

Wrocław, dnia 22.04.2012 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-
Krzyków
VI Wydział Cywilny**
ul. Poznańska 20
53-630 Wrocław

sygn. akt: **VI C 1371/11**
(poprzednia: **I C 113/10**)

Powód: Waldemar Wietrzykowski, ul. Jabłeczna 38/1, 50-539 Wrocław

Pozwana: Spółdzielnia Mieszkaniowa "HUBY", ul. Ciepła 20a, 50-451 WROCLAW

Przedmiot sprawy: ustalenie nieistnienia prawa do żądania wierzytelności z tytułu bezumownego użytkowania gruntu w takiej wysokości jaką pozwana ustaliła (z art. 189 k.p.c.)

PISMO PROCESOWE POWODA

Na podstawie wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 6 września 2011 r. (sygn. akt II Ca 595/11) po apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu z dnia 30 marca 2011 r. (sygn. akt I C 113/10) oraz na podstawie art. 125. § 1. k.p.c. wnoszę niniejsze pismo procesowe precyzując wcześniejszy pozew zgodnie z wymogami art. 189 k.p.c.

Na wstępie należy przypomnieć, jakie było ustalenie stanu faktycznego dokonane przez sąd I instancji, ograniczając się tylko do tych faktów, które mają istotne znaczenie z punktu widzenia art. 189 k.p.c. Zgodnie z tym ustaleniem od 1997 r. powód dzierżawił od pozwanej spółdzielni działkę gruntu położoną przy ul. Ciepła 24 we Wrocławiu, na której za zgodą pozwanej posadawił pawilon handlowy o pow. 20 m² wraz z przyłączami technicznymi (energia, woda, kanalizacja), w którym prowadził działalność handlową. Na mocy umowy między powodem a pozwaną powód uiszczał na rzecz pozwanej opłaty za użytkowanie gruntu na podstawie faktur VAT na sumę 104,67 zł. W oparciu o aneks do umowy nr 7 z dnia 13.06.2006 r. umowa dzierżawy została przedłużona do dnia 30.06.2009 r., a następnie pozwana nie przedłużyła umowy i zażądała od powoda wydania terenu oraz usunięcia pawilonu wraz z odłączeniem i zabezpieczeniem dokonanych przyłączy technicznych. Powód pawilonu nie usunął, zatem pozwana spółdzielnia uznała, że powód użytkuje jej teren bezumownie i określiła wynagrodzenie od bezumownego korzystania z jej terenu w sposób następujący: na podstawie przeprowadzonego wywiadu wśród zarządców nieruchomości określiła, że stawka podstawowa za użytkowanie gruntu (tzw. czynsz dzierżawny) wynosi 10,00 zł za 1 m² doliczając do tego za bezumowne zajmowanie terenu 150% stawki podstawowej. Od dnia 1 lipca 2009 r. pozwana nalicza powodowi okresowo (miesięcznie) opłaty z tytułu bezumownego użytkowania terenu w postaci faktur VAT na sumę 505,64 zł uwzględniając w tym 22 % (23%) podatek od towarów i usług. Powód nadal uiszcza pozwanej miesięcznie opłaty jak za czynsz dzierżawny z okresu umownego w wysokości 104,67 zł.

Zauważyć należy, że:

sprawa powoda należy do typowej sprawy sądowej dotyczącej ustalenia nieistnienia prawa do żądania nienależnej wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości lub gruntu (w oparciu o art. 189 k.p.c.), także wieloinstancyjnej, w której głos decydujący zabrał Sąd Najwyższy, a także jest tematem wielu prawomocnych ustawowo interpelacji podatkowych w zakresie istnienia bądź nieistnienia obowiązku podatkowego od towarów i usług w tym zakresie.

Dokonując analizy niniejszego powództwa z punktu widzenia art. 189 k.p.c., ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa gdy powód ma w tym interes prawny, należy zaznaczyć, że muszą tu być spełnione dwie przesłanki: istnienie interesu prawnego powoda oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje lub nie istnieje. Sprowadza się to do rozważenia trzech elementów: istnienie interesu prawnego powoda, istnienie podstaw materialno-prawnych oraz ocena stanu faktycznego.

W odniesieniu do kwestii istnienia interesu prawnego wypowiedział się już Sąd Najwyższy który uznał, że interes prawny powoda w oparciu o art. 189 k.p.c. rozumiany jest jako potrzeba uzyskania wyroku ustalającego, wynikająca z sytuacji prawnej w jakiej dana osoba się znajduje, a uzasadnia tę potrzebę istnienie obiektywnej niepewności stanu prawnego lub prawa, grożącej naruszeniem tego stosunku prawnego lub prawa lub poddaniem jego w wątpliwość. Niepewność ta polega na tym, że podmiot przeciwko któremu powództwo jest kierowane, kwestionuje czy też narusza istnienie tego prawa lub stosunku prawnego, względnie faktu o charakterze prawotwórczym (wywołującym określone skutki prawne w przyszłości) jakim bez wątplenia jest roszczenie pozwanej do uzyskania nienależnej wierzytelności od powoda. Zgodnie z treścią uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1999 r. I PKN 263/99, OSNP 2001, nr 2, poz. 36 realność zagrożenia w rozumieniu art. 189 k.p.c. powinna wynikać z uzewnętrznionego lub przewidywalnego kwestionowania prawa przez drugą stronę. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 1972 r. I CR 388/71 przyjmuje też, że w sprawach o ustalenie dłużnik dopóty ma interes prawny w ustaleniu rozmiaru swego obowiązku, dopóki nie został przez wierzyciela pozwany o świadczenie. Ogólnie, orzecznictwo Sądu Najwyższego rozstrzygnięciem w sprawie o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa nadaje charakter prewencyjny (rozstrzygający sytuację gdy zachodzi wątpliwość istnienia ważności lub nieważności prawa), zmierzający do tego, aby przynależne powodowi prawo nie zostało naruszone, jak również by podmiot z danego stosunku prawnego lub prawa nie rościł sobie własne uprawnienia. Orzecznictwo to pokazuje ponadto, że interes prawny powoda wymaga, aby powód nie posiadał prawnej możliwości wystąpienia w spornej sprawie z roszczeniem o świadczenie, a gdy zajdzie taka możliwość, by powództwo o ustalenie w większej mierze niż inne powództwa zapewniało ochronę praw powoda, jak również, by strona pozwana nie wniosła jeszcze roszczeń o świadczenie. Podkreśla się też, że osoba nie ma interesu prawnego, jeżeli prawa jej zostały stwierdzone w innym postępowaniu.

W odniesieniu do istnienia podstaw materialno-prawnych regulujących kwestię bezumownego użytkowania własności należy rozważyć następujące elementy: wysokość należnego wynagrodzenia, istnienie bądź nieistnienie obowiązku podatku od towarów i usług, istnienie bądź nieistnienie okresowego regulowania płatności.

W odniesieniu do wysokości wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie własności interpretację prawną przepisów art. 224 k.c. i 225 k.c. daje nam uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia 15 września 2005 r. II CK 61/2005 który uznał, że taka wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest zasadna, która spełnia następującą zasadę: „Podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne jakie z tej nieruchomości mogła uzyskać strona zawierając umowę najmu czy dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia”. Z treści tej zasady wynika, że Sąd Najwyższy przyjął za zasadne, iż wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu ustala się na poziomie czynszu, który by mu faktycznie przypadł z tytułu dzierżawy tej części gruntu. Sąd Najwyższy wyjaśnił też, że podstawą żądania czynszu najmu (czynszu dzierżawy) jest umowa najmu (dzierżawy), a wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej własności określają przepisy kodeksu cywilnego o własności i uprawnieniach właściciela w postaci przepisów art. 224 k.c. i 225 k.c. Sąd Najwyższy sprecyzował też, że osoba użytkująca w okresie umownym jest posiadaczem zależnym gruntu (na podstawie art. 336 k.c.) i zobowiązana jest okresowo płacić czynsz o umownej wysokości wynikający ze zobowiązań stosunku cywilnoprawnego (umowy), jednakże po wygaśnięciu tej umowy i nie istnieniu dorozumianego stosunku prawnego staje się właścicielem samoistnym w złej wierze i winna jest właścicielowi wynagrodzenie za korzystanie z jego gruntu w takiej wysokości, jaki by uzyskał wydzierżawiając ten grunt (należne pożytki). Obliczenie tej wysokości wykonuje uprawniony do tego biegły na podstawie rynkowych stawek czynszu najmu (dzierżawy) w okresie, w którym osoba bezumownie z nieruchomości (gruntu) korzystała i za który istnieje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości (gruntu). W konkretnych obliczeniach biegły dokonuje analizy czynszów jakie uzyskano za podobne nieruchomości (grunty) przy uwzględnieniu różnic między tymi nieruchomościami (gruntami) a nieruchomością (gruntem) będącą przedmiotem bezumownego korzystania przy uwzględnieniu różnic w zakresie podobnych warunków najmu (dzierżawy) nieruchomości (gruntów), a wymaganych dla przedmiotowej nieruchomości (gruntu) oraz bierze pod uwagę zmiany poziomu czynszów wskutek upływu czasu, jak również uwzględnia oferty najmu/dzierżawy nieruchomości (gruntów) podobnych i występujące trendy rynkowe.

W odniesieniu do istnienia lub nieistnienia obowiązku podatku od towarów i usług VAT z tytułu

bezumownego korzystania z własności wyjaśnić najpierw należy, kiedy występuje skuteczność rozwiązania umowy między właścicielem a użytkownikiem korzystającym z jego rzeczy, tzn. kiedy nie istnieje jawny lub dorozumiany stosunek cywilnoprawny (umowa) pomiędzy stronami. Można powołać się w tym względzie na uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 24 lipca 2007 r., sygn. akt I SA/Gd 71/07 z którego wynika, że jeżeli właściciel rzeczy wyraźnie i jednoznacznie wyraził wolę rozwiązania umowy i wystąpił z żądaniem zwrotu tej rzeczy, tym samym stosunek cywilnoprawny (umowa) zostaje skutecznie rozwiązany. Nie można zatem w takim przypadku mówić o świadczeniu usługi. Do przedłużenia umowy nie wystarczy samo używanie tej rzeczy, lecz niezbędne jest, by używanie to odbyło się za wyraźną lub chociażby dorozumianą zgodą właściciela. Korzystanie z rzeczy po wygaśnięciu umowy wbrew jednoznacznie wyrażonej woli właściciela w sferze prawa cywilnego jest czynem niedozwolonym w rozumieniu art. 415 k.c.. O dostawie towarów i usług za wynagrodzeniem można mówić jedynie w sytuacji, gdy istnieje ścisły związek pomiędzy wykonywanymi czynnościami i wysokością otrzymanego wynagrodzenia oparty o relacje cywilnoprawne pomiędzy podmiotami. Opłata za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy ma więc charakter odszkodowawczy.

W sprawie podatku od towarów i usług VAT z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy można powiedzieć, że sprawa ta była tematem wielu prawomocnych ustawowo interpelacji podatkowych. Przykładem jest interpelacja podatkowa Izby Skarbowej w Poznaniu z 27 maja 2009 roku ILPP1/443-329/09-2/KG, której ustalenia są prawnie obowiązujące z uwagi na art. 14b § 1 i § 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.) oraz § 2 i § 6 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. Nr 112, poz. 770 ze zm.) w imieniu Ministra Finansów. Zakresem tej interpelacji są dwie kwestie: wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy oraz obowiązek podatkowy od towarów i usług. Materialno-prawną podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy są przepisy art. 224 k.c., art. 225 k.c., art. 674 k.c., a istnienia lub nieistnienia obowiązku podatkowego od towarów i usług przepis art. 8. ust. 1 na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.). Interpelacja ta stwierdza, że analizując podstawę prawną żądanego wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie należy najpierw zauważyć, że zgodnie z art. 674 k.c. mówiącym, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca (dzierżawca) używa nadal rzeczy za zgodą właściciela poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nie oznaczony. Przez wzgląd na art. 694 k.c. zasada ta dotyczy też dzierżawy. Jednakże przy braku zgody właściciela, czyli w przypadku nieistnienia jawnego lub dorozumianego stosunku prawnego (umowy), w ramach którego świadczona byłaby usługa (podstawę istnienia usługi regulują przepisy art. 230 k.c., art. 659 § 1 k.c. i art. 693 § 1 k.c.), wynagrodzenie wynikające z korzystania z rzeczy ma charakter jedynie rekompensaty i nie jest płatnością za świadczenie usługi oraz nie podlega opodatkowaniu od towarów i usług w myśl art. 8. na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.). W powyższej sprawie można się też powołać na uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2009 r. I CSK 332/08 który uznał, że wysokość należnego wynagrodzenia za świadczenie usług lub w związku z jej zmianą powinna być regulowana w umowie i doręczona konsumentowi przy zawarciu umowy, natomiast brak takiej umowy powoduje brak podstaw do domagania się wynagrodzenia za usługę. Wynika z tego, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntów bez zgody właściciela nie jest usługą, za którą można się domagać wynagrodzenia wraz z podatkiem od towarów i usług VAT.

W odniesieniu do istnienia lub nieistnienia okresowego regulowania płatności wynagrodzenia za bezumowne używanie własności w przypadku nieistnienia jawnego lub dorozumianego stosunku prawnego (umowy) wypowiedział się Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku - Izba Cywilna z dnia 3 grudnia 2004 r., że "Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest rzeczą jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego". Jak z tego wynika roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości bez jawnego lub dorozumianego stosunku prawnego (umowy) jest roszczeniem o świadczenie jednorazowe. Nie istnieje więc w tym przypadku ani okresowa regulacja należności za usługę z naliczeniem podatku od towarów i usług VAT, ani też nie ma podstaw naliczania odsetek od okresowego nieregulowania tej należności, gdyż taki obowiązek wynika tylko ze stosunku cywilnoprawnego (umowy).

Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie dokonane przez sąd I instancji ustalenie

stanu faktycznego należy wyraźnie zaznaczyć, że po pierwsze istnieje interes prawny powoda do wniesienia powództwa od ustalenia nieistnienia prawa do żądania przez pozwaną nienależnej wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego użytkowania terenu w celu zapobieżenia istnienia obiektywnej niepewności stanu prawnego skutkującej w ewentualnej egzekucji wierzytelności w sytuacji, gdy wierzytelność ta nie istnieje, a ponadto nie ma uzasadnienia materialno-prawnego co do takiego sposobu naliczenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, jaki pozwana zastosowała, gdyż wysokość tę ustala się na poziomie czynszu, który by mu faktycznie przypadł z tytułu dzierżawy tej części gruntu. W związku natomiast z tym, że pomiędzy powodem a pozwaną stosunek cywilnoprawny (umowa) został skutecznie rozwiązany z powodu, iż pozwana wyraźnie i jednoznacznie wyraziła wolę rozwiązania umowy i wystąpiła z żądaniem zwrotu tego terenu, niesie to taki skutek, że miesięczne regulowanie należności od powoda na podstawie faktur VAT z naliczaniem 22%(23%) podatku od towarów i usług, jak za usługę w okresie umowy, nie znajduje również uzasadnienia materialno-prawnego.

Z poważaniem

mgr inż. Waldemar Wietrzykowski