

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12.04.2016r. pełnomocnik powoda Skarbu Państwa-Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wniósł o zasądzenie od pozwanej M. P. kwoty 45.892,96 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że powód na mocy ostatecznej decyzji Wojewody (...) z dnia 20.12.2012r. stał się trwałym zarządcą działek o nr ewid. 19, 3/8, 3/7 i 3/6 położonych w obrębie Ś. gmina S.. Na nieruchomościach oznaczonych jako działki o nr ewid. 3/6 i 3/7 umieszczone były pawilony, w których znajdują się pomieszczenia, które były najmowane przez pozwaną. Powód po objęciu nieruchomości jako trwały zarządca, działając na podstawie art. 43 ust. 4 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami wypowiedział pozwanej umowę najmu z dnia 07.06.2000r. zawartą na czas określony do dnia 19.03.2015r. (której pozwana stała się stroną w wyniku zawarcia w dniu 12.12.2005r. umowy cesji z R. P.), z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Oświadczenie o wypowiedzeniu w/w umowy doręczono pozwanej w dniu 31.01.2013r., stąd trzymiesięczny termin wypowiedzenia upłynął w dniu 30.04.2013r. Począwszy od dnia 01.05.2013r. pozwana korzystała z przedmiotu umowy najmu bez podstawy prawnej. Pozwana konsekwentnie odmawiała wydania powodowi przedmiotu najmu przez pozostałą część 2013r. oraz przez cały rok 2014r. Z tego tytułu powodowi przysługuje wynagrodzenie. Podstawę prawną roszczeń skierowanych wobec byłego najemcy o bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu stanowią przepisy art.224-225 w zw. z art.230 k.c. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna odpowiadać co do zasady przeciętnym stawkom czynszu za korzystanie z danej rzeczy na podstawie umowy cywilnoprawnej – ostatnia obowiązująca strony wysokość czynszu najmu wynosiła 2.290,83 zł. Ponieważ pozwana korzystała bezumownie z byłego przedmiotu najmu w okresie od 01.05.2013r.-31.12.2014r. tj. przez kres dwudziestu miesięcy wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z byłego przedmiotu najmu wynosi 45.816,60 zł. (2.290,83 zł x 20). Dodatkowo powód dochodził od pozwanej kwoty 76,36 zł tytułem zaległej części czynszu najmu w/w pawilonu kontenerowego za kwiecień 2013r. wynikającej z faktury korygującej z dnia 18.07.2013r.

Pełnomocnik pozwanej w piśmie z dnia 20.09.2016r. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa adwokackiego. Pełnomocnik podniósł zarzut: braku legitymacji czynnej po stronie powoda, przedawnienia roszczenia, że pozwana nie była posiadaczem w złej wierze, że wysokość roszczenia nie została udowodniona i że brak podstaw faktycznych roszczenia.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem działek: nr (...) o powierzchni 2,697 ha; nr 3/6 o powierzchni 0,1509 ha; nr 3/7 o powierzchni 0,1837 ha; nr 3/8 o powierzchni 7,3984 ha; nr 52/4 o powierzchni 0,8222 ha; położonych w obrębie Ś., zajętych pod drogę krajową nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Słubicach prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Dowód:

-odpis księgi wieczystej nr (...) k.18-23

-wypis z rejestru gruntów k.24

Zarząd (...) w G. Oddział w Ś. zawarł w dniu 07.06.2000r. umowę najmu z (...) Kantory (...) w S.. Na podstawie umowy wynajmujący przekazał najemcy 15,67 m2 powierzchni użytkowej, znajdującej się na piętrze budynku wielofunkcyjnego, położonego na przejściu granicznym w Ś.. Najemca ze swojej strony zobowiązał się do prowadzenia na wynajętej powierzchni usług w zakresie kantoru wymiany walut, pośrednictwa ubezpieczeniowego oraz rzeczoznawstwa pojazdów mechanicznych. Najemca zobowiązał się do uiszczania na rzecz wynajmującego

czynszu i opłat. Cena metra wynajmowanej powierzchni miała być waloryzowana co 6 miesięcy o wskaźnik cen i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS w Monitorze Polskim.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 07.06.2000r. k.28
- aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 14.02.2001r. k.31
- aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 21.08.2001r. k.32
- aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 11.02.2002r. k.33
- aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 19.08.2002r. k.34
- aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 25.02.2003r. k.35
- aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 16.02.2004r. k.36
- aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 28.02.2005r. k.37
- aneks do umowy najmu z dnia 29.09.2008r. k.38-39
- aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 12.02.2009r. k.40-41
- porozumienie z dnia 29.09.2008r. k.44

W dniu 12.12.2005r. doszło do zawarcia umowy cesji pomiędzy Kantorem (...) (cedentem), a M. P. (cesjonariuszem) prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) P. M., za zgodą Zarządu (...) w G. Zgodnie z § 1 umowy cesjonariusz z dniem 01.01.2006r. przejął wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu z dnia 07.06.2000r., zawartej pomiędzy Zarządem (...) w G. jako wynajmującym, a Kantorem (...), R. P. w S. jako najemcy. Zarząd (...) w G. jako wynajmujący wyraził zgodę na zawarcie w/w umowy cesji (§ 2 umowy).

Dowód:

- umowa cesji z dnia 12.12.2005r. k.27

W dniu 08.06.2009r. doszło do zmiany wynajmującego, którym został Starosta Powiatu (...) działający w imieniu Skarbu Państwa. W dniu 22.06.2012r. doszło do podpisania aneksu nr (...)r. do umowy najmu z dnia 07.06.2000r. pomiędzy Skarbem Państwa, w którego imieniu działał Starosta Powiatu (...), a pozwaną M. P. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) M. P. z siedzibą w S.. Aneks wprowadził zmiany do przedmiotowej umowy najmu m.in. §2 ust. 1 otrzymał brzmienie „Umowa zostaje zawarta na czas określony do 19.03.2015r.”. Dodatkowo § 6 ust 2 otrzymał brzmienie: „umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w wypadku:

1. zaprzestania lub zamiaru zaprzestania prowadzenia działalności w zakresie objętym umową,
2. gdy najemca nieregularnie uiszcza czynsz lub wymagane opłaty,
3. gdy przedmiot najmu stanie się potrzebny Wynajmującemu w celu realizacji jego zadań wynikających z przepisów prawa bądź w celu wydania przedmiotu najmu osobie trzeciej w związku z budową autostrady (...).

Dowód:

- umowa przeniesienia praw i obowiązków wynajmującego z dnia 08.06.2009r. k.45-46

-aneks nr (...)r. do umowy najmu z dnia 26.08.2009r. k.42

-aneks nr (...) k.43

Wnioskiem z dnia 17.04.2012r (znak: (...)/ZG-P-3-mo-2200-28.1.2./PG Ś./2012-04) Dyrektor Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Z. działający z upoważnienia Generalnego Dyrektora wniósł o ustanowienie trwałego zarządu na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa znajdującej się w ciągu drogi krajowej nr (...), położonej w obrębie Ś., gm. S., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerami ewidencyjnymi działek: 19 o powierzchni 2,6976 ha, 3/8 o powierzchni 7,3638 ha, 3/6 o powierzchni 0,1509 ha, 3/7 o powierzchni 0,1837 ha. Decyzją z dnia 26.11.2012r. (znak GN. (...).1.2012) Starosta (...) odmówił przekazania w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z. w/w nieruchomości. Wnioskodawca odwołał się od powyższej decyzji. Decyzją z dnia 20.12.2012r. (znak GN-I. (...).24.2012.MStef) Wojewoda (...) uchylił zaskarżoną decyzję w całości. Dodatkowo Wojewoda (...) orzekł o oddaniu w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w/w nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Trwały zarząd został ustanowiony na czas nieoznaczony. Objęcie nieruchomości w trwały zarząd nastąpić miało na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Dowód:

-decyzja Wojewody (...) z dnia 20.12.2012r. k. 7-10

-pismo Ministra Infrastruktury z dnia 25.11.2010r. k.73-76

-pismo Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 15.12.2010r. k.77-78

W dniu 04.01.2013r. został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy w/w nieruchomości pomiędzy zdającym Starostą (...), a przejmującym- Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z..

Dowód:

-protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 04.01.2013r. wraz z załącznikami do protokołu k.11-12, k.14-17

-upoważnienie z dnia 03.01.2013r. .13

Powód zaplanował dokonanie przebudowy byłego przejścia granicznego w Ś. w ciągu drogi krajowej nr (...) do parametrów autostrady. Prace przygotowawcze w tym zakresie rozpoczęły się już w 2011r. Pismem dnia 29.01.2013r. Skarb Państwa- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad działając na podstawie art. 43 ust. 4 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami wypowiedziała pozwanej umowę najmu z dnia 07.06.2000r. ze zmianami, zawartą na czas określony do dnia 19.03.2015r., zawartą na czas określony do dnia 19.03.2015r. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który to termin wypowiedzenia upłynąć miał z dniem 29.04.2013r. Pismo to zostało skutecznie doręczone pozwanej w dniu 31.01.2013r.

Dowód:

-zeznania H. S. k.225v.-227

-zeznania T. O. k.227-228

-zeznania H. W. k.228-230

-zeznania A. B. (1) k.230-231

-zeznania S. K. k.231-231v.

-zeznania G. K. k.269v.-270v.

-zeznania M. J. (1) k.271-271v.

-zeznania P. H. k.280-281v.

-pismo powoda z dnia 29.01.2013r. wraz z zpo k.25-26

-pismo (...) z dnia 12.05.2016r. k.103

-harmonogram rzeczowo-finansowy k.104

-harmonogram przygotowania i realizacji inwestycji k.105

-umowa nr (...) k.106-125

-porozumienie z dnia 12.08.2010r. k.126-129

-pismo Starosty Powiatowego w S. z dnia 27.08.2012r. k.131-134

-opinia Komendanta KWP w G. z dnia 14.05.2015r.

-projekt zmiany stałej organizacji ruchu drogowego z dnia 06.05.2015r. k.142-152

-dokumentacja techniczna projektu tymczasowej organizacji ruchu w ciągu drogi krajowej nr (...) k.155-162

Kolejnym pismem z dnia 12.04.2013r. powód poinformował pozwaną, iż protokolarne przejęcie nieruchomości odbędzie się w dniu 06.05.2013r. o godz. 1000 na terenie byłego przejścia granicznego w Ś..

Dowód:

-pismo powoda z dnia 12.04.2013r. k.52

Nie godząc się z decyzją wypowiedzenia umowy najmu pozwana odmówiła przekazania spornej nieruchomości powodowi.

Dowód:

-zeznania H. S. k.225v.-227

-zeznania T. O. k.227-228

-zeznania H. W. k.228-230

-zeznania A. B. (1) k.230-231

-zeznania S. K. k.231-231v.

-zeznania G. K. k.269v.-270v.

-zeznania M. J. (1) k.271-271v.

-zeznania P. H. k.280-281v.

-notatka służbowa k.53

Powód obciążył pozwaną fakturami z tytułu najmu pomieszczeń oraz dzierżawy gruntu, i tak:

-w dniu 04.03.2013r. fakturą VAT (...) na kwotę 2.290,83 zł z tytułu „czynsz za marzec 2013r. za wynajem pomieszczenia w pawilonach kontenerowych nr 2A i nr 3 w Ś.” płaćną do dnia 15.03.2013r.

-w dniu 04.03.2013r. fakturą VAT nr (...) na kwotę 73,23 zł z tytułu „dzierżawy gruntu za marzec 2013r. działka nr(...) w Ś.” płaćną do dnia 18.03.2013r.

- w dniu 03.04.2013r. fakturą VAT (...) na kwotę 2.214,47 zł z tytułu „czynsz od 01-29 kwietnia 2013r. za wynajem pomieszczenia w pawilonach kontenerowych nr 2A i nr 3 w Ś.” płaćną do dnia 15.04.2013r.

-w dniu 03.04.2013r. fakturą VAT (...) na kwotę 71,59 zł z tytułu „dzierżawa gruntu za kwiecień 2013r. działka nr (...) w Ś. płaćną do dnia 17.04.2013r.

-w dniu 18.07.2013r. fakturą korygującą w/w fakturę (...) na kwotę 2.290,83 zł z tytułu „czynszu za kwiecień 2013r. za wynajem pomieszczenia w pawilonach kontenerowych na 2A i nr 3 w Ś.” płaćną do dnia 25.07.2013r.

Dowód:

-faktura VAT nr (...) z dnia 03.04.2013 k.54

-faktura VAT nr (...) z dnia 03.04.2013r. k.55

-faktura korygująca nr (...) z dnia 18.07.2013. k.56-57

-faktura VAT nr (...) z dnia 04.03.2013r. k.69

-faktura VAT nr (...) z dnia 04.03.2013r. k.70

W dniu 15.03.2013r. pozwana M. P. wpłaciła na rachunek powoda odpowiednio kwoty 2.290,83 zł oraz 73,23 zł.

Dowód:

-wydruki operacji z systemu (...)@24 (...) k.71-72

W dniu 29.01.2015r. został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy pomiędzy stroną przekazującą –pozwaną, a stroną przejmującą –Skarbem Państwa –Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad. Przedmiotem przekazania były pomieszczenia w pawilonach kontenerowych o łącznej powierzchni 21,04 m² i tak: od strony wjazdowej do RP, pawilon 2A o powierzchni 10,52 m² ; od strony wyjazdowej z RP, pawilon nr 3 o powierzchni 10,52 m² – oba usytuowane w obrębie byłego przejścia granicznego w Ś.. Powyższe ustalono na podstawie danych ewidencyjnych oraz wizji lokalnej w terenie dokonanej w dniu 29.01.2015r.

Dowód:

-protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 29.01.2015r. k.256

Sąd zważył co następuje:

Powództwo należało oddalić.

Istota sporu sprowadzała się do rozważenia kwestii, czy na pozwanej nadal spoczywał obowiązek świadczenia na rzecz strony powodowej z uwagi na podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia (k.218v.)

Zdaniem Sądu pełnomocnik pozwanej w piśmie procesowym z dnia 20.09.2016r. skutecznie podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powołując się na treść art. 229 § 1 k.c. Zgodnie z tym artykułem roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku

od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Przepis ten ma zastosowanie tylko w sytuacji, gdy nastąpił zwrot rzeczy i właściciel dochodzi roszczeń uzupełniających po odzyskaniu posiadania rzeczy.

Artykuł 229 § 1 k.c. wiąże początek biegu przedawnienia roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi z dniem zwrotu rzeczy. W każdym wypadku „zwrotu rzeczy”, o którym mowa w art. 229 § 1 KC, chodzi o sytuację, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej odebrania. Nie każdy zatem sposób zakończenia stanu posiadania bez podstawy prawnej jest równoznaczny ze zwrotem rzeczy. Pojęcie zwrotu rzeczy odnosi się do odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą, a nie tylko do jego utraty w jakikolwiek sposób przez dotychczasowego posiadacza (vide wyr. S.N. z dnia 18.09.2015r., sygn. akt I CSK 752/14).

Z ustaleń faktycznych poczynionych w niniejszym procesie, wynika, że Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad jako właściciel w sposób nieskrępowany uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad przedmiotowymi pawilonami kontenerowymi o łącznej powierzchni 21,04 m² tj. od strony wjazdowej do RP, pawilonu nr 2A o powierzchni 10,52 m², od strony wyjazdowej z RP, pawilon nr 3, usytuowanymi w obrębie byłego drogowego przejścia granicznego w Ś., co najmniej dnia 29.01.2015 roku. Tego dnia, doszło do przekazania- przejścia w/w pawilonów przez pełnomocników powoda (k.256). Zdaniem Sądu odzyskanie przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą czyni zadość zwrotowi rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c.

Pozew w niniejszej sprawie został nadany w Urzędzie Pocztowym w Z. w dniu 12.04.2016r. (k.59), a wpłynął do tut. Sądu dwa dni później tj. 14.04.2016r. (k.2).

Powód jako podstawę prawną roszczenia o zapłatę przywołał przepisy art. 225 k.c. w związku z art. 224 k.c. w związku z art. 230 k.c. Stosownie do tych przepisów posiadacz zależny w złej wierze obowiązany jest zapłacić wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Przy czym jeszcze raz należy odnieść się do cytowanego już art. 229 § 1 k.c., zgodnie z którym roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

W tym miejscu wskazać należy, że powód forsował twierdzenie (k.241), iż roszczenie w w/w zakresie przedawnia się po upływie 10 lat od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i może być dochodzone przez właściciela przez cały 10 letni okres posiadania liczony wstecz od daty wytoczenia powództwa. Oczywiście należy się zgodzić z powyższym, jednakże sytuacja ta ma zastosowanie jedynie w przypadku, gdy nieruchomość nie została wydana właścicielowi, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie. Z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23.01.2007r., sygn. akt III CSK 278/06 (nb powołanego przez powoda) wynika niezbicie, że „Przewidziany w art. 229 KC 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 KC. 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.” Roszczenia, dla których podstawę tworzy art. 225 w zw. z art. 224 KC, są odrębnymi roszczeniami, opartymi o samodzielnie dla nich ustalone przesłanki, niezależne od przesłanek roszczeń odszkodowawczych i o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia. W oparciu o powołane wyżej przepisy właściciel rzeczy może dochodzić przeciwko posiadaczowi samoistnemu w złej wierze wynagrodzenia za korzystanie z niej za cały okres posiadania w tym charakterze, zwrotu pobranych i niezutytych pożytków, uiszczenia wartości niepobranych i użytych pożytków oraz odszkodowania za utratę i pogorszenie rzeczy. Roszczenia te powinny być dochodzone w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, której dotyczą (art. 229 KC). Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, które posiadacz samoistny powinien świadczyć właścicielowi rzeczy, nie jest świadczeniem okresowym. Stanowi ono jednorazową należność za cały okres korzystania z rzeczy nieopartego na tytule prawnym. Zgodnie z art. 118 KC, przedawnienie tych roszczeń następuje w terminie dziesięciu lat, a jeśli były związane z

prowadzeniem działalności gospodarczej, w terminie trzech lat. Istota uregulowania ustalonego w art. 229 KC polega na skróceniu terminu ich dochodzenia. Właściciel może zatem dochodzić roszczeń, które nie przedawniły się według ogólnych terminów z art. 118 KC, jednak po zwrocie rzeczy, tylko do upływu roku od tej daty (vide wyr. S.N. z dnia 18.09.2015, sygn. akt I CSK 752/14).

Zdaniem Sądu nie mógł się ostać zarzut powoda, iż podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia należy uznać za nadużycie prawa oraz za sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Zgodnie z art. 5 k.c. zd. 1 nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Dopuszczenie stosowania art. 5 k.c., jako obrony przeciwko zarzutowi przedawnienia jest z zasady wyjątkowe i pozostaje uzależnione od wykazania okoliczności mających taki charakter. Przy ocenie, czy zarzut przedawnienia stanowi nadużycie prawa uwzględniać należy wszystkie okoliczności konkretnego przypadku, zachodzące tak po stronie zobowiązanego, jak i po stronie poszkodowanego. W orzecznictwie wskazuje się, że zarzut przedawnienia nie stanowi w istocie prawa podmiotowego, jego podniesienie może w wyjątkowych okolicznościach stanowić nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Terminy przedawnienia roszczeń służą bowiem zagwarantowaniu pewności obrotu prawnego, stąd uznanie zarzutu przedawnienia za naruszający zasady współzycia społecznego mogłoby nastąpić w sytuacjach usprawiedliwionych wyjątkowymi okolicznościami (vide wyr. S.A. w Krakowie z dnia 27.03.2013r., sygn. akt III APa 5/13). Za taki wyjątkowy wypadek mogą być uznane sytuacje, gdy przekroczenie terminu przedawnienia jest nieznaczne bądź dochodzone roszczenie dotyczy szkody na osobie albo też w sprawie zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności usprawiedliwiające opóźnienie w dochodzeniu roszczeń (vide wyr. S.A. w Warszawie z dnia 28.04.2016r., sygn. akt I ACa 953/15). W niniejszej sprawie na niezgodność zarzutu przedawnienia z zasadami współzycia społecznego nie wskazuje ani charakter niniejszej sprawy, ani też okoliczności które ewentualnie mogłyby usprawiedliwiać spóźnienie w dochodzeniu roszczenia, ani też zwłaszcza specyfika podmiotu który wystąpił z niniejszym powództwem. Należy zwrócić uwagę, iż powód reprezentuje Skarb Państwa. Korzysta nadto z obsługi prawnej, a zatem jego pracownicy winni mieć orientację w przepisach prawa. Wskazać należy, że powoda obsługuje konsorcjum prawne, w samej sprawie po stronie powoda brało udział 4 profesjonalnych pełnomocników, stąd też mogli oni i powinni dopilnować terminów procesowych w niniejszej sprawie. Skoro zatem powód pozostaje bezczynny w tym zakresie, czyni to na własne ryzyko. Wskazać także należy, że z jednej strony do czynienia mamy ze Skarbem Państwa, a więc wielką, rozbudowaną strukturą biurokratyczną, a z drugiej z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą w dwóch kontenerach. Sąd nie wyklucza, iż pozwana mogła z tego tytułu czerpać duże korzyści finansowe, jednakże okoliczność ta nie może automatycznie prowadzić do wniosku, iż pozwana nie mogła skorzystać z zarzutu przedawnienia, w sytuacji gdy Skarb Państwa pozostał w tym zakresie bezczynny. Takie przyjęcie stawiałoby Skarb Państwa w uprzywilejowanej pozycji tylko dlatego, że nim jest. Wskazać także należy, że skoro termin przedawnienia roszczeń z art. 229 § 1 k.c. wynosi jedynie rok, nie można uznać opóźnienia określonego na prawie trzy miesiące za niewielkie. Podsumowując, charakter dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia oraz jasność stanu prawnego w okresie przedawnienia spowodować musiały nieuwzględnienie w/w zarzutu powoda.

Wobec powyższego należało uznać, że zdanie przedmiotowych kontenerów przez pozwaną M. P. do dyspozycji i władania przez powoda w dniu 29.01.2015 roku rozpoczęło bieg rocznego terminu przedawnienia z art. 229 § 1 k.c. Roczny termin przedawnienia upłynął zatem z dniem 29.01.2016r, a pozew został złożony po upływie okresu przedawnienia tj. w dniu 12.04.2016r. Z tych wszystkich względów Sąd przyjął na podstawie art. 229 § 1 k.c., że dochodzona pozwem kwota uległa przedawnieniu, a tym samym powództwo zostało oddalone (pkt I wyroku).

Dla porządku nadmienić należy, że nietrafionym okazał się zarzut pozwanej odnośnie braku legitymacji czynnej po stronie powoda (k.218v.). Pełnomocnik pozwanej podał, że jako podstawę prawną powództwa wskazano art. 224-225 k.c. i wskazał, iż roszczenie na podstawie w/w przepisów przysługuje właścicielowi, natomiast na podstawie innych przepisów także użytkownikowi wieczystemu oraz podmiotowi mającemu ograniczone prawa rzeczowe określone w treści art. 244 k.c. Zadaniem pełnomocnika pozwanej trwały zarząd nie jest ograniczonym prawem rzeczowym i nie przysługuje mu ochrona taka jak własności. Wskazać należy, że Skarb Państwa, występując w stosunkach cywilnoprawnych jako podmiot praw i obowiązków, które dotyczą mienia ogólnonarodowego nie należące do innych państwowych osób prawnych, działa przez swoje jednostki organizacyjne. Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 3

ustawy o drogach publicznych centralnym organem administracji rządowej właściwym w sprawach dróg krajowych jest Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, powołany przez Prezesa Rady Ministrów. Stosownie zaś do postanowień art. 18a ust. 1 i 2 ww. ustawy Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad realizuje swoje zadania przy pomocy Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, w skład której wchodzi oddziały w województwach (art. 18a ust. 2). Jak wynika z treści decyzji Wojewody (...) z dnia 20.12.2012r. (k.7) sporne nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oddane zostały w trwałe zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Stąd też powód miał prawo wypowiedzieć zawartą z pozwana umowę najmu. Na prawo to wskazuje treść art. 50 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym do trwałego zarządu w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego o użytkowaniu. A z treści art. 251 k.c. wynika, iż do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Nie sposób zgodzić się także z twierdzeniem pełnomocnika pozwanej (k.218v), że jego mandantka nie była posiadaczem w złej wierze spornej nieruchomości, albowiem po upływie terminu wypowiedzenia odbyło się kilka spotkań, podczas których stwierdzono, że pod pewnymi warunkami pozwana i inni najemcy będą mogli prowadzić swoją działalność. Istotnie przesłuchani w sprawie świadkowie (H. S.- k.225v.-227, G. K. k.269v.-270) jak i sam powód (P. H. k.280-281v.) wykazali, iż odbyły się rozmowy w sprawie zawarcia konsensu, przy czym pełnomocnik pozwanego w żaden sposób nie wykazał, iż zakończyły się one zawarciem nowej umowy najmu przedmiotowych kontenerów. Zgodzić się natomiast należy z twierdzeniem pełnomocnika pozwanej, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu nie jest tożsame z czynszem najmu. Co prawda powód wniósł o powołanie biegłego rzeczoznawcy d.s. nieruchomości celem ustalenia wartości rynkowej stawek czynszu, które mogłyby uzyskać z tytułu wynajmu przedmiotowych pomieszczeń w okresie wskazanym w pozwie, jednakże Sąd nie przeprowadził tego dowodu z uwagi na skutecznie podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia. Przeprowadzenie tego dowodu pociągnęłoby za sobą niepotrzebne i bezpodstawne wydatkowanie pieniędzy przez powoda.

Sąd nie podziela również twierdzenia pełnomocnika pozwanej odnośnie braku podstaw faktycznych roszczenia (k.219). Zdaniem pełnomocnika przyczyną wypowiedzenia umowy najmu miała być przebudowa drogi, do której jednak do chwili obecnej nie doszło, poza ustawieniem barier ochronnych. Dodatkowo sporne kontenery miały zostać wynajęte innym powodom. Wskazać należy, że inwestycja w zakresie przebudowy drogi jest skomplikowanym i długotrwałym procesem, który może trwać latami. Na powyższe wskazuje choćby treść zeznań przesłuchanych w sprawie świadków (T. O. k.227-228, H. W. k.228-230, A. B. (1) k.230-231, S. K. k.231-231v., M. J. (1) k.271-271v. oraz P. H. k.280-281v.). Jak wskazał świadek M. J. (1) (k.271) samo uzyskanie decyzji środowiskowej trwało 4 lata, ponieważ jej uzyskanie wymagało wszczęcia postępowania transgranicznego. Co zaś tyczy się chęci wynajmu spornych pomieszczeń innym podmiotom, to okoliczność ta nie została wykazana.

W niniejszym postępowaniu Sąd pominął dowód z zeznań świadków A. B. (2), M. J. (2) i w charakterze świadka P. H., albowiem pełnomocnicy pozwanej cofnęli wnioski w tym zakresie (k.232).

Zasadą jest, że sąd powinien przeprowadzić oględziny wszystkich nieruchomości wskazanych we wniosku. Od oględzin może odstąpić wyłącznie wtedy, gdy wszystkie okoliczności istotne są niesporne albo z innych przyczyn przeprowadzenie dowodu z oględzin nie jest potrzebne. W niniejszej sprawie z uwagi na przedłożone do akt dokumenty choćby w postaci map przeprowadzenie oględzin nie dość, że nie było potrzebne, to zmierzało do przedłużenia postępowania (k.271v.).

Sąd oddalił także wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy albowiem okoliczności sporne zostały dostatecznie wyjaśnione (k.282v), a dodatkowo wygenerowałyby to niepotrzebne wydatki po stronie powoda o czym napisano wyżej.

Sąd dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom jako autentycznym i sporządzonym przez osoby w zakresie ich kompetencji. Ponadto nie były one kwestionowane przez strony.

Art. 98 k.p.c. wyraża w zakresie kosztów procesu zasadę odpowiedzialności za jego wynik, co oznacza, że strona przegrywająca sprawę zwraca na żądanie przeciwnika koszty procesu. Dla oceny, czy strona przegrała sprawę, obojętne

jest, czy ponosi ona winę za prowadzenie procesu. Żądanie zasądzenia od powoda kosztów na rzecz strony pozwanej jest zatem w pełni zasadne. Wysokość wynagrodzenia ustalono w oparciu o § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokatów w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03.10.2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz art.1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w rep. C
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda – D. Ć..
3. Za 21 dni lub z apelacją.
4. Wykreślić z systemu P. H. wpisanego jako zarządcę!