. UD 3  
02-786 Warszawa

**DO RĘCZENIE ODPISU WYROKU  
Z UZASADNIENIEM**

Sąd Okręgowy w Warszawie doręcza Panu jako pełnomocnikowi pozwanego odpis wyroku z uzasadnieniem, wydanego w dniu 08 marca 2019 r. w sprawie z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Na Skraju" o zapłatę.

z upoważnienia  
Kierownika Sekretariatu  
starszy sekretarz sądowy Joanna Częścik

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 19 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

---

<b>Biuro Obsługi Interesantów</b>	<b>Czytelnia akt</b>	<b>Biuro Podawcze</b>
Godziny przyjęć interesantów	Godziny przyjęć interesantów:	Godziny przyjęć interesantów:
Pn 8:30-18:00, Wt -Pt 8:30 -15:30	Pn 8:30-17:30, przy czym akta wydawane	Pn 8:30-18:00
Tel. 22 440-80-00	są do godz. 17:00	Wt-Pt 8:30 - 15:30
Email: <a href="mailto:boi@warszawa.so.gov.pl">boi@warszawa.so.gov.pl</a>	Wt-Pt 8:30-15:30, przy czym akta wydawane	
	są do godz. 15:00	
	Tel. 22 440-80-00	
	Email: <a href="mailto:boi@warszawa.so.gov.pl">boi@warszawa.so.gov.pl</a>	

---