

Sygn. akt I C 2782/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Aleksandra Pisera

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

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

przeciwko **Wojewódzkiemu Szpitalowi (...)-Curie**

w Z. oraz (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z.

o zapłatę

1. oddała powództwo w stosunku do Wojewódzkiego Szpitala (...) im. M. S.-Curie w Z.;
2. oddała powództwo w stosunku do (...) Centrum (...) i Pomocy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z.;
3. zasądza od Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz Wojewódzkiego Szpitala (...)-Curie w Z. kwotę 3.617,00 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. zasądza od Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. kwotę 3.617,00 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2782/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 września 2012 roku Skarb Państwa – Starosta (...) zgłosił w sprawie I C 429/12 prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Zgierzu interwencję główną przeciwko Wojewódzkiemu Szpitalowi (...) w Z. oraz przeciwko (...) Centrum (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z.. Interwenient główny wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. na rzecz powoda kwoty 52.507,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. W uzasadnieniu powód podał, iż był właścicielem nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW (...) i KW (...) Sądu Rejonowego w Zgierzu w okresie obowiązywania pomiędzy pozwanymi umowy dzierżawy z dnia 8 lipca 2003 roku. Pozwany Wojewódzki Szpital (...) w Z. był samoistnym posiadaczem w złej wierze opisanej powyżej nieruchomości w okresie pomiędzy dniem 8 lipca 2003 roku a dniem 31 sierpnia 2011 roku. Pozwany korzystał w tym czasie bezumownie z opisanej nieruchomości, pobierając z niej pożytki należne powodowi. Pozwany Wojewódzki Szpital (...) w Z. pobierał pożytki w postaci czynszu dzierżawnego od pozwanego (...) Centrum (...)

i Pomocy (...) sp. z o.o. w Z., na podstawie umowy dzierżawy. Przedmiotowe pożytki są zaś należne powodowi. Pozwany Wojewódzki Szpital (...) w Z. nie był uprawniony do pobierania pożytków z nieruchomości na jakiegokolwiek podstawie. Pozwany (...) sp. z o.o. w Z. był w okresie pomiędzy 8 lipca 2003 roku a 31 sierpnia 2011 roku posiadaczem zależnym opisanej powyżej nieruchomości i nie uiszczał na rzecz powoda należnego mu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za okres wskazany przez pierwszego pozwanego w jego pozwie.

(pozew – k. 3-5)

W dniu 23 kwietnia 2013 roku interwenient główny sprecyzował powództwo w ten sposób, iż skierował je także przeciwko Wojewódzkiemu Szpitalowi (...) w Z.. Wskazał, że pozwani odpowiadają in solidum.

(protokół rozprawy – k. 65)

Pozwany szpital wniósł o oddalenie interwencji głównej oraz zasądzenie od interwenienta głównego na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu swego stanowiska podał, iż nie był posiadaczem samoistnym - zawsze miał świadomość, że nieruchomość należy do innego podmiotu (najpierw do Skarbu Państwa, następnie do Samorządu Województwa (...)) i wyłącznie wskutek decyzji tych podmiotów sprawowane było nad nią władztwo. Na mocy decyzji z dnia 13 listopada 1989 roku Kierownik Urzędu Miejskiego w Z. orzekł o przekazaniu w zarząd części przedmiotowej nieruchomości, wymierzając jednocześnie opłatę roczną. Z uzasadnienia tego dokumentu wynika, że część nieruchomości została przekazana do korzystania Szpitalowi jeszcze wcześniejszą decyzją o numerze (...) z dnia 21 kwietnia 1975 roku. Następnie decyzją z dnia 17 kwietnia 2000 roku (znak GK.I. (...)) Starosta (...) stwierdził wygaśnięcie ostatniej z decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w Z. ustalającej opłatę roczną z tytułu zarządu gruntem Skarbu Państwa. W uzasadnieniu tej decyzji Starosta (...) wskazał, że z dniem 1 stycznia 1999 roku (wraz z wejściem reformy samorządowej) stracił uprawnienia decyzyjne w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z., która z mocy ustawy stała się własnością Samorządu Województwa (...). Pozwany podniósł, iż powód nie przedstawił żadnego dowodu, który wskazywałby na moment utraty dobrej wiary przez posiadacza czy choćby na powzięcie wiadomości o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy w rozumieniu art. 228 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Pozwany Szpital wydał sporną nieruchomość upoważnionym przedstawicielom Starosty (...) z dniem 30 sierpnia 2011 roku i w opinii pozwanego szpitala ta data ma rozstrzygające znaczenie dla rozgraniczenia uprawnień do pobierania czynszu pomiędzy Wojewódzkim Szpitalem (...) a Starostą (...).

(odpowiedź na pozew – k. 17-19)

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo względem (...) w Z. i zasądził od (...) Centrum (...) sp. z o.o. na rzecz Skarb Państwa – Starosta (...) kwotę 52.507,68 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 stycznia 2012 roku oraz kosztami procesu.

(wyrok – k. 90-90v)

Wyrokiem z dnia 16 maja 2014 roku wydanym w sprawie III Ca 1323/13 Sąd Okręgowy w(...) uchylił powyższy wyrok, zniósł postępowanie w sprawie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Zgierzu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

(wyrok z uzasadnieniem – k. 141-147)

Pismem procesowym z dnia 24 lutego 2015 roku powód wskazał, że dochodzona kwota stanowi równowartość kwoty dochodzonej przez (...) w Z. w sprawie

I C 429/12, przy czym na poparcie swoich roszczeń Szpital przedłożył 5 faktur VAT

wraz z notami odsetkowymi za okres marzec, kwiecień, czerwiec, lipiec i sierpień 2011 roku. Podstawą roszczeń w stosunku do (...) w Z. jest bezpodstawne wzbogacenie – art. 405 k.c. Przy czym, (...) w Z. był samoistnym posiadaczem w złej wierze działek (...)

i (...)a w okresie od lipca 2003 roku do 31 sierpnia 2011 roku bezumownie korzystał z tej nieruchomości i pobierał z niej pożytki. W stosunku do spółki (...) roszczenie powoda dotyczy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres wskazany przez (...) w Z. w pozwie. Przy czym, dochodzona kwota stanowi wysokość czynszu dzierżawnego z umowy dzierżawy z 8 lipca 2003 roku.

(pismo procesowe powoda – k. 155-156)

W dniu 14 września 2015 roku wpłynęło pismo pozwanego (...) w Z., w którym wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. Wskazał, że żądanie powoda pozbawione jest podstawy prawnej, gdyż pozwany szpital nie uzyskał czynszu dzierżawnego od spółki (...).

(pismo procesowe pozwanego (...) w Z. – k. 176-178)

(...) sp. z o.o. w Z. wniosła

o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu. Pozwany wskazał, że nabył sporną nieruchomość od powoda. W § 9 aktu notarialnego strony zrzekły się wzajemnych roszczeń z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości

i pobieranie pożytków oraz przysługujących spółce przeciwko Skarbowi Państwa roszczeń

o zwrot nakładów na nieruchomość.

(pismo procesowe pozwanego (...) sp. z o.o. – k. 184-186)

Na terminach rozprawy w dniach 21 grudnia 2015 roku i 6 kwietnia 2016 roku pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(protokoły rozprawy – k. 217-217v, k. 221-222)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Do kwietnia 1975 roku nieruchomość położona w Z. przy ul. (...)

o powierzchni 5838 m² oznaczona jako działki (...), objęta księgą wieczystą

KW (...) stanowiąca własność Skarbu Państwa była w użytkowaniu Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w Z.. Decyzją numer (...) Urzędu Miejskiego w Z. z dnia 21 kwietnia 1975 roku teren położony w Z. przy ulicy (...) o powierzchni 5838 m² oznaczony jako działki numer (...) został przekazany nieodpłatnie w użytkowanie na rzecz Zespołu (...) w Z. przy ul. (...) z przeznaczeniem na rozbudowę Szpitala Miejskiego w Z. przy

ul. (...), na czas nieokreślony.

(kserokopia decyzji – k. 71-73)

Decyzją Urzędu Miejskiego w Z. numer (...) z dnia 13 listopada 1989 roku przekazano Zespołowi (...) w Z. w zarząd na czas nieoznaczony grunt położony w Z. przy ulicy (...) o powierzchni 2 ha 4166 m² stanowiący działkę numer (...), która to nieruchomość częściowo ma uregulowany stan prawny w księdze wieczystej KW (...). Z decyzji wynika, iż grunt opisany powyżej był w posiadaniu Zespołu (...) w Z. przed 1 sierpnia 1988 roku. W petitum wskazano także, że przedmiotowa decyzja sankcjonuje istniejący stan posiadania gruntu. Z uwagi na brak planu podziału decyzja niniejsza obejmowała również teren o powierzchni 5838 m² przekazany ZOZ formalną decyzją numer (...) z dnia 21 kwietnia 1975 roku. W decyzji wskazano nadto, iż opłata roczna za zarząd w/w gruntu określona została w decyzji nr (...)

z 10 września 1986 roku, przy czym ulegnie ona zmianie stosownie do art. 44 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Decyzja ta stała się ostateczna

i podlegała wykonaniu od 2 grudnia 1989 roku.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia decyzji – k. 29-30, kserokopia decyzji – k. 74-75)

Zarządzeniem nr 201/97 z dnia 20 października 1997 roku Wojewoda (...) przekształcił Wojewódzki Szpital (...) w Z. z dniem 1 stycznia 1998 roku w samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej. (...) w Z. został wpisany do rejestru publicznych zakładów opieki zdrowotnej 1 stycznia 1998 roku.

(kserokopia decyzji – k. 75-76 załączonych akt I C 429/12)

Zarządzeniem numer (...) Wojewody (...) z dnia 30 grudnia 1998 roku przekazano (...) w Z. w nieodpłatne użytkowanie majątek Skarbu Państwa będący w dniu przekształcenia w nieodpłatnym użytkowaniu szpitala z wyłączeniem nieruchomości (gruntów i budynków).

(kserokopia decyzji – k. 76-78)

Na podstawie art. 47 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. 1998/133/872) z dniem 1 stycznia 1999 roku nowopowstały Samorząd Województwa (...) przejął uprawnienia organu, który utworzył Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej (...) w Z., zgodnie z wykazem samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej, zatwierdzonym Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 1998 roku (Dz.U. 1998/166/1204).

Decyzją z dnia 17 kwietnia 2000 roku (znak GK.I. (...)) Starosta (...) stwierdził wygaśnięcie jako bezprzedmiotowej decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w Z. z dnia 11 marca 1992 roku ustalającej Zespołowi (...) w Z. opłatę roczną z tytułu zarządu gruntem Skarbu Państwa położonym w Z. przy ulicy (...), stanowiącym działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 2,4166 ha. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż Starosta (...) utracił uprawnienia decyzyjne w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, które przejął Samorząd Wojewódzki, a trwały zarząd jako forma prawna władania nieruchomością jest zastrzeżona wyłącznie dla jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. Zespół (...) utracił natomiast status jednostki organizacyjnej przekształcając się w samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej. Decyzja stała się ostateczna i podlegała wykonaniu od 6 maja 2000 roku.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia decyzji – k. 31-32, kserokopia decyzji – k. 79-80)

W dniu 8 lipca 2003 roku Wojewódzki Szpital (...) im. M. S.–Curie w Z. zawarł z (...) Centrum (...) i Pomocy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. umowę dzierżawy obiektu położonego w Z. przy ulicy (...) wraz z zainstalowanymi w nim urządzeniami oraz przyległym terenem (działki (...) wraz z budynkiem szpitala) na czas określony 10 lat. Wysokość czynszu strony ustaliły na kwotę 13.500 zł netto miesięcznie powiększoną o stawkę VAT. Zapłata miała następować z góry na podstawie faktury wystawionej przez wydzierżawiającego w terminie 21 dni od dnia jej doręczenia dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązał się nadto do poniesienia na przedmiot dzierżawy szczegółowo opisanych w umowie nakładów, w tym remontów i napraw.

(kserokopia umowy dzierżawy z dnia 8 lipca 2003 roku – k. 6-9 załączonych akt I C 429/12)

Wojewoda (...) w dniu 9 grudnia 2003 roku wydał decyzję (znak SP.VII. (...)), w której odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 roku przez Województwo (...) własności nieruchomości będącej

we władaniu Wojewódzkiego Szpitala (...) w Z.. W uzasadnieniu podniesiono, iż w dniu 31 grudnia 1998 roku (...) w Z. władał tą nieruchomością bez tytułu prawnego, a ustawa o zakładach opieki zdrowotnej wymaga dla jednostek posiadających osobowość prawną władanie oparte na tytule prawnym w postaci prawa użytkowania, bowiem trwały zarząd zastrzeżony jest, stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, którą (...) w Z. nabył z dniem wpisu do rejestru. Decyzja została przesłana do wiadomości (...) w Z..

(poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia decyzji – k. 60-62)

Zarząd Województwa (...) wystąpił z odwołaniem do Ministra Skarbu Państwa. Ostatecznie decyzją z dnia 23 czerwca 2004 roku Minister Skarbu umorzył postępowanie odwoławcze, wobec cofnięcia odwołania przez Zarząd Województwa (...).

(poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia decyzji – k. 58-59)

W piśmie z dnia 14 maja 2008 roku skierowanym do Spółki (...) w Z. stwierdził, iż dokonał analizy stanu prawnego nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy z dnia 8 lipca 2003 roku oraz że organ założycielski szpitala – Województwo (...) wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy, a zatem nie powinno budzić wątpliwości, że obiekt położony w Z. przy ul. (...) jest terenem należącym do (...) w Z..

(poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia pisma – k. 63-64)

Wnioskiem z dnia 30 marca 2010 roku Zarząd Województwa (...) wniósł o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) z 9 grudnia 2003 roku (znak SP.VII. (...)), ale decyzją z 23 lipca 2010 roku (znak: DMSP/5014/MW/10 Minister Skarbu Państwa odmówił stwierdzenia nieważności w/w decyzji. 11 sierpnia 2010 roku Zarząd Województwa (...) wystąpił z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy, ale decyzją z 10 września 2010 roku (znak: (...)/RSz/10 Minister Skarbu Państwa utrzymał w mocy zaskarżone decyzję z 23 lipca 2010 roku. Skargę Zarządu Województwa (...) na decyzję z 10 września 2010 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. oddalił wyrokiem z 29 marca 2011 roku.

(kserokopia wniosku – k. 81-85)

(...) w Z. wystawił (...) sp. z o.o.

w Z. faktury VAT z tytułu dzierżawy nieruchomości:

- w dniu 2 marca 2011 roku numer (...) na kwotę 19.963,13 złotych (w tym cena sprzedaży 16.230,19 złotych i 3.732,94 złotych tytułem podatku VAT) za marzec 2011 roku z terminem płatności 23 marca 2011 roku,
- w dniu 1 kwietnia 2011 roku numer (...) na kwotę 19.963,13 złotych (w tym cena sprzedaży 16.230,19 złotych i 3.732,94 złotych tytułem podatku VAT) za kwiecień 2011 roku z terminem płatności 22 kwietnia 2011 roku,
- w dniu 1 czerwca 2011 roku numer (...) na kwotę 20.482,18 złotych (w tym cena sprzedaży 16.652,18 złotych i 3.830 złotych tytułem podatku VAT) za czerwiec 2011 roku z terminem płatności 22 czerwca 2011 roku,
- w dniu 1 lipca 2011 roku numer (...) na kwotę 20.482,18 złotych (w tym cena sprzedaży 16.652,18 złotych i 3.830 złotych tytułem podatku VAT) za lipiec 2011 roku z terminem płatności 21 lipca 2011 roku,
- w dniu 17 sierpnia 2011 roku numer (...) na kwotę 20.482,18 złotych (w tym cena sprzedaży 16.652,18 złotych i 3.830 złotych tytułem podatku VAT)

za sierpień 2011 roku z terminem płatności 29 sierpnia 2011 roku.

Łączna kwota wynikająca z powyższych faktur wynosi 101.372,80 złotych.

(kserokopie faktur VAT – k. 10-14 załączonych akt I C 429/12)

Pismem z dnia 26 maja 2011 roku Starosta (...) wezwał Wojewódzki Szpital (...) w Z. do wydania nieruchomości (działki (...) o powierzchni 0,4776 ha i działki (...) o powierzchni 1,7474 ha) stanowiącej własność Skarbu Państwa w terminie

30 dni. Następnie pismem z dnia 27 lipca 2011 roku Starosta (...) ponownie wezwał szpital do wydania nieruchomości oraz do zwrotu wszelkich uzyskanych korzyści z tytułu udostępnienia tej nieruchomości osobom trzecim.

(poświadczono za zgodność z oryginałem kserokopie: pisma z dnia 27 lipca 2011 – k. 51, pisma z dnia 26 maja 2011 – k. 56-57)

W dniach 30 i 31 sierpnia 2011 roku Wojewódzki Szpital (...)

im. M. S.-Curie w Z. przekazał Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę Powiatowego w Z. nieruchomości położone w Z. na ulicy (...).

(poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia protokołu zdawczo-odbiorczego – k. 33)

31 sierpnia 2011 roku Starosta (...) wydzierżawił przedmiotową nieruchomość (...) sp. z o.o. w Z. na okres od 1 września 2011 roku do 31 sierpnia 2014 roku.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu notarialnego rep. A nr (...) – § 1 ust. 5 – k. 193-204)

20 grudnia 2011 roku wystawiona została przez (...) w Z. nota odsetkowa na łączną kwotę 1.682,34 złote. Odsetki powyższe zostały naliczone od należności z faktur (...)

i (...) oraz innych, w tym wystawionych po sierpniu 2011 roku.

(nota odsetkowa – k. 15 załączonych akt I C 429/12)

4 stycznia 2012 roku Wojewódzki Szpital (...)–Curie w Z. wystąpił z powództwem w przeciwko (...) Centrum (...)

i Pomocy (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. o zapłatę w postępowaniu upominawczym kwoty 52.507,68 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. W przypadku przekazania sprawy do postępowania zwykłego powód wniósł o zasądzenie kwoty 50.911,97 złotych wraz ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. W uzasadnieniu powództwa wskazano, iż pozwany zalega w 2011 roku z płatnościami na kwotę objętą pozwem oraz że powód skierował do pozwanego wezwanie do zapłaty kwoty 55.617,68 złotych. Sprawa zawisła w tutejszym Sądzie pod sygnaturą I C 429/12.

(pozew – k. 2-5 załączonych akt I C 429/12, koperta – k. 19 załączonych akt I C 429/12)

W dniu 20 sierpnia 2012 roku Starosta (...) działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa zawarł z (...) Centrum (...)

sp. z o.o. z siedzibą w Z. umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) składającej się z działek numer (...) o powierzchni 0,4776 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą numer (...) o powierzchni 1,7476 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą numer (...). W § 9 strony umowy strony oświadczyły, iż zrzekają się wszelkich wzajemnych roszczeń związanych z nieruchomością będącą przedmiotem umowy, w szczególności przysługujących Skarbowi Państwa względem spółki roszczeń z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości i pobierania z niej pożytków oraz przysługujących Spółce względem Skarbu Państwa roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomość wynikających

z umowy dzierżawy z 19 sierpnia 2011 roku. Na podstawie tej umowy Spółka (...) została ujawniona w księgach wieczystych jako właściciel w/w nieruchomości.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu notarialnego rep. A nr (...))

– k. 193-204, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wniosku o wyrażenie zgody na dokonanie sprzedaży nieruchomości – k. 54, odpisy z ksiąg wieczystych – k. 94-99)

20 sierpnia 2012 roku powód wystąpił do Sądu Rejonowego w Zgierzu w sprawie o sygn. akt I Co 2594/12 z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej Wojewódzkiego Szpitala (...) w sprawie o zapłatę na rzecz powoda kwoty 2.000.000.000 zł tytułem pobierania przez pozwanego szpitala pożytków z przedmiotowej nieruchomości oraz tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Po rozpoznaniu sprawy na posiedzeniu jawnym w dniu 7 listopada 2012 roku do zawarcia ugody nie doszło.

(załączone akta sprawy I Co 2594/12)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W niniejszej sprawie powód dochodzi od pozwanego Wojewódzkiego Szpitala (...)–Curie w Z. należności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, zaś od pozwanego (...) sp. z o.o. w Z. wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że sporna nieruchomość była w użytkowaniu Zespołu (...) w Z. (poprzednika (...) w Z.)

od 1975 roku, zaś od 2 grudnia 1989 roku znajdowała się w zarządzie Zespołu (...) w Z. (poprzednika (...) w Z.). Z dniem ujawnienia pozwanego Szpitala w rejestrze publicznych zakładów opieki zdrowotnej i uzyskania osobowości prawnej przez szpital, tj. z dniem 1 stycznia 1998 roku, utracił on zarząd nad tą nieruchomością. Skutek ten nastąpił z mocy prawa, choć nadal faktycznie władztwo nad nieruchomością sprawował Szpital. Jednocześnie Wojewoda (...) przekazał (...) w Z. z dniem

30 grudnia 1998 roku w nieodpłatne użytkowanie mienie Skarbu Państwa będące

we władaniu szpitala, ale, co istotne dla niniejszej sprawy, z wyłączeniem nieruchomości (gruntów i budynków). Nadal jednakże (...) w Z. sprawował władztwo nad przedmiotową nieruchomością, prawdopodobnie uważając za podstawę powyższe zarządzenie Wojewody (...). Decyzja Starosty (...) z 17 kwietnia 2000 roku,

w uzasadnieniu której stwierdził, iż z datą powstania jednostki samorządowej – Województwa (...), tj. 1 stycznia 1999 roku, przejęła ona uprawnienia decyzyjne w zakresie przedmiotowej nieruchomości, mogła wywołać w pozwanym Szpitalu przekonanie, iż nieruchomość ta przeszła na własność Województwa (...). Jednakże nieruchomość ta nigdy nie przeszła na własność Województwa (...), pozostając własnością Skarbu Państwa. Przy czym decyzja odmawiająca stwierdzenia przejścia z mocy prawa własności owej nieruchomości na rzecz Województwa (...) została wydana dopiero 9 grudnia 2003 roku, tj. kilka miesięcy po zawarciu przez (...) w Z. i spółkę (...) umowy dzierżawy tej nieruchomości. Przy czym, decyzja ta została doręczona (...) w Z. do wiadomości. Postępowanie administracyjne zmierzające do podważenia tej decyzji toczyło się do końca marca 2011 roku. Po tym czasie Starosta (...) działający w imieniu Skarbu Państwa podjął czynności zmierzające do wydania mu tej nieruchomości, co nastąpiło ostatecznie 31 sierpnia 2011 roku. W tej sytuacji Wojewoda (...) nie mógł skutecznie przekazać tej nieruchomości pozwanemu Szpitalowi, a (...) w Z. władał nią bez tytułu prawnego. Pomimo tego Szpital wydzierżawił przedmiotową nieruchomość (...) sp. z o.o. w Z. 8 lipca 2003 roku i pobierał z tego tytułu czynsz.

Powództwo przeciwko (...) w Z. nie zasługiwało na uwzględnienie ani na podstawie art. 405 k.c. ani na gruncie przepisów regulujących rozliczenia posiadacza

z właścicielem (art. 224 i n. k.c.). Choć w piśmie procesowym z 24 lutego 2015 roku pełnomocnik Starosty (...) wskazał jako podstawę roszczeń wobec (...) w Z. bezpodstawne wzbogacenie, to dodał, iż (...) w Z. był samoistnym

posiadaczem w złej wierze działek (...), a w okresie od lipca 2003 roku do 31 sierpnia 2011 roku bezumownie korzystał z tej nieruchomości i pobierał z niej pożytki. Przy czym, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 czerwca 2012 roku (IV CSK 601/11, LEX nr 1229972) przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny w stosunku do art. 405 k.c., a zatem wyłączają możliwość dokonania rozliczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia. Wynika z tego, iż skoro stosunek prawny pomiędzy właścicielem a samoistnym posiadaczem rzeczy uregulowany jest odrębnie, wyłączone jest podniesienie roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia w zakresie roszczeń uregulowanych w art. 224 i 225 k.c., czyli w odniesieniu do roszczeń wobec samoistnego posiadacza o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Przepis art. 405 k.c. stanowi, iż kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 stycznia 2010 roku (IV CSK 274/09, LEX nr 677778) użyta w art. 405 k.c. formuła, że wzbogacenie ma nastąpić „kosztem” innej osoby (zubożonego), a nie z majątkuubożonego, uprawnia do wniosku, iż przesłanki związku między wzbogaceniem iubożeniem nie należy rozumieć w duchu rygorystycznie ujmowanej „bezpośredniości” transferu, a tym samym wykorzystywać w celu ograniczenia zobowiązania zwrotu. Bez znaczenia pozostaje, w wyniku jakiego zdarzenia wzbogacenie nastąpiło.

W ocenie Sądu, jeżeli nawet w niniejszej sprawie miałyby zastosowanie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, to interwenient główny nie udowodnił, wbrew spoczywającemu na nim ciężarowi dowodu, iż (...) w Z. wzbogacił się jego kosztem, a mianowicie, iż uzyskał od Spółki (...) dochodzoną kwotę tytułem czynszu dzierżawnego. Skoro pozwany szpital dochodzi w powództwie z 4 stycznia 2012 roku (sygn. akt I C 429/12) od Spółki (...) zapłaty czynszu, a Spółka nie potwierdziła uregulowania tejże należności do rąk wydzierżawiającego i brak jest innego dowodu potwierdzającego uzyskanie tej należności przez (...) w Z. kosztem właściciela nieruchomości – Skarbu Państwa, to nie sposób było przyjąć, iż jest zbożony, a w konsekwencji żądanie powoda ocenić należało jako bezzasadne.

W ocenie Sądu, pozwany (...) w Z. w okresie obowiązywania umowy dzierżawy ze Spółką (...) był posiadaczem zależnym przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, ponieważ od początku władania tą nieruchomością czynił to ze świadomością, iż właścicielem jest początkowo Skarb Państwa, a następnie Województwo (...), przy czym przekonanie o własności Województwa (...), choć mylne, usprawiedliwione było, zdaniem Sądu, do doręczenia decyzji Wojewody (...) z dnia 9 grudnia 2003 roku, okolicznościami takimi jak decyzja Starosty (...) z 17 kwietnia 2000 roku.

Do 1 stycznia 1998 roku władztwo Szpitala nad nieruchomością opierało się na tytułach prawnych takich jak zarząd i użytkowanie. Następnie wykonywane było bez podstawy prawnej, choć (...) w Z. wydawał się upatrywać tego tytułu w zarządzeniu Wojewody (...) z 30 grudnia 1998 roku o przekazaniu w użytkowanie mienia Skarbu Państwa. Nie mniej jednak skutek ten nastąpił z mocy prawa, a na okoliczność tą wskazał choćby Starosta (...) w przywołanej decyzji z 17 kwietnia 2000 roku. Jednocześnie pozwany konsekwentnie twierdził, iż nie miał woli władania dla siebie, a zatem brak było elementu

w postaci animus, który łącznie z corpus decyduje o samoistności posiadania. W tej sytuacji w niniejszej sprawie rozważyć należało roszczenia z art. 230 k.c., stosownie do którego przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi

o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Przepis powyższy reguluje stosunki między właścicielem a bezprawnym posiadaczem zależnym, który bez żadnego tytułu włada rzeczą, jak: użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Analizując przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. w powiązaniu z uzasadnieniem powództwa Sąd uznał, iż powód mógłby dochodzić od pozwanego Szpitala pożytków pobranych od Spółki (...) tytułem czynszu dzierżawnego oraz pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Jednakże w zakresie pożytków pobranych, to jak już była

mowa powyżej, brak było podstaw do przyjęcia, iż pozwany Szpital pobrał od pozwanej Spółki pożytki z tytułu czynszu, skoro dochodzi ich od Spółki w odrębnym procesie, a skoro wydzierżawił nieruchomości oraz wykazał się starannością i wytoczył powództwo o zapłatę zaległego czynszu, to nie sposób również uznać, iż są to pożytki nieuzyskane przez Szpital z powodu złej gospodarki.

Powód dochodzi również kwoty 52.507,68 zł od (...) sp. z o.o. w Z. z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Zgodzić się należało z powodem, iż pozwanej Spółki nie łączył z powodem żaden stosunek prawny legitymujący ją do władania tą nieruchomością. Rozważyć zatem należało, czy umowa dzierżawy z dnia 8 lipca 2003 roku zawarta z pozwanym Szpitalem stanowiła dla Spółki (...) tytułu prawny do nieruchomości, a zwłaszcza skuteczny wobec właściciela, a jeżeli tak – to czy pozwaną Spółkę obciążają jakieś zobowiązania z tego tytułu w stosunku do powoda.

Z przepisów kodeksu cywilnego o dzierżawie nie wynika, że wydzierżawiający musi być właścicielem przedmiotu dzierżawy lub osobą, której przysługuje do przedmiotu dzierżawy jakiekolwiek prawo (w tym np. prawo rzeczowe). Wydzierżawiający powinien jednak faktycznie władać rzeczą i zapewnić dzierżawcy możliwość korzystania i czerpania pożytków z przedmiotu dzierżawy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 kwietnia 2009 roku, V ACa 67/09, LEX nr 1120402). Zgodnie z orzeczeniem SN z dnia 30 marca 1959 roku (1 CR 337/57, RPEiS 1958/4/317) dzierżawca nie ma obowiązku żądać dowodu ani nawet powołania się na prawo własności wydzierżawiającego. W wyroku z dnia 29 października 1970 roku (III CRN 328/70, LEX nr 6812) Sąd Najwyższy uznał, że osoba niebędąca właścicielem gruntu, użytkująca grunt bez tytułu prawnego, może skutecznie zawrzeć umowę obligacyjną, dotyczącą tego gruntu, z osobami trzecimi. Z tego powodu umowy takie nie będą nieważne. W uzasadnieniu wyroku z dnia 9 września 1998 roku (II CKN 795/97, LEX nr 725027), Sąd Najwyższy stwierdził, że wydzierżawiający nie musi być właścicielem rzeczy oddanej w dzierżawę i nie musi mu przysługiwać inne prawo do tej rzeczy.

W wyniku umowy dzierżawy dzierżawca staje się posiadaczem zależnym rzeczy oddanej mu przez wydzierżawiającego. Jego posiadanie wyraża się faktycznym władztwem nad rzeczą oraz wolą sprawowania władztwa dla siebie w ramach stosunku zależności wynikającego z umowy – art. 336 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 roku, V CK 461/02, LEX nr 483304).

Za posiadacza zależnego w rozumieniu art. 230 k.c. należy uważać posiadacza, który wykonując władztwo nad rzeczą, nie ma do tego odpowiedniego prawa skutecznego względem właściciela albo też prawo takie miał, lecz je następnie utracił. Posiadacz zależny, który swoje władztwo nad rzeczą wywodzi od innego posiadacza nieuprawnionego i który o tym wie, powinien być traktowany w zasadzie jako posiadacz w złej wierze i podlega zaostrożonej odpowiedzialności przewidzianej w art. 225 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 roku, II CR 246/74, LEX nr 517395).

W ocenie Sądu, Spółkę (...) uznać należało za posiadacza zależnego przedmiotowej nieruchomości w rozumieniu art. 230 k.c., przy czym było to posiadanie w dobrej wierze, bowiem pozwana Spółka nie wiedziała, że wydzierżawiający był posiadaczem nieuprawnionym władającym wydzierżawioną nieruchomością bez tytułu prawnego, tym bardziej, iż decyzja Wojewody (...) z 30 grudnia 1998 roku została doręczona tylko (...) w Z., a Szpital utwierdzał Spółkę w przekonaniu, iż obiekt przy ul. (...) należy do Szpitala oraz twierdził, iż organ założycielski – Województwo (...) wydał decyzję wyrażającą zgodę na zawarcie umowy dzierżawy. Przy czym, 31 sierpnia 2011 roku Starosta (...) wydzierżawił przedmiotową nieruchomość (...) sp. z o.o. w Z., zatem z tą datą pozwana Spółka utraciła dobrą wiarę. Powód nie wykazał przy tym, aby utrata dobrej wiary nastąpiła wcześniej.

Powództwo w stosunku do Spółki (...) podlegało jednakże oddaleniu z uwagi na postanowienia umowy z dnia 20 sierpnia 2012 roku, mocą której Starosta (...) zbył (...) sp. z o.o. w Z. nieruchomość położoną w Z. przy ul. (...) oznaczoną jako działki o numerach ewidencyjnych (...), dla których Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgi

wieczyste (...). W § 9 strony umowy strony oświadczyły, iż zrzekają się wszelkich wzajemnych roszczeń związanych z nieruchomością będącą przedmiotem umowy, w szczególności przysługujących Skarbowi Państwa względem spółki roszczeń z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości i pobierania z niej pożytków oraz przysługujących spółce względem Skarbu Państwa roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomość wynikających z powołanej umowy dzierżawy. Z powyższego wynika, iż strony umowy zrzekły się wszelkich wzajemnych roszczeń związanych ze sprzedawaną nieruchomością, czyli również roszczeń objętych niniejszym powództwem z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez spółkę z nieruchomości. Strony co prawda w umowie wymieniły przysługujące Skarbowi Państwa względem spółki roszczenia z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości i pobierania z niej pożytków oraz przysługujące spółce względem Skarbu Państwa roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomość wynikające z łączącej strony umowy dzierżawy, to jednakże uczyniły to po oświadczeniu o zrzeczeniu się wszelkich wzajemnych roszczeń i po zwrocie

„w szczególności” czyli przykładowo. Powyższe sformułowanie § 9 umowy sprzedaży sugeruje chęć kompleksowego rozstrzygnięcia pomiędzy stronami sytuacji przedmiotowej nieruchomości, którą Spółka (...) władała już blisko 10 lat ponosząc na nią istotne nakłady oraz zwolnienia się wzajemnie z długu z powyższych tytułów (art. 508 k.c.).

Niezależnie od powyższego, powód nie udowodnił wysokości dochodzonego roszczenia ani nie sprecyzował jakiego czasookresu ono dotyczy, na co zwrócił uwagę Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie III Ca 1323/13. Ramy czasowe powództwa nie zostały sprecyzowane przez interwenienta głównego pomimo wezwania Sądu wystosowanego przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

Wojewódzki Szpital (...) w Z. – powód w sprawie I C 429/12 wskazał w pozwie, iż dochodzi kwoty 52.507,68 zł zaległego czynszu dzierżawnego za 2011 rok. W dalszej części pozwu wniósł o zasądzenie kwoty 50.911,97 zł, a uzasadnieniu przywołał kwotę 55.617,68 zł, przy czym ostatecznie interwenient główny sprecyzował, iż dochodzi kwoty 52.507,68 zł. Powód odniósł się przy tym do złożonych przez (...)

w Z. w sprawie z jego powództwa faktur i noty odsetkowej, które po zsumowaniu dają kwotę blisko dwukrotnie wyższą. Powód nie wskazał zaś, czy dochodzona należność obejmuje w ogóle należności z tych faktur i noty odsetkowej, a jeżeli tak – to czy z niektórych z nich, czy ze wszystkich i w jakiej części. Nie przedstawił nadto żadnego dowodu, poza powołaniem się na faktury i notę odsetkową złożoną przez (...) w Z. w sprawie I C 429/12, na okoliczność wysokości roszczenia.

Na marginesie dodać należało, iż jak wskazał zaś Sąd Apelacyjny w Łodzi w pisemnych motywach wyroku z dnia 16 lipca 2015 roku (I ACa 1715/14, LEX nr (...)), przy ocenie roszczenia opartego na przepisach art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. o ile kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, oparte są na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, o tyle jednak powinny podlegać stosownej modyfikacji, tj. uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności, wartość nieruchomości i w takim też kontekście należy oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. Przysługujące na mocy art. 224 § 2 i art. 225 k.c., od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Tym samym tak wypłacone świadczenie nie jest odszkodowaniem, do którego miałyby zastosowanie przepisy prawa cywilnego regulujące wysokość lub zasady ustalania roszczeń odszkodowawczych. Rozwiązanie to oznacza, że wysokość świadczenia ustalana zostaje w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. W tym zakresie miarodajną wartość dowodową posiadają w sprawach wiadomości specjalne wyrażane przez biegłych sądowych.

Strona powodowa nie sprecyzowała przy tym w pozwie ani w późniejszych pismach procesowych, jakiego okresu dotyczy interwencja główna. Interwenient główny ograniczył się do stwierdzenia, że od Spółki (...) dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

z rzeczy za okres wskazany w pozwie w sprawie I C 429/12. Ponadto powołał się na faktury VAT załączone do pozwu w sprawie I C 429/12 na łączną kwotę 101.372,80 zł tytułem czynszu dzierżawnego za miesiące: marzec, kwiecień,

czerwiec, lipiec i sierpień 2011 roku oraz notę odsetkową także od faktur za wcześniejsze i późniejsze okresy. Z samego faktu złożenia przedmiotowych faktur nie można domniemywać, iż pozew dotyczy zaległości za wskazane miesiące, szczególnie, że opiewają one na inną kwotę niż wskazana w pozwie. Tym bardziej, iż w pozwie w sprawie I C 429/12 powód wskazał, iż pozwana tam spółka (...) zalega z czynszem za 2011 rok. Powyższe faktury obejmowały kilka miesięcy 2011 roku, podczas gdy interwenient główny w piśmie z 24 lutego 2015 roku wskazał na czerpanie pożytków przez (...) w Z. z jego nieruchomości w okresie od lipca 2003 roku do 31 sierpnia 2011 roku. Jednocześnie powód powołał się na notę odsetkową, która obejmuje odsetki za opóźnienie w zapłacie należności m.in. z faktur wystawionych po 31 sierpnia 2011 roku.

W tej sytuacji nie sposób było przyjąć, co decyduje o byciu powództwa interwencyjnego, o tożsamości przedmiotu niniejszego procesu i procesu w sprawie o sygn. akt I C 429/12.

Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu względem obu pozwanych.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądzając od interwenienta głównego na rzecz pozwanych kwoty po 3.600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocników i po 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictw.