

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 16 października 2023 r.

W pozwie z dnia 09 grudnia 2016 r. (data nadania przesyłki) Miasto S. W. wniosła o zasądzenie od B. K. (1) kwotę 8.468,46 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa wskazała, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr(...) położonej w W. przy ul. (...), która posiada urządzoną Księgę wieczystą o nr KW (...). Na działce sąsiadującej o nr(...) znajduje się budynek, przy wznoszeniu którego nastąpiło przekroczenie granicy nieruchomości na szkodę strony powodowej. Obecnie właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem jest pozwana, która nie zawarła z powodem umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Stąd też powód dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy gruntu o powierzchni 423 m⁽²⁾ za okres od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 30 listopada 2015 r. w łącznej wysokości 8.468,46 zł.

Dochodzona kwota została obliczona na podstawie zarządzenia nr (...) Prezydenta m. W. z dnia 29 maja 2013 r. przewidującego minimalną stawkę czynszu dzierżawnego dla gruntów zabudowanych budynkami i niezbędnych dla ich obsługi w wysokości 1,82 zł za 1 m⁽²⁾. Jako podstawę dochodzonego roszczenia wskazano art. 224 i 225 k.c.

Powód w dniu 01 marca 2016 r. skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty wraz z przysługującymi odsetkami, wyznaczając 14-dniowy termin na uiszczenie należności. Pozwana do dnia wytoczenia powództwa nie uiszczyła należnej opłaty.

(pozew – k. 2 – 5)

Strona powodowa w pozwach wniesionym w sprawach połączonych:

sygn. akt. II C 2326/17 (pierwotnie II Nc 48710/16) wniosła o zasądzenie od pozwanej B. K. (2) kwoty 4.619,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od 12 lutego 2015 r. do dnia zapłaty;

sygn. akt. II C 6281/18 (pierwotnie II Nc 15799/18) wniosła o zasądzenie od pozwanej B. K. (2) kwoty 10.008,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od 13 lutego 2018 r. do dnia zapłaty;

sygn. akt. II C 693/17 (pierwotnie II Nc 31685/16) wniosła o zasądzenie od pozwanej B. K. (2) kwoty 5.783,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od 30 marca 2013 r. do dnia zapłaty;

sygn. akt. II C 691/18 wniosła o zasądzenie od pozwanej B. K. (2) kwoty 9.238,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od 03 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty;

sygn. akt. II C 2434/17 (pierwotnie II Nc 45651/16) wniosła o zasądzenie od pozwanej B. K. (2) kwoty 8.426,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od 07 października 2014 r. do dnia zapłaty.

Uzasadniając swoje żądania strona powodowa wywiodła te same okoliczności faktyczne, wskazując jedynie, że dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy za okresy szczegółowo wskazane w wywiedzionych żądaniach.

We wszystkich sprawach (za wyjątkiem sprawy II C 691/18) wydano nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym w dniu 22 grudnia 2016 r. pod sygn. II Nc 48710/16, tut. Sąd w II Wydziale Cywilnym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty – k. 26 – akta dołączone II C 2326/17)

Pozwana w dniu 29 kwietnia 2017 r. (data nadania przesyłki) wniosła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Pozwana zgłosiła zarzut nienależności świadczenia dochodzonego pozwem, wnosząc jednocześnie o zawieszenie toczącego się pod sygn. akt II Nc 48710/16 postępowania do czasu sprzedania spornej nieruchomości inaczej cały czas naliczane przez pozwanego opłaty z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy uniemożliwią zawarcie umowy sprzedaży oraz o zwrócenie się do Sądu Najwyższego zapytaniem, czy w przypadku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nadal zasadne jest odwoływanie się do świadczenia jednolitego, a tym samym stosowania 10-letniego terminu przedawnienia. Ponadto pozwana wniosła o połączenie do wspólnego rozpoznania spraw II Nc 26177/16, II Nc 31685/16 i II Nc 45651/16 w uwagi na ekonomię procesową.

Pozwana w uzasadnieniu swojego stanowiska wywodziła, że tytuł strony powodowej do działki(...) budzi wątpliwości, albowiem ma ona taki kształt i lokalizację, że nie może ona służyć do innego celu niż uzdatnianie działki nr (...), w szczególności nie może istnieć jako samodzielna, nie posiadająca dostępu do drogi publicznej. Podniosła również, że stosowane zarządzenie Prezydenta m. W. przewiduje niższe stawki dla nieruchomości zajętych na cele publiczne, a strona powodowa wykorzystuje stawki maksymalne.

Ponadto pozwana wskazała, że stronie powodowej przysługuje w obecnej sytuacji jedynie roszczenie z art. 151 k.c., a nie za bezumowne korzystanie z rzeczy, jednak roszczenie to się już dawno przedawniło.

(sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 28 – 31 – akta dołączone II C 2326/17)

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 13 września 2017 r. (data nadania przesyłki) wniósł o oddalenie zarzutów wywiedzionych przez stronę pozwaną, w tym oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania z uwagi na brak podstaw, zasądzenie kwoty wskazanej w pozwie, a także kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez pozwaną powód w pierwszej kolejności wskazał, że posiada stwierdzony tytuł do spornej nieruchomości co potwierdza wpis do Księgi wieczystej KW (...). Wobec powyższego powód posiada uprawnienie do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 § 2 i 225 k.c.

(pismo przygotowawcze – k. 42 – 46)

Sprawy zostały połączone do wspólnego prowadzenia i rozpoznania postanowieniem Sądu:

z dnia 16 sierpnia 2017 r. w sprawie II C 2326/17 (k. 37);

z dnia 12 kwietnia 2017 r. w sprawie II C 693/17 (k. 54);

z dnia 14 lutego 2020 r. w sprawie II C 6281/18 (k. 45);

z dnia 07 stycznia 2019 r. w sprawie II C 691/18 (k. 60);

z dnia 25 lipca 2017 r. w sprawie II C 2434/17 (k. 33).

Pismem z dnia 24 maja 2019 r. (data nadania przesyłki) powód dokonał rozszerzenia powództwa do kwoty 10.212,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 02 marca 2019 r. do dnia zapłaty. Miasto wskazało, że kwota roszczenia stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwaną za kolejny okres, tj. od dnia 01 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r., przyjmując minimalną miesięczną stawkę netto czynszu dzierżawnego zgodnych z zarządzeniem nr (...) Prezydenta m. (...) W. z dnia 05 maja 2017 r., wynoszącą 1,85 zł za m⁽²⁾, przy czym powierzchnia gruntu zajmowanego przez pozwaną została oszacowana na 460 m⁽²⁾.

(pismo procesowe powoda – k. 176 – 177)

Powód pismem wniesionym w dniu 10 marca 2020 r. (data nadania przesyłki) ponownie rozszerzył wartość roszczenia na kwotę 10.377,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 stycznia 2020 r., wskazując datę wymagalności roszczenia na dzień 21 stycznia 2020 r.

(pismo procesowe powoda – k. 192 – 192v.)

Pismem z dnia 05 listopada 2021 r. (data nadania przesyłki) powód dokonał rozszerzenia roszczenia do kwoty 10.598,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 02 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty. Miasto wskazało, że kwota roszczenia stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwaną za kolejny okres, tj. od dnia 01 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r.

(pismo procesowe powoda – k. 273 – 273v.)

Powód pismem wniesionym w dniu 21 września 2022 r. (data nadania przesyłki) ponownie rozszerzył wartość roszczenia do kwoty 10.984,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 04 stycznia 2022 r., wskazując datę wymagalności roszczenia na dzień 03 stycznia 2020 r.

(pismo procesowe powoda – k. 345 – 345v.)

Pismem procesowym z dnia 13 czerwca 2023 r. (data nadania przesyłki poleconej) powód wskazał, że strona pozwana uznała powództwo w zakresie roszczenia obejmującego okres 01 stycznia 2021 r. – 31 grudnia 2021 r. poprzez częściową spłatę należności.

Wobec powyższego strona powodowa ograniczyła żądanie do kwoty 4.072,09 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 04 stycznia 2022 r. do dnia zapłaty.

(pismo procesowe – k. 415)

Do czasu zamknięcia rozprawy strony pozostały przy swoich stanowiskach.

(protokół rozprawy z dnia 02 października 2023 r. – k. 431)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Na nieruchomości tej znajduje się budynek oznaczony adresem C. 1, który wykracza poza granice tejże działki, na działkę nr (...). Z kolei działka (...) wraz z działką (...) stanowi nieruchomość należącą do Miasta S. W..

(okoliczności bezsporne)

Powódka zajmuje znaczną część działki (...) (dokładnie 423 m⁽²⁾ z 460 m⁽²⁾), albowiem o ile budynek zajmuje tylko jej niewielką część, o tyle powódka wykorzystuje znaczną część tej nieruchomości jako plac zabaw i zieleń. Znajduje się tam plac zabaw dla dzieci. Z kolei w budynku pozwana prowadzi prywatne przedszkole.

(KW nr (...) – k. 12 – 17; zeznania świadka A. S., k. 86 – 87)

Pozwana faktycznie wykorzystuje przedmiotową nieruchomość od 2003 r. Z uwagi na prowadzoną działalność – prywatne przedszkole pozwana zdecydowała się na zakup spornej nieruchomości. W trakcie negocjacji dotyczących zbycia nieruchomości pozwana odkryła, że budynek znajduje się w rzeczywistości na trzech działkach ewidencyjnych, tj. nr (...), (...)i (...). Wtedy okazało się, że działka (...) ma nieuregulowany status prawny, zaś działka (...) należy do M.

Mimo świadomości nieuregulowanego statusu nieruchomości znajdującej się pod budynkiem pozwana w 2011 r. dokonała jej zakupu od poprzedniego właściciela spółki D.

(KW nr (...) – k. 12 – 17; zeznania świadka A. S., k. 86 – 87)

Działka o nr (...) posiada urzędzoną Księgę wieczystą od 2007 r. i od tego czasu w rubryce „Własność” widnieje Miasto S. W.. Na podstawie Decyzji o nr (...) wydanej przez Prezydentam. W.dokonano podziału działki nr(...)na działkę (...) o powierzchni 0,0124 ha i 76/5 o powierzchni 0,0460 ha. Celem dokonanego podziału było zbycie działki o nr (...).

(KW nr (...) – k. 12 – 17; decyzja podziałowa – k. 164; zeznania świadka A. S., k. 86 – 87)

Strony na przestrzeni lat 2012-2017 pozostawały w stałym kontakcie w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości stanowiącej działkę (...). W efekcie jednak nie były w stanie dojść do porozumienia. Warunkiem bezprzetargowego nabycia przez pozwaną przedmiotowej działki było zawarcie umowy dzierżawy oraz spłacenie zaległości z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy. Pozwana finalnie nie zgodziła się na zaproponowany przez powoda projekt umowy dzierżawy z uwagi na to, że w jej ocenie opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości są zawyżone, ponadto umowa dzierżawy przewidywała zwrot przedmiotowej nieruchomości po jej zakończeniu, co nienależycie zabezpieczało interesy pozwanej.

(korespondencja stron, k. 47 – 52v.; zeznania świadka A. S., k. 86 – 87)

Strona pozwana pismem z dnia 29 lutego 2016 r. wezwała powódkę do zapłaty kwoty 8.607,67 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od 01 stycznia 2015 r. do 30 listopada 2015 r. Powódka pismo to otrzymała 19 marca 2016 r.

(wezwanie do zapłaty, zpo – k. 9 – 10)

Strona pozwana pismem z dnia 22 kwietnia 2015 r. wezwała powódkę do zapłaty kwoty 4.689,20 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od 01 lipca 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. Powódka pismo to otrzymała 11 maja 2015 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty, zpo i wykaz zaległości – k. 10 – 12 – akta sprawy II C 2326/17)

Strona pozwana pismem z dnia 26 listopada 2014 r. wezwała powódkę do zapłaty kwoty 8.521,31 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od 01 sierpnia 2013 r. do 30 czerwca 2014 r. Powódka pismo to otrzymała 15 grudnia 2014 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty, zpo i wykaz zaległości – k. 8 – 10 – akta sprawy II C 2434/17)

Strona pozwana pismem z dnia 23 marca 2017 r. wezwała powódkę do zapłaty kwoty 9.400,31 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od 01 grudnia 2015 r. do 30 listopada 2016 r. Powódka pismo to otrzymała w dniu 10 kwietnia 2017 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty i zpo – k. 10 – 11 – akta sprawy II C 691/18)

Strona pozwana pismem z dnia 19 kwietnia 2018 r. wezwała powódkę do zapłaty kwoty 10.152,96 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od 01 grudnia 2016 r. do 31 grudnia 2017 r. Powódka pismo to otrzymała 07 maja 2018 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty, zpo i wykaz zaległości – k. 13 – 16 – akta sprawy II C 6281/18)

Strona pozwana pismem z dnia 21 czerwca 2013 r. wezwała powódkę do zapłaty kwoty 5.956,01 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od 01 sierpnia 2012 r. do 28 lutego 2013 r. Powódka pismo to otrzymała 10 lipca 2013 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty, zpo i wykaz zaległości – k. 9 – 11 – akta sprawy II C 693/17)

Przedmiotowa działka o nr (...) może istnieć jako samodzielna nieruchomość. Jednakże nie spełnia ona wymogów samodzielnej działki budowlanej, bowiem jej kształt uniemożliwia zabudowę zgodną z przepisami, a ponadto nie posiada ona dostępu do drogi publicznej. Zasadniczo nieruchomość może być przeznaczona tylko do wykorzystania i zagospodarowania przez pozwaną. Względnie możliwe jest jej hipotetyczne wydzierżawienie jako ogrodu dla właściciela działki (...) (dom wielorodzinny), jednak i to przy zapewnieniu przechodu przez działkę (...)

Możliwe jest ustanowienie służebności na działkach (...) (o nieustalonym stanie własnościowym) oraz działce (...) (będącej własnością (...)) celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki (...), jednak z uwagi na ograniczoną możliwość wykorzystania działki (...) jest to niecelowe.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych dowodów w postaci dokumentów prywatnych i urzędowych, zeznań świadków, a także opinii biegłego.

Sąd pominął przedstawienie w pisemnym uzasadnieniu oceny dowodów w postaci wyżej wskazanych dokumentów z uwagi na to, że nie odmówił wiarygodności ani mocy dowodowej żadnemu z tych dowodów (art. 328 § 2 k.p.c.).

Sąd oparł się na wyliczeniach biegłego (zarówno tych poczynionych w opinii głównej jak i uzupełniających) w zakresie w jakim obejmowały minimalną stawkę czynszu dla nieruchomości zabudowanych na cele kulturalno-oświatowe wynoszącej 0,62 zł za 1m² gruntu. Po pierwsze – na co wskazał sam biegły – to Sąd władny był zastosować odpowiednią stawkę wynagrodzenia w przedmiotowej sprawie po uwzględnieniu wszystkich okoliczności. Po drugie biegły w swoich wyliczeniach uwzględnił wielkość działki na 460m², podczas gdy sama strona powodowa wskazywała, że część zajęta wynosi jedynie 423m² i na tej podstawie konstruowała swoje roszczenia.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na oddalenie.

Podstawą roszczenia strony powodowej w przedmiotowej sprawie jest art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., które przewidują, że posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia na rzecz właściciela za korzystanie z rzeczy.

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że pozwana – B. K. (1) – zajmuje działkę nr (...) w złej wierze. Przed zakupem nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. (...) wiedziała ona, że działka ta należy do zbywcy tej nieruchomości, a sam budynek wchodzi w granice tejże działki.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, że stronie powodowej przysługuje roszczenie na podstawie art. 151 k.c. Zgodnie z treści wskazanego przepisu jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

Roszczenie to w żaden sposób nie ogranicza jednak roszczeń o bezumowne korzystanie z rzeczy wynikających z art. 224 i 225 k.c. (zob. także SN w wyroku z 24 września 2010 r., IV CSK 76/10).

Strona powodowa wywodzi, że pozwana zajmuje bezumownie część działki o nr (...) o łącznej powierzchni 423m⁽²⁾, przy czym łączna powierzchnia działki wynosi 460m⁽²⁾. Powyższa okoliczność nie była zasadniczo sporna między stronami, nie była również kwestionowana w toku niniejszego postępowania. Sporną kwestią była zaś sama zasadność dochodzenia przedmiotowych roszczeń przez stronę powodową z uwagi na niejasne okoliczności budowy budynku przy ul. (...) zajmowanego przez pozwaną.

W ocenie Sądu okoliczności te nie mogą mieć znaczenia w niniejszej sprawie. Jeżeli pozwana kwestionuje, że własność nieruchomości stanowiącej działkę (...) przysługuje M., to przysługują jej inne środki prawne takie jak: powództwo o ustalenie prawa, rozgraniczenie, zasiedzenie, ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albo roszczenie o przeniesienie własności działki zajętej przy wnoszeniu budynku (art. 231 k.c.). Należy mieć przy tym na względzie, że w dacie zakupu nieruchomości od spółki D. przez pozwaną, co miało miejsce w 2011 r., własność działki(...) na rzecz M. była uwzględniona w księdze wieczystej na (...) i działała wobec niej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, co trwa nadal (art. 3 u.k.w.h.). Pozwana nie może przy tym wywodzić, że istnieje inny stan prawny tej nieruchomości tylko na podstawie wcześniejszego posiadania tej nieruchomości, albowiem domniemanie wynikające z posiadania nie obala rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 4 u.k.w.h.). Jednocześnie pozwana nie wykazała w niniejszym procesie, że stronie powodowej nie przysługuje prawo własności do działki nr(...).

Z tych względów Sąd uznał, że strona powodowa może skutecznie dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości stanowiącej część działki(...) od pozwanej.

Niezasadny okazał się zarzut przedawnienia, albowiem roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy ulega 10-letniemu przedawnieniu, obecnie termin został skrócony do 6 lat, jednak zmiana ta nie ma wpływu na rozstrzygnięcie. Zasada ta została potwierdzona m.in. w uchwale Sądu Najwyższego z 24 października 1972 r. (sygn. akt III CZP 70/72) i była wielokrotnie powtarzana przez ten Sąd oraz sądy powszechne i nie jest obecnie kwestionowana. Z tych względów nie było podstaw do zwracania się z tym zagadnieniem do Sądu Najwyższego (tym bardziej, że w myśl art. 390 k.p.c. nie jest do tego uprawniony sąd pierwszej instancji).

Strona powodowa powołała się na zarządzenia nr (...) i nr (...) Prezydentam. W.. Zarządzenia te przewidują m.in. stawki za dzierżawę na okres do trzech lat nieruchomości m. W., a więc są miarodajne do ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Ewentualna inna wysokość wynagrodzenia powinna być wykazana przez stronę pozwaną.

Pozwana w tym celu skorzystała z opinii biegłego, który wprost wskazał w opinii, że najem wolnorynkowy przedmiotowej działki nie jest możliwy, a jedynym najemcą (z uwagi na kształt i brak odstępu do drogi publicznej) mogłaby być pozwana. Ta okoliczność – ustalona również przez Sąd – wskazuje na to, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości powinno być oparte na takiej stawce, jaką Miasto zastosowałoby wobec pozwanej zgodnie z zarządzeniem nr (...) Prezydenta m. W. wobec pozwanej zawierając z nią umowę dzierżawy, biorąc pod uwagę faktyczne wykorzystanie przez nią terenu.

Przedmiotowa nieruchomość wykorzystywana jest w ramach prowadzonego przez pozwaną prywatnego przedszkola, dlatego też w ocenie Sądu – zasadnym jest wykorzystanie stawki „dzierżawa nieruchomości zbudowanych na cele kulturalno-oświatowe” przewidziana dla dzielnicy U.. Wobec powyższego stawka za korzystanie ze spornej nieruchomości powinna wynosić:

- do 28 maja 2013 roku 0,62 zł za m⁽²⁾ nieruchomości – zgodnie z zarządzeniem nr (...) Prezydenta m. W. z dnia 25 lutego 2010 roku w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości m. W. i nieruchomości Skarbu Państw, dla których organem reprezentującym właściciela jest P. W.,

- od 29 maja 2013 roku 0,70 zł za m⁽²⁾ nieruchomości – zgodnie z zarządzeniem nr (...) P. W. z dnia 29 maja 2013 roku w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości m. W. i nieruchomości Skarbu Państw, dla których organem reprezentującym właściciela jest P. W.

W ocenie Sądu zastosowanie wyższej stawki byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.), albowiem o ile pozwana świadomie zajmuje część działki (...), co do której nie przysługuje jej prawo własności i świadomie dokonała nabycia nieruchomości, której budynek przekracza granice, o tyle nie jest w stanie wydać tej nieruchomości (w części zajętej budynkiem), a jednocześnie Miasto nie byłoby w stanie wynająć jej innej osobie niż pozwana (a więc również na inne cele niż te, na które przeznacza ją pozwana).

Z uwagi na powyższe powództwo należało oddalić wobec spełnienia roszczenia przez pozwaną tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z działki nr (...) w oparciu o przyjęcie stawki dla dzierżawy nieruchomości przeznaczonych na cele kulturalno – oświatowe.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie II. wyroku, zgodnie z art. art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 k.p.c., przyjmując, że powód jako strona przegrywająca proces powinien ponieść koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, w tym wynagrodzenie reprezentującego go pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym, których szczegółowe wyliczenie Sąd pozostawił na podstawie art. 108 k.p.c. Referendarzowi Sądowemu.

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji.

Sędzia Maciej Ługiewicz

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powoda.

Sędzia Maciej Ługiewicz