

Sygn. akt. II C 447/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR H. S.

Protokolant sekr. sąd .E. M.

Po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2017 roku w Łodzi

Na rozprawie

Sprawy z powództwa Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł.

Przeciwko M. L. (1)

O zapłatę

1. zasądza od M. L. (1) na rzecz Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. kwotę 15.796,40 zł (piętnaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt sześć złotych 40/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 03 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,
3. zasądza od M. L. (1) na rzecz Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. kwotę 1305,88 zł (jeden tysiąc trzysta złotych 88/100)) tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazuje pobrać od M. L. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi kwotę 916,39zł (dziewięćset szesnaście złotych 39/100) tytułem obciążającej go części kosztów wynagrodzenia biegłego i opłaty sądowej od pozwu.

Sygn. akt II C 447/12

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 3 kwietnia 2012 roku Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o zasądzenie od M. L. (1) kwoty 24.853,62 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż pozwany bezumownie użytkuje nieruchomości o powierzchni 1369 m², położoną przy ul. (...)/M. z B. w Ł., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka (...) w obrębie (...)z przeznaczeniem na myjnię samochodową. Nieruchomość ta stanowi własność Skarbu Państwa. Wskazano, iż pozwany użytkuje nieruchomości bez tytułu prawnego i odmawia jej wydania powodowi. Zadłużenie pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 11 lipca 2008 roku do 31 sierpnia 2010 roku, na dzień wniesienia pozwu wynosi 24.853,62 złotych, w tym należność główna – 23.859,37 złotych i odsetki ustawowe od tej należności na dzień 7 marca 2011 roku w kwocie 994,25 złotych.

(pozew k. 3 -4, pełnomocnictwo k. 5)

Nakazem zapłaty z dnia 23 kwietnia 2012 roku, wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nakazał pozwanemu, aby zapłacił powodowi kwotę dochodzoną pozwem wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniósł w tym terminie sprzeciw. Odpis nakazu zapłaty doręczono pozwanemu w dniu 7 maja 2011 roku.

(nakaz zapłaty k. 33 , dowód doręczenia k. 34)

W dniu 15 maja 2012 roku pozwany M. L. (1) wniósł sprzeciwy od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Wskazano, iż w dniu 30 września 2010 roku pozwany złożył w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości obejmującej m.in. działkę (...) wskazaną w pozwie. W związku z tym pozwany podniósł, iż dochodzenie kwoty objętej pozwem należy uznać za przedwczesne. Dodatkowo strona pozwana podniosła zarzut częściowego przedawnienia roszczenia za 2008 rok z uwagi na fakt prowadzenia przez powoda działalności gospodarczej. W ocenie pozwanego roszczenie powoda za rok 2008 uległo przedawnieniu w dniu 12 lipca 2011 roku.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 36-39 , pełnomocnictwo k. 40)

Postanowieniem z dnia 18 czerwca 2012 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1238/10 toczącego się w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Widzewa w Łodzi.

(postanowienie k. 60-61)

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2016 roku Sąd podjął zawieszony postępowanie.

(postanowienie k. 104)

Na rozprawie w dniu 9 sierpnia 2017 roku pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej pozwem z wierzytelnością pozwanego wobec powoda w kwocie 778.260,21 zł, która to kwota wynika z nakładów dokonanych przez pozwanego na nieruchomości.

(elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 sierpnia 2017 roku)

W piśmie procesowym z dnia 16 sierpnia 2010 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że kwestionuje zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia, zarówno co do zasady jak i wysokości.

(pismo procesowe k. 197-198)

W toku dalszego postępowania stanowiska stron do dnia zamknięcia rozprawy nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, położona przy ul. (...)/M. z B. w Ł., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka (...), w obrębie (...)o powierzchni 1369 m², wpisana w księgę wieczystą prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nr KW (...) stanowi własność Skarbu Państwa

(okolicość bezsporna , kopia wypisu z rejestru gruntów k. 12)

Od 1950 roku nieruchomość położona przy ul. (...)/M. z B. w Ł., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka (...) znajdowała się we władaniu Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...). Od dnia 5 grudnia 2002 roku pozwany M. L. (2) zajmował, na podstawie umowy najmu zawartej z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną (...), części działki przy ul.

(...)/M. z B. w Ł. numer (...) o powierzchni 1369 m². W piśmie z dnia 28 września 2002 roku Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...) zrzekła się władania tej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

Na działce (...) pozwany M. L. (1) wznosił budynki myjni samochodowej, a także utwardził teren dolomitem. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą związaną z usługą myjni samochodowej.

(okoliczność bezsporna; także kopia protokołu k. 23-24, dokumentacja fotograficzna k. 25-29, kopia pisma k. 46-53)

Ugodą zawartą przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi M. L. (1) zobowiązał się do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwoty 68.886,19 złotych z tytułu korzystania z gruntu położonego przy ul. (...)/M. z B. w Ł. w okresie od 1 kwietnia 2007 roku do 10 lipca 2008 roku.

(kopia protokołu k. 17)

W okresie od 11 lipca 2008 roku do 31 sierpnia 2010 roku oraz do chwili obecnej M. L. (1) posiada nieruchomość przy ul. (...)/M. z B. w Ł., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka (...), w obrębie (...) o powierzchni 1369 m², bez tytułu prawnego.

(okoliczność bezsporna)

W piśmie z dnia 30 grudnia 2010 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 4 stycznia 2011 roku, powód wezwał M. L. (1) do zapłaty kwoty 24.293,06 złotych, w tym kwoty 23.859,37 złotych należności głównej, odsetek ustawowych od tej należności w kwocie 424,89 złotych oraz kosztów monitu w wysokości 8,80 złotych.

(kopia wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem doręczenia k. 31)

Wysokość wynagrodzenia należna powodowi Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł. od pozwanego M. L. (1) z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej część działki nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 1369 m², położonej przy ulicy (...)/M. z B., wykorzystywanej pod myjnię samochodową i teren towarzyszący w okresie od 11 lipca 2008 roku do 31 sierpnia 2010 roku wynosi 23.859,44 złotych (929,20 zł miesięcznie).

(opinia biegłego k. 112- 122)

Postanowieniem z dnia 24 marca 2014 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1238/10 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi umorzył postępowanie w zakresie wniosku o zasiedzenie przez M. L. (1) działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w Ł. i oddalił wnioski w pozostałym zakresie.

(postanowienie z uzasadnieniem k. 80)

W piśmie z dnia 22 sierpnia 2017 roku, doręczonym powodowi w dniu 23 sierpnia 2017 roku, pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności własnej w kwocie 778.260,21 złotych z wierzytelnością dochodzoną pozvem.

(kopia pisma k. 220)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kserokopii dokumentów, które Sąd ocenił z uwzględnieniem dyspozycji art. 308 kpc, a których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony. Pełnowartościowym i kluczowym dowodem w realiach rozstrzyganej sprawy jest przedłożona do akt opinia biegłego sądowych J. K. z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów, która jest spójna, rzetelna, sporządzona zgodnie z prawidłami specjalistycznej wiedzy. Biegły w sposób jednoznaczny odpowiedział na pytania Sądu, zaś swe odpowiedzi w sposób logiczny uzasadnił. Żadna ze stron nie zakwestionowała sporządzonej opinii. W ocenie Sądu również nie

było potrzeby dalszego jej uzupełnienia. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający do oceny zasadności roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie przez powoda.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa zgłoszony na rozprawie w dniu 9 sierpnia 2017 roku jako spóźniony. Pozwany zgłosił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego po terminie wyznaczonym w wezwaniu z dnia 15 marca 2017 roku, w którym został zobowiązany do złożenia w terminie 14 dni pisma przygotowawczego w toku sprawy, w trybie art. 207 § 3 K.p.c., w którym m.in. zgłosił inne twierdzenia, wnioski i zarzuty, pod rygorem pominięcia twierdzeń i wniosków złożonych po terminie jako spóźnionych na podstawie art. 207 § 6 K.p.c. Nadto pozwany nie wykazał, by istniały przeszkody do złożenia w/w wniosku na wcześniejszym etapie postępowania, bądź też zaistniały inne nadzwyczajne okoliczności. Tym samym, należało wniosek ten uznać za spóźniony (art. 207 § 6 k.p.c. i art. 217 § 2 k.p.c.).

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie, aczkolwiek nie w wysokości, w jakiej domagała się strona powodowa.

Podstawę roszczenia powoda stanowi przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Zgodnie z treścią art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany względem właściciela rzeczy do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić pobrane pożytki, jak również uiścić wartości tych, których nie zużył. Przepis powyższy poprzez treść art. 230 k.c. ma zastosowanie do posiadacza zależnego, zgodnie bowiem z treścią przywołanego przepisu przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystania z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Przepis art. 230 k.c. ma zatem zastosowanie do stosunku pomiędzy właścicielem nieruchomości a posiadaczem zależnym, ale bez znaczenia pozostaje, czy zajęcie lokalu nastąpiło samowolnie, czy też posiadacz zajmuje go bezprawnie po zakończeniu stosunku umownego (Stanisław Rudnicki „Komentarz do kodeksu cywilnego Księga druga Własność i inne prawa rzeczowe”, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis).

Z kolei zgodnie z treścią art. 336 k.c. posiadaczem zależnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, posiadaczem samoistnym zaś ten, kto włada rzeczą jak właściciel. Przy czym za posiadacza zależnego w rozumieniu art. 230 k.c. uważać należy takiego posiadacza, który wykonując władztwo nad rzeczą nie ma do tego odpowiedniego prawa skutecznego wobec właściciela (wyrok SN z dn. 1974.06.11; II CR 246/74; OSP 1976/2/29).

W pierwszej kolejności należy zatem ustalić czy pozwany był posiadaczami przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym pozwem. Poza sporem jest, że posiadaczem samoistnym w okresie od 11 lipca 2008 roku do 31 sierpnia 2010 roku był bez wątplenia M. L. (1), który tej okoliczności nie kwestionował przyznając, że zajmuje część nieruchomości przy ul. (...)/M. z B. w Ł., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...), w obrębie(...)o powierzchni 1368 m². Poza sporem było także, iż pomiędzy powodem a pozwanym nie została również zawarta żadna umowa, z której wynikałoby uprawnienie pozwanego do korzystania ze spornej nieruchomości. Posiadając nieruchomość, o której mowa, pozwany nie uzurpował sobie jednak prawa do niej, nie traktował jak swojej własności postrzegając swoje posiadanie wyłącznie w kategoriach posiadania dzierżawcy. Brak zatem w jego świadomości elementu woli władania rzeczą jak właściciel, niezbędnego do przyjęcia istnienia posiadania samoistnego. Z tego względu uznać należało, iż M. L. (1) był posiadaczem zależnym przedmiotowej nieruchomości powoda. Nie budzi wątpliwości również fakt, iż pozwany pozostawał posiadaczem zależnym w złej wierze. Pozwany, z chwilą gdy powziął wiadomość o

okolicznościach, iż podmiot wynajmujący mu sporną nieruchomość nie ma uprawnień do jej władania, powinien co najmniej powziąć uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą jakie faktycznie wykonuje.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego z przyjmuje się, że posiadaczem w złej wierze jest ten który na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przezeń rzecz stanowi własność innej osoby. Jeżeli więc posiadacz uzyska informacje o niezgodności posiadania ze stanem prawnym to w zależności od rodzaju tych twierdzeń i przedstawionych na ich poparcie dowodów można uznać, że posiadacz dowiedział się o niezgodności swego posiadania ze stanem prawnym albo, że co najmniej powziął wiadomość o takich faktach na podstawie których powinien był przypuszczać, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy. W takiej sytuacji posiadacza należałoby uznawać od chwili powzięcia takich wiarygodnych informacji za posiadacza w złej wierze (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lipca 2004 roku III CK 212/03 baza L.).

Nie sposób również pominąć faktu, że co najmniej od 2004 roku pozwany posiadał informację o okolicznościach, że nie przysługuje mu żaden tytuł prawny do władania przedmiotową nieruchomością. Pozwany zresztą tego faktu nie kwestionował zawierając przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, z powodem, ugodę co do zapłaty kwoty 68.886,19 złotych z tytułu korzystania z gruntu położonego przy ul. (...)/M. z B. w Ł. w okresie od 1 kwietnia 2007 roku do 10 lipca 2008 roku.

Reasumując wszystkie te okoliczności świadczą bezspornie o tym, że przez cały okres od 11 lipca 2008 roku do 31 sierpnia 2010 roku posiadanie M. L. (1) było posiadaniem wyłącznie w złej wierze, co upoważniało powoda do skutecznego wytoczenia powództwa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Kwota wynagrodzenia dochodzona przez powoda za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości w okresie od 11 lipca 2008 roku do 31 sierpnia 2010 roku została ustalona w oparciu o opinię biegłego, przy czym dowód z tej opinii przeprowadzony został na wniosek powoda. Na podstawie opinii biegłego sądowego ustalono, że należna powodowi kwota z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej część działki nr (...) w obrębie (...)o powierzchni 1369 m², położonej przy ulicy (...)/M. z B. w Ł., wykorzystywanej pod myjnię samochodową i teren towarzyszący w okresie od 11 lipca 2008 roku do 31 sierpnia 2010 roku wynosi 23.859,44 złotych.

Żądanie strony powodowej należało zatem uznać za uzasadnione co do zasady.

Zauważyć jednak należy, iż pozwany w toku postępowania przed Sądem, podnosił dwa zarzuty: przedawnienia roszczenia powoda oraz zarzut potrącenia wzajemnych wierzytelności stron.

Odnosząc się do podniesionego zarzutu przedawnienia należy wyjaśnić, że ustawowym skutkiem przedawnienia jest powstanie po upływie terminu przedawnienia po stronie tego, przeciw komu przysługuje roszczenie, uprawnienie do uchylenia się od jego zaspokojenia. Wykonanie tego uprawnienia powoduje, że roszczenie nie może już być skutecznie dochodzone.

Nie ulega wątpliwości, iż roszczenie powoda, o zasądzenie na jego rzecz zapłaty kwoty w wysokości 24.853,62 złotych, jest roszczeniem majątkowym. Z tego też powodu, pozwany mógł podnosić zarzut przedawnienia, który to zarzut (w razie skutecznego podniesienia), mógł go uwolnić od odpowiedzialności, niezależnie od słuszności żądań powoda. Instytucja przedawnienia określona została w art. 117 kodeksu cywilnego. Stosownie do brzmienia tego przepisu, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. 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. W świetle 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.

Wskazać przede wszystkim trzeba, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, do kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c., nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia - może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia, czy korzystania z cudzej rzeczy, lecz związek z działalnością gospodarczą (patrz orzeczenia z 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSN 2002/12/149; z 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004/10/157; z 23 kwietnia 2003 r. I CKN 316/01, OSP 2005/7-8/94; z 22 września 2005 r., IV CK 105/05, nie publ.). Gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych gminy (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz.U. z 2013 r., poz. 594), a także jest zadaniem użyteczności publicznej (art. 9 ust. 4 ustawy). Gmina może prowadzić działalność gospodarczą w granicach określonych artykułem 9 ust. 2 ustawy, 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 może być kwalifikowane 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. Dla określenia charakteru działalności gminy istotne są przede wszystkim wskazane wyżej przepisy ustawy o samorządzie gminnym. Niewątpliwie działalność gospodarcza gminy wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami, charakteryzuje się powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym i podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, przy czym nie musi być nastawiona na zysk (uchwała Sądu Najwyższego z 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996/11/150). Dlatego w licznych orzeczeniach wydanych na gruncie art. 8 ust. 2 już nieobowiązującej ustawy z 13 czerwca 1967 r. (Dz.U. z 2002 r., poz. 88) za działalność gospodarczą gminy uznano np. administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego, zakładanie i utrzymanie trawników i parków, administrowanie nieruchomościami oddanymi w wieczyste użytkowanie (patrz: powołana wyżej uchwała III CZP 84/86, postanowienie Sądu Najwyższego z 22 sierpnia 2001 r., V CKN 756/00, niepubl. i postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 3 lipca 2003 r., I ACz 1313/03, Wokanda 2004/7-8/720). Charakter działalności gminy w wypadku żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości był też przedmiotem analizy Sądu Najwyższego w uzasadnieniu do wyroku z 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10 (LEX CD nr (...)), w którym uznał, że 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 trzyletni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c.

Wobec zasadności zarzutu przedawnienia, zasądzeniu na rzecz powoda podlegać może roszczenie za okres od dnia poprzedzającego o trzy lata wniesienie pozwu, tzn. od 3 kwietnia 2009 r. Opierając się na zawartych w opinii biegłego sądowego danych o wysokości wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, należało zasądzić na rzecz powoda kwotę 15.796,40 złotych, tj. za okres od kwietnia 2009 roku do sierpnia 2010 roku. Mnożąc liczbę miesięcy (17) i oszacowaną przez biegłego miesięczną stawkę wynagrodzenia należną powodowi w kwocie 929,20 zł otrzymujemy kwotę 15.796,40 złotych.

W ostatniej kolejności Sąd rozważyć musiał podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia kwoty wierzytelnością pozwanego wobec powoda w wysokości 778.260,21 zł z kwotą wierzytelności dochodzonej pozwem. Zarzut ten uznać należało za bezzasadny z niżej wskazanych względów.

Na podstawie art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Wśród przewidzianych w art. 498 k.c. przesłanek pozwalających na skuteczne zgłoszenie zarzutu potrącenia ustawodawca wymienia m.in. wymagalność obu wierzytelności i możliwość ich dochodzenia przed sądem lub przed

innym organem państwowym. Jeśli więc obie wierzytelności wyrażone są w pieniądzu, a tak właśnie jest w niniejszej sprawie, to wysokość obu wymagalnych wierzytelności musi być określona precyzyjnie co do wysokości. Musi to być zatem wierzytelność skonkretyzowana. Ponadto potrącenie oparte na ustawie następuje w drodze jednostronnego oświadczenia (art. 499 kc), jednakże aby oświadczenie to mogło odnieść łączone z nim skutki umorzenia wierzytelności (art. 498 § 2 kc) w momencie jego składania musi wystąpić i trwać stan potrącalności.

W świetle powyższego i wobec zgłoszonych przez pozwanego zarzutów, rzeczą Sądu w niniejszej sprawie było przede wszystkim ustalenie, czy pozwanemu przysługuje wierzytelność, będąca przedmiotem jego oświadczenia z dnia 22 sierpnia 2017 r. o potrąceniu, oraz czy w związku z tym doszło do skutecznego potrącenia i w wyniku tego – umorzenia wierzytelności. Pozwany nie dysponował bowiem tytułem wykonawczym przeciwko powodowi, dlatego Sąd był zobligowany do poczynienia w tym zakresie stosownych ustaleń.

W rozpatrywanej sprawie do potrącenia została zgłoszona wierzytelność z tytułu nakładów i ulepszeń na nieruchomości stanowiącą część działki nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 1369 m², przy ulicy (...)/M. z B. w Ł..

W tym zakresie należy wskazać na treść art. 226 K.c., który reguluje zasady rozliczeń pomiędzy samoistnym posiadaczem rzeczy, a jej właścicielem, dotyczących nakładów poniesionych na rzecz w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza. Jak wykazano powyżej, pozwany jest samoistnym posiadaczem nieruchomości objętej pozwem w złej wierze. Zgodnie zaś z art. 226 § 2 K.c., samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należytych stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Są to remonty, naprawy, konserwacje, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenia. Natomiast w kategorii nakładów koniecznych nie mieszczą się nakłady polegające na udziale w budowaniu budynku, a następnie jego wyposażeniu w różnego rodzaju instalacje, w tym prace i wydatki, które służą "stworzeniu" rzeczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2005 r., I CK 476/04, LEX nr 477630; podobnie wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 kwietnia 2013 r., I ACa 1449/12, LEX nr 1316217).

W realiach przedmiotowej sprawy wszystkie nakłady, które zostały wskazane przez pozwanego, albo nie mają charakteru nakładów koniecznych, bowiem nie były niezbędne do utrzymania budynku w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, albo znalazły pokrycie w korzyściach, jakie osiągnął pozwany z rzeczy. Z pewnością charakter takich nakładów nie mają inwestycja polegająca na budowie myjni samochodowej oraz utwardzeniu gruntu nieruchomości, czy wreszcie doprowadzenia instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej. W efekcie żaden z tych nakładów nie podlegał rozliczeniu w niniejszym postępowaniu.

Niezależnie od powyższego, zwrot wartości tych nakładów staje się aktualny dopiero po wydawaniu rzeczy właścicielowi, który jest właścicielem gruntu, pozwany zaś nieruchomości nie wydał powodowi.. Jak przyjęto bowiem w orzecznictwie, wymagalność roszczenia o zwrot nakładów (art. 226 k.c.) - zarówno koniecznych, jak i użytecznych oraz zbytkowych - przesuwają się na chwilę wydania rzeczy właścicielowi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 1997 r. sygn. II CKN 371/97). Roszczenie pozwanego w tym zakresie jest przedwczesne, skoro nie zwraca on nieruchomości właścicielowi (powodowi). W takiej sytuacji, w oparciu o przepisy prawa rzeczowego, powód nie może domagać się zwrotu wartości poczynionych nakładów.

W ocenie Sądu pozwany nie wykazał więc istnienia po jego stronie wierzytelności z tytułu nakładów koniecznych poniesionych przez niego na spornej nieruchomości. Wskazać również należy, iż jeżeli wierzytelności przedstawione do potrącenia nie spełniają wymaganych przesłanek w momencie złożenia oświadczenia o potrąceniu, to w świetle art. 498 § 1 k.c. nie mogą być one objęte potrąceniem, a w konsekwencji nie dotyczy ich skutek potrącenia, o którym mowa w art. 498 § 2 k.c. (wyrok NSA w W. z dnia 12 kwietnia 2007 r., (...)). W ocenie Sądu, skoro w dacie złożenia przez pozwanego zarzutu potrącenia nie istniała jeszcze jego wymagalna wierzytelność, a więc nie mogło dojść do jej potrącenia z jakkolwiek wierzytelnością powoda. Zatem w kwestii wierzytelności, zgłoszonej do potrącenia, Sąd podzielił twierdzenia i zarzuty powoda, uznając, że istnienie jej nie zostało przez pozwanego wykazane wbrew dyspozycji art. 6 k.c. i stanowiącego jego odpowiednik art. 232 k.p.c.

W związku z tym, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 15.796,40 złotych, orzekając jak w punkcie 1 wyroku.

W przedmiocie odsetek orzeczono, jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Przepis ten stanowi, iż jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki należą się więc wierzycielowi za cały czas opóźnienia, począwszy od dnia wymagalności długu. Biorąc to pod uwagę należało uznać, że w zakresie zasądzonej kwoty odsetki należne powodowi od pozwanego winny być zasądzone od dnia 3 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty, to jest od daty wytoczenia powództwa, tak jak chciał powód.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd.1 k.p.c. rozliczając je stosunkowo. Powód żądał kwoty 24.853,62 zł. Zasądzona na jego rzecz kwota 15.796,40 zł stanowi około 64% dochodzonego roszczenia. Łączne koszty procesu poniesione przez strony wyniosły 5817 zł. Na koszty procesu w kwocie 3400 poniesione przez powoda, złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2400 zł, a także kwota 1000 zł zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. Natomiast koszty procesu poniesione przez pozwanego w kwocie 2417 zł obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2400 zł, oraz opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Zasądzona od pozwanego na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu kwota 1305,88 zł uwzględnia procent w jakim powód wygrał sprawę.

Koszty orzeczone w pkt 4 wyroku to koszty sądowe tymczasowo wyłożone w toku procesu przez Skarb Państwa. Stosownie do przepisu art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, jeżeli przepisy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi dokonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując przepisy art. 113 tej ustawy. W toku procesu Skarb Państwa poniósł tymczasowo koszty stanowiące wynagrodzenia biegłego sądowego i część opłaty sądowej od pozwu, od której powód był zwolniony. Biorąc pod uwagę ustalony stosunek, w jakim strony powinny ponieść koszty postępowania, zasadę rozliczenia kosztów oraz treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi od powoda kwotę 916,39 złotych tytułem obciążającej go części kosztów wynagrodzenia biegłego i opłaty sądowej od pozwu.

Z powyższych względów i w oparciu o powołane przepisy Sąd orzekł jak w sentencji.