

Sygn. akt V ACa 176/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2018r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Aleksandra Janas
Sędziowie:	SA Jadwiga Galas SO del. Lucja Oleksy-Miszczuk (spr.)
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2018r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Starosty (...)

przeciwko (...) R. J. M. Spółce jawnej w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 10 marca 2015r., sygn. akt II C 400/13

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1 o tyle, że zasądzoną tam kwotę 259.958 złotych obniża do kwoty 163.838 (sto sześćdziesiąt trzy tysiące osiemset trzydzieści osiem) złotych, a w punkcie 1g o tyle, że ustawowe odsetki od 30 października 2014r. zasądza od kwoty 48.078,23 (czterdzieści osiem tysięcy siedemdziesiąt osiem 23/100) złotych, a w pozostałym zakresie powództwo oddala,

- w punkcie 3 o tyle, że zasądzone tam koszty procesu obniża do kwoty 1.536 (jeden tysiąc pięćset trzydzieści sześć) złotych,

- w punkcie 4 o tyle, że w miejsce kwoty 14.947,10 złotych nakazuje pobrać kwotę 9.416,67 (dziewięć tysięcy czterysta szesnaście 67/100) złotych;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 738 (siedemset trzydzieści osiem) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

4. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Apelacyjnego w Katowicach) kwotę 1.359,29 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt dziewięć 29/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Łucja Oleksy-Miszczyk	SSA Aleksandra Janas	SSA Jadwiga Galas
--------------------------------	----------------------	-------------------

Sygnatura akt V ACa 176/16

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Starosta (...) domagał się zasądzenia od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwoty 78.393,58 zł z ustawowymi odsetkami od wymienionych w pozwie kwot oraz zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa w kwocie 3.600,- zł. Wywodził, iż opisane wyżej kwoty stanowią wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w okresie od 3 stycznia 2012 r. do 31 maja 2013 r. z nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa położonej w Powiecie (...), Gminie N., miejscowości G., o numerze działki (...), numerze obrębu ewidencyjnego (...), o powierzchni 3.85.00 ha, zabudowanej obiektami Ośrodka (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

Nakazem zapłaty z dnia 11 października 2013 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd w całości uwzględnił żądanie pozwu. Od nakazu pozwana wniosła sprzeciw, zaskarżając go w całości. Zarzuciła naruszenie art. 224 § 1 i 2 k.c. i art. 225 k.c., a nadto wywodziła, że przysługuje jej prawo zatrzymania nieruchomości na podstawie art. 461 k.c. w zw. z art. 496 k.c. i 497 k.c. z uwagi na fakt dokonania na tej nieruchomości nakładów o wartości przekraczającej sumę 13.000.000 zł, za zgodą i wiedzą właściciela tej nieruchomości, co przesądza o istnieniu dobrej wiary pozwanej. Podniosła, że nadal używa rzeczy za zgodą obecnego właściciela (art. 674 k.c.), a w takiej sytuacji poczytuje się w razie wątpliwości, że dzierżawa została przedłużona na czas oznaczony, a co za tym idzie czynsz powinien być nie wyższy niż ten jaki pozwana płaciła poprzedniemu właścicielowi. Pozwana zakwestionowała zasadność powództwa również w świetle art. 676 k.c., a także wysokość dochodzonych kwot.

Powód w toku procesu zmienił swoje stanowisko domagając się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za dalszy okres, tj. od 1 czerwca 2013 r. do 31 stycznia 2014 r. w kwocie 37.366,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi. Zmieniając ponownie żądanie powód ostatecznie wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) R.J. (...) spółki jawnej w R. – jako następcy prawnego przekształconej w toku postępowania w niniejszej sprawie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwoty 259.958 zł z odsetkami ustawowymi od kwot: 55.363,80 zł od dnia 26 lutego 2014 r., 4.727,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r., 4.270,42 zł od dnia 26 lutego 2014 r., 4.727,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r., 4.575,45 zł od dnia 26 lutego 2014 r., 4.727,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r., 4.575,45 zł od dnia 26 lutego 2014 r., 4.727,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r., 4.727,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r., 4.575,45 zł od dnia 10 stycznia 2014 r., 4.727,97 zł od dnia 22 listopada 2013 r., 4.575,45 zł od dnia 20 grudnia 2013 r., 4.727,96 zł od dnia 28 stycznia 2014 r., 4.727,97 zł od dnia 27 lutego 2014 r. , 144.198,23 zł od dnia 22 września 2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu. W pozostałym zakresie tj. co do części odsetek ustawowych powód cofnął powództwo.

Wyrokiem z dnia 10 marca 2015r. Sąd Okręgowy w Gliwicach zasądził od pozwanej (...) M. spółki jawnej w R. na rzecz powoda Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 259.958 zł (dwieście pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt osiem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- a) 92.424,97 zł od dnia 26 lutego 2014 r.
- b) 4.575,45 zł od dnia 28 stycznia 2014 r.,
- c) 4.727,97 zł od dnia 22 listopada 2013 r.,
- d) 4.575,45 zł od dnia 21 grudnia 2013 r.,
- e) 4.727,96 zł od dnia 28 stycznia 2014 r.,
- f) 4.727,97 zł od dnia 27 lutego 2014 r.,
- g) 144.198,23 zł od dnia 30 października 2014 r.;

oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka Zamiejscowego w Rybniku kwotę 14.947,10 zł (dziewiętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści siedem złotych i dziesięć groszy) tytułem należnych w sprawie kosztów sądowych. Orzeczenie zapadło na gruncie następujących ustaleń faktycznych: dnia

8 grudnia 2003 r. pomiędzy Gminą N., a R. M. oraz J. M., prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej S.C.(...)J.R. M., została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości obejmującej działkę o numerze (...), numerze obrębu ewidencyjnego (...), o powierzchni 3.85.00 ha, dla której Sąd Rejonowy w (...) V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...). Nieruchomość była zabudowana obiektami Ośrodka (...). Z umowy wynikało, iż dzierżawca może dokonywać nakładów na ulepszenie przedmiotu dzierżawy o ile nie zmieni to funkcji przedmiotu dzierżawy. Zakres i koszt nakładów dzierżawca był obowiązany uzgadniać z wydzierżawiającym i uzyskać jego zgodę na wykonanie proponowanego zakresu robót, przed przystąpieniem do robót. Umowa została zawarta na okres 3 lat, od 1 stycznia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2006 r. przy czym strony postanowiły, że z upływem tego terminu umowa podlega przedłużeniu na dalszy okres 3 lat, chyba że jedna ze stron nie wyrazi na to zgody. Aneks nr (...) z dnia 31 sierpnia 2004 r. dokonano zmiany nazwy i siedziby dzierżawcy przez jego oznaczenie jako (...) J.R. M. spółka jawna (...)-(...) R., ul. (...). Aneks nr (...) z dnia 13 lipca 2005 r. dokonano zmiany umowy w zakresie okresu, na jaki umowa została zawarta przyjmując, że umowa dzierżawy zawarta zostaje na okres 6-ciu lat, tj. od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2010 r. Strony nadto postanowiły, że z upływem tego terminu umowa ulega przedłużeniu na dalszy okres 6-ciu lat, chyba że jedna ze stron nie wyrazi na to zgody. Aneks nr (...) z dnia 2 stycznia 2006 r. został sporządzony w związku z komunalizacją przedmiotowej nieruchomości i zmianą statusu wydzierżawiającego. Stwierdzono wówczas, że właścicielem nieruchomości jest Gmina N.. Pismem z dnia 24 listopada 2010r. skierowanym do dzierżawcy Gmina N. oświadczyła, że nie wyraża zgody na przedłużenie umowy, w związku z czym umowa wygasa z dniem 31 grudnia 2010r. Pomimo tego pozwana nie wydała nieruchomości.

Decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji nr (...) z dnia 23 marca 2011 r. stwierdzono nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 28 czerwca 2005 r., znak: (...), przekazującej na rzecz Gminy N., nieodpłatnie prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa. W konsekwencji tego Skarb Państwa – Starosta (...) realizując swoje uprawnienia właścicielskie w piśmie z dnia 22 października 2012 r. zaproponował pozwanej zawarcie umowy dzierżawy na okres trzech lat, ewentualnie na okres dłuższy pod warunkiem uzyskania zgody wojewody, do czego był zobowiązany zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ostatecznie jednak do zawarcia umowy nie doszło, a pozwaną nie łączył ze Skarbem Państwa żaden stosunek prawny, który dawałaby jej tytuł prawny do posiadania nieruchomości. Powód w tej sytuacji wzywał pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wystawiając kolejne noty księgowe i domagając się zapłaty należności w terminie 14 dni. Poszczególne noty zawierające wezwania do zapłaty opiewały na następujące kwoty: nr (...) z 4 stycznia 2013 r. na kwotę 55.363,80 zł (doręczona 9 stycznia 2013 r.), nr (...) z 7 lutego 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 11 lutego 2013 r.), nr (...) z 4 marca 2013 r. na kwotę 4.270,42 zł (doręczona 7 marca 2013 r.), nr (...) z 10 kwietnia 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 18 kwietnia 2013 r.), nr (...) z 8 maja 2013 r. na kwotę 4.575,45 zł (doręczona 9 maja 2013 r.), nr (...)

z 3 czerwca 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 5 czerwca 2013 r.), nr (...) z 3 lipca 2013 r. na kwotę 4.575,45 zł (doręczona 9 lipca 2013 r.), nr (...) z 1 sierpnia 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 8 sierpnia 2013 r.), nr (...) z 3 września 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 5 września 2013 r.), nr (...) z 9 października 2013 r. na kwotę 4.575,45 zł (doręczona 15 października 2013 r.), nr (...) z 4 listopada 2013 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 7 listopada 2013 r.), nr (...) z 2 grudnia 2013 r. na kwotę 4.575,45 zł (doręczona 6 grudnia 2013 r.), nr (...) z 2 stycznia 2014 r. na kwotę 4.727,96 zł (doręczona 13 stycznia 2014 r.), nr (...) z 6 lutego 2014 r. na kwotę 4.727,97 zł (doręczona 12 lutego 2014 r.). W piśmie z dnia 4 marca 2013 r. powód skierował nadto do pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 60.892,30 zł, a w piśmie z dnia 27 marca 2013 r. kolejne wezwanie do zapłaty kwoty 65.660,74 zł.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość objęta sporem zabudowana jest obiektami ośrodka wypoczynkowego. Budynki posadowione na terenie ośrodka to domki kempingowe (łącznie 26 szt.), budynek restauracyjny z oranżerią, budynek administracyjny, budynek małej gastronomii, budynek szatni i sanitariatów, basen kąpielowy z infrastrukturą towarzyszącą oraz dwie wiaty. Poza obiektami trwale związanymi z gruntem na terenie ośrodka znajduje się park linowy oraz rozstawione są dwa namioty wielopowierzchniowe wraz z wyposażeniem (ławki, stoły, podest), a także niewielka scena. Przyjął przy tym Sąd, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości za okres od 3 stycznia 2012 r. do 31 stycznia 2014 r. wyniosło 259.958 zł netto, ponieważ w takiej wysokości powód mógł uzyskać dochód gdyby wydzierżawił tę nieruchomość w stanie w jakim się ona w tym okresie znajdowała.

Pozwana w dniu 25 lutego 2014 r. wpłaciła na rzecz powoda kwotę 11.443 zł oznaczoną jako „bezsportna należność z tytułu użytkowania Ośrodka w S. za 2012 r. i 2013 r.” wskazując, że kwota 10.404 zł stanowi należność główną, a kwota 1.039 zł odsetki ustawowe. Powód zaksięgował w/w kwotę na odsetki od nieterminowych wpłat z tytułu należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwana kwestionowała sposób zaliczenia dokonanej wpłaty.

W międzyczasie pozwana spółka ulegała przekształceniom: uchwałą nr (...) z dnia 19 września 2012 r. zmienioną w dniu 23 października 2012 r. wspólnicy (...) R. M. spółki jawnej w likwidacji z siedzibą w R. przekształcili spółkę w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Następnie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 23 grudnia 2013 r. przekształciła się w (...) R. J. M. spółkę jawną, która wstąpiła w prawa i obowiązki spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Ustalił również Sąd Okręgowy, że między stronami pod sygnaturą II C 476/14 toczy się inne postępowanie z powództwa Skarbu Państwa – Starosty (...), w którym to postępowaniu powód domaga się zobowiązania (...) R. J. M. spółki jawnej z siedzibą w R. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: (...) J. M. spółka jawna kupuje od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) nieruchomość położoną w województwie (...), Powiecie (...), Gminie N., miejscowość G. przy ul. (...) obręb ewidencyjny G. stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...), o pow. 3.85.00 ha dla której Sąd Rejonowy w (...) V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) oraz zobowiązuje się zapłacić za tę nieruchomość cenę w wysokości 1.917.000 zł na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...). Według stanowiska Starosty (...) prezentowanego w tamtej sprawie wartość urządzeń i budowli wzniesionych przez pozwaną na przedmiotowej nieruchomości opiewa na kwotę 13.950.000 zł, zaś wartość nieruchomości gruntowej według stanu zagospodarowania na dzień objęcia jej w posiadanie przez pozwaną, tj. na dzień 2 stycznia 2004 r. opiewa na kwotę 1.917.000 zł.

Opierając się o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy zważył, że wobec złożenia jednoznacznego oświadczenia o nieprzedłużeniu umowy na kolejny okres umowa zawarta z Gminą N. wygasła z dniem 31 grudnia 2010 r. W konsekwencji tego od dnia 1 stycznia 2011 r. pozwana od dnia 1 stycznia 2011 r. zajmowała w/w nieruchomość bez tytułu prawnego. Ta okoliczność spowodowała powstanie po stronie powoda roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i art. 230 k.c.). Za nietrafny uznał Sąd zarzut strony pozwanej, że po dniu 31 grudnia 2010 r. doszło do przedłużenia umowy dzierżawy na podstawie art. 694 k.c. w zw. z art. 674 k.c., a to ze względu na złożenie przez Gminę przywołanego wyżej oświadczenia, z którego jednoznacznie wynika brak woli kontynuowania umowy. W konsekwencji pozwana od dnia

1 stycznia 2011 r. stała się posiadaczem nieruchomości w złej wierze albowiem wobec złożenia przez Gminę w/w oświadczenia o nieprzedłużeniu umowy dzierżawy na kolejny okres i niezawarcia nowej umowy, która dawałaby pozwanej prawo korzystania z nieruchomości – pomimo prowadzonych rozmów - miała ona pełną świadomość tego, że korzysta z nieruchomości bez tytułu prawnego. Okoliczności tej nie zmieniały ani data wpisu Skarbu Państwa do księgi wieczystej nieruchomości, ani fakt dokonania przez pozwaną znacznych nakładów na nieruchomość. Podkreślił Sąd Okręgowy, iż żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy oparte o przepisy art. 224 § 2 i art. 225 k.c. i roszczenie o zwrot nakładów są roszczeniami niezależnymi od siebie w związku z czym nie można skutecznie kwestionować prawa właściciela do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powołując się na dokonane nakłady, które zresztą, stosownie do art. 47 k.c. i 48 k.c. w przypadku połączenia z nieruchomością dzielą jej los prawny jako jej części składowe. Wynagrodzenia dochodzić można bez względu na to, czy właściciel nie korzystając sam z rzeczy poniósł z tego powodu jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy, a jego wysokość jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Zatem należne właścicielowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (nieruchomości) to kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, czyli wynagrodzenie to obejmuje wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania. Powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05, LEX nr 221729 przyjął zatem Sąd, iż podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości były pożytki cywilne jakie z tej nieruchomości mógł uzyskać właściciel zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia.

Za bezzasadny uznał Sąd zarzut zatrzymania, ponieważ zarzut ten może stanowić formę obrony w sprawach o wydanie, a takiego żądania strona powodowa nie dochodziła w niniejszej sprawie, niezależnie od tego, że zarzut ten nie może być skutecznie zgłaszany w przypadku gdy chodzi o zwrot rzeczy wydzierżawionych (art. 461 § 2 k.c.).

Za bezpodstawny uznał również Sąd Okręgowy zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia, a to z uwagi na to, iż przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres umocowania nie uprawnia pełnomocnika procesowego z mocy ustawy do złożenia materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu, a także z uwagi na fakt, że strona pozwana pomimo ciężącego na nie obowiązku wynikającego z art. 6 k.c. nie wykazała wysokości i wymagalności wierzytelności przedstawionej do potrącenia.

Orzekając o wysokości roszczenia Sąd Okręgowy uwzględnił, iż pozwana w dniu 24 lutego 2014 r., a zatem w toku postępowania w niniejszej sprawie przelała na rzecz powoda kwotę 11.443 zł. Przyjął przy tym, iż zgodnie z art. 451 § 1 k.c. dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne, co uzasadnia prawo powoda do zaliczenia wpłaconej kwoty na należności odsetkowe. Wpłata zaliczona została na rzecz odsetek w następujący sposób: od kwoty 55.363,80 zł od 24 stycznia 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 7.848,01 zł, od kwoty 4.727,97 zł od 26 lutego 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 614,64 zł, od kwoty 4.270,42 zł od 22 marca 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 518,65 zł, od kwoty 4.727,97 zł od 3 maja 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 503,50 zł, od kwoty 4.575,45 zł od 24 maja 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 453,03 zł, od kwoty 4.727,97 zł od 20 czerwca 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 422,67 zł, od kwoty 4.575,45 zł od 24 lipca 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 353,63 zł, od kwoty 4.727,97 zł od 23 sierpnia 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 314,90 zł, od kwoty 4.727,97 zł od 20 września 2013 r. do 25 lutego 2014 r. – 267,75 zł, od kwoty 4.575,45 zł od 30 października 2013 r. do 9 stycznia 2014 r. Wobec cofnięcia pozwu co do żądania odsetek od wyżej wskazanych kwot za wyżej wskazane okresy Sąd umorzył postępowanie odrębnym postanowieniem. Z uwagi na to, że z tytułu naliczenia odsetek od ostatniej z wyżej wskazanych kwot za wskazany okres, tj. od kwoty 4.575,45 zł od dnia 30 października 2013 r. do dnia 9 stycznia 2014 r. należność wyniosła 117,33 zł, co łącznie w wyżej wskazanymi kwotami skapitalizowanych odsetek dało sumę 11.414,11 zł, podczas gdy wpłacona kwota wynosiła 11.443 zł, Sąd zaliczył wpłaconą kwotę również na odsetki od wyżej wskazanej kwoty 4.575,45 zł aż do dnia 27 stycznia 2014 r.

(odsetki od tej kwoty od dnia 30 października 2013 r. do dnia 27 stycznia 2014 r. wyniosły 146,67 zł) i oddalił żądanie co do odsetek w pozostałej części.

Od powyższego wyroku apelację wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i zarzucając:

- naruszenie przepisu art. 224 § 1 i 2 k.c., wywodząc, że od stycznia 2011r. jest samoistnym posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze, a zatem nie jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości

- naruszenie przepisu art. 225 k.c. wywodząc, iż obowiązek zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy powstaje zarówno wobec posiadacza samoistnego w dobrej wierze jak i posiadacza samoistnego w złej wierze dopiero z chwilą kiedy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegającą na zaliczeniu do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy również wartości nakładów poczynionych przez pozwaną na nieruchomość. Precyzując ten zarzut na rozprawie w dniu 10 listopada 2016r. pełnomocnik pozwanej zakwestionował metodologię wyliczenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przyjętą w opinii biegłego, która była podstawą ustaleń faktycznych przez Sądem I instancji

Jednocześnie z wniesieniem apelacji pozwana wniosła o zwolnienie jej od opłaty od apelacji. Apelacja wniesiona została przez stronę pozwaną osobiście, bez udziału pełnomocnika.

Postanowieniem z dnia 29 września 2015r. Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanej o zwolnienie od opłaty od apelacji. Pozwana złożyła zażalenie, które zostało oddalone postanowieniem Sądu Apelacyjnego z dnia 16 listopada 2015r. Odpis tego postanowienia doręczono pełnomocnikowi pozwanej. Pozwana nie została wezwana do uiszczenia opłaty od apelacji. Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2015r. Sąd Okręgowy odrzucił apelację z powodu braku opłaty. Postanowienie doręczone zostało pełnomocnikowi pozwanej w dniu 12 stycznia 2016r. W dniu 15 stycznia 2016r. wpłynęło do Sądu Okręgowego pismo pozwanej informujące o wypowiedzeniu pełnomocnictwa dotychczas reprezentującemu pozwaną radcy prawnemu. W dniu 19 stycznia 2016r. pozwana – działając bez pełnomocnika - złożyła pismo zatytułowane „wniosek o przywrócenie terminu”, w którym powołała się na przepis art. 168 k.p.c. i wywodziła, że oczekiwała na wezwanie do uiszczenia opłaty, a o przyczynie uchybienia dowiedziała się dopiero otrzymując odpis postanowienia o odrzuceniu apelacji. Jednocześnie z wniesieniem pisma pozwana uiściła opłatę. Postanowieniem z dnia 5 lutego 2016r. Sąd przywrócił pozwanej termin do wniesienia opłaty od apelacji. Następnie w dniu 8 marca 2016r. strona pozwana – nadal działając bez pełnomocnika- ponownie wniosła apelację, tożsamą w treści z apelacją złożoną pierwotnie. Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2016r. Sąd Okręgowy przywrócił pozwanej termin do wniesienia apelacji.

W odpowiedzi na apelację, datowanej na 17 lutego 2016r., powód wniósł o umorzenie postępowania apelacyjnego ewentualnie o oddalenie apelacji. Podniósł, że apelacja pozwanej z dnia 28 maja 2015r. została prawomocnie odrzucona, a zatem jest bezskuteczna i nie istnieje możliwość nadania jej dalszego biegu. W kolejnym piśmie zatytułowanym „odpowiedź na apelację” z dnia 4 maja 2016r. powód wniósł o odrzucenie apelacji ewentualnie o jej oddalenie. Wywodził, iż apelacja została prawomocnie odrzucona, a dalsze czynności zmierzające do nadania jej biegu są nieskuteczne. Odniósł się również do treści kolejnych postanowień Sądu Okręgowego dotyczących przywrócenia terminu do uiszczenia opłaty od apelacji i przywrócenia terminu do wniesienia apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów formalnych zgłaszanych przez stronę powodową, a dotyczących toku postępowania międzyinstancyjnego. Zarzuty te są częściowo zasadne, nie uzasadniają jednak twierdzenia, iż apelacja nie została skutecznie wniesiona. Przede wszystkim zważyć należy, iż wbrew twierdzeniom powoda apelacja wniesiona została przez pozwaną osobiście, a nie przez jej pełnomocnika. Wynika to jednoznacznie z podpisu złożonego pod apelacją z dnia 28 maja 2015r. (k.332 akt). Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego

wyrażonym w postanowieniu z dnia 9 października 2015r., sygn. IV CZ 36/15 przepis art. 112 ust. 3 u.k.s.s.c. reguluje skutki nieopłacenia przez adwokata, radcę prawnego lub rzecznika patentowego wniesionego przez nich pisma, mimo prawomocnego oddalenia wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych. W takim przypadku, po upływie tygodniowego terminu od doręczenia takiemu pełnomocnikowi postanowienia oddalającego wniosek, pismo zostanie zwrócone lub odrzucone. Regulacja ta ma wyjątkowy charakter, a zatem powinna być ściśle wykładana. Skoro wskazane zostało, że dotyczy ona pisma, które "zostało wniesione przez adwokata, radcę prawnego lub rzecznika patentowego", to oznacza, że przepis ten nie mógł znaleźć zastosowania, gdy pismo podlegające opłacie wniosła strona osobiście. Odnosi się to także do sytuacji, w której strona w toku postępowania była reprezentowana przez jednego z tych pełnomocników. W konsekwencji po oddaleniu w niniejszej sprawie przez Sąd Apelacyjny zażalenia na postanowienie o zwolnieniu od kosztów należało wezwać stronę do uiszczenia opłaty od apelacji. Wezwania takiego do strony nie wystosowano, odrzucając apelację jako nieopłaconą. Następnie pozwana, działając bez pełnomocnika (po wypowiedzeniu pełnomocnictwa dotychczas reprezentującemu ją radcy prawnemu) złożyła pismo zatytułowane jako „Wniosek o przywrócenie terminu”. W treści tego pisma strona wywodzi, iż uchybiła terminowi bez swojej winy, nie mając najwyraźniej świadomości, że do uchybienia terminowi do uiszczenia opłaty w ogóle nie doszło, albowiem termin ten na skutek braku wezwania do uiszczenia opłaty jeszcze się nie otworzył. Nie można w ocenie Sądu Apelacyjnego czynić zarzutu stronie działającej bez pomocy fachowego pełnomocnika, że nie mając odpowiedniej wiedzy prawniczej upatruje niesłusznie błędu w swoim działaniu, a nie w działaniu Sądu. Z treści pisma wynika jednak jednoznacznie, że strona nie zgadza się z rozstrzygnięciem o odrzuceniu apelacji i domaga się nadania jej dalszego biegu. Istniała zatem możliwość potraktowania pisma jako zażalenia i uchylenia zaskarżonego postanowienia w trybie art. 395 § 2 k.p.c., a następnie nadania biegu apelacji. Sąd I instancji potraktował natomiast pismo pozwanej nie jako zażalenie, ale zgodnie z jego dosłownym brzmieniem jako wniosek o przywrócenie terminu, który uwzględnił przywracając pozwanej termin do wniesienia opłaty, a następnie termin do wniesienia apelacji. Pomimo pewnych uchybień proceduralnych nadano ostatecznie bieg apelacji, a więc postępowanie doprowadziło do takiego skutku, jaki istniałby gdyby Sąd owych błędów się ustrzegł. Umorzenie postępowania apelacyjnego, czy też odrzucenie apelacji, jak domaga się tego powód, byłoby w tej sytuacji przejawem nadmiernego formalizmu i godziłoby w konstytucyjnie gwarantowaną zasadę prawa dostępu do sądów (art. 2 i art. 45 ust. 1 Konstytucji).

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy stwierdzić, iż są one w znacznej części bezzasadne. Na wstępie podkreślenia wymaga, że Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne Sadu I instancji – poza tylko kwestią wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, co do której przeprowadzono na etapie postępowania apelacyjnego uzupełniające postępowanie dowodowe, o czym niżej. Tym samym nie ma potrzeby powielania przytaczanych przez Sąd Okręgowy okoliczności faktycznych dotyczących stanu prawnego i faktycznego nieruchomości i stosunków łączących strony. W całości Sąd Apelacyjny podziela również ocenę prawną dokonaną przez Sąd I instancji.

Nietrafny jest zarzut naruszenia przepisu art. 224 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z tą regulacją samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne (art. 224 § 1 k.c.). Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył (art. 224 § 2 k.c.). Przepis art. 224 § 1 k.c. nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania o tyle, że pozwana od chwili wygaśnięcia umowy dzierżawy nie była posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, ale posiadaczem zależnym w złej wierze. Różnicę między posiadaczem samoistnym, a zależnym opisuje art. 336 k.c., stanowiąc iż posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą włada jak właściciel, zaś zależnym ten kto włada nią jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. Nie ulega wątpliwości, że w realiach niniejszej sprawy pozwana władała rzeczą jak dzierżawca, była zatem posiadaczem zależnym – pierwotnie posiadając nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy, a więc w dobrej wierze, a po wygaśnięciu tej umowy, mając po jednoznacznym braku

zgody właściciela na przedłużenie umowy świadomość faktu wygaśnięcia tej umowy, w złej wierze. Podstawą roszczeń powoda wobec pozwanej jako posiadacza zależnego w złej wierze są zatem przepisy art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. i art. 230 k.c.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 225 k.c. nie jest w pełni zrozumiały i wydaje się wynikać z niezrozumienia przez stronę pozwaną treści tego przepisu. W myśl art. 225 zd. 1 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (nie jak zdaje się twierdzić strona pozwana do chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy). Posiadacz zależny w złej wierze zgodnie z art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez cały okres tego posiadania.

Ostatni z podniesionych zarzutów opisany w osobistej apelacji strony pozwanej jako sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego jest w istocie swojej zarzutem błędu w ustaleniach faktycznych, co wynika z uzasadnienia zarzutu i z wywodów pełnomocnika pozwanej na rozprawie apelacyjnej, na której powołał się on na wadliwą ocenę dowodu z opinii biegłego, na której oparto zaskarżone orzeczenie.

Niezasadne są zarzuty pozwanej dotyczące ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez pozwaną na nieruchomość, a mających bezpośrednie przełożenia na wartości i atrakcyjność inwestycyjną tej nieruchomości. Nie można podzielić przy tym wywodów skarżącej, iż powód domagając się tak obliczonego wynagrodzenia czyni ze swojego prawa użytek sprzeczny z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Kwestia ta, szczegółowo omówiona w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji, była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w sprawie II CK 61/05 (wyrok z 15 września 2005r.), na które to rozważania Sąd Okręgowy też się powoływał. W istocie rzeczy decyduje okres za jaki powód żąda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. W tym okresie nakłady były już dokonane, a zatem były one własnością strony powodowej jako części składowe nieruchomości, zaś pozwanej przysługiwało roszczenie o zwrot wartości nakładów. Jeśli tak, to podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne jakie z tej nieruchomości mogła uzyskać strona powodowa zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia. Należy zresztą zauważyć, że pozwana nie czyniła przecież nakładów na nieruchomość powoda bez uzasadnia gospodarczego. Czyniła to celem zwiększenia własnych zysków jakie czerpała korzystając z cudzej nieruchomości. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy pozwana nie zwróciła przedmiotu dzierżawy powodowi, co otwarłoby jej drogę do żądania zwrotu poczynionych nakładów, a powodowi jako właścicielowi nieruchomości umożliwiłoby dalsze czerpanie korzyści z prawa własności chociażby poprzez oddanie jej w dzierżawę innemu podmiotowi, przy czym czynsz dzierżawny obliczony byłby przecież wedle stanu w jakim nieruchomości znajdowałyby się w chwili zawarcia nowej umowy, a nie wedle stanu jaki istniał przed dokonaniem nakładów przez pozwaną, a okoliczność kto dokonał nakładów (poprzedni dzierżawca czy właściciel) byłaby dla nowego dzierżawcy obojętna. Oceniając problem z tego punktu widzenia nie ma żadnych podstaw aby twierdzić, że obliczenie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy winno być dokonywane przy uwzględnieniu innego jej stanu, niż ten jaki istniał w okresie za który wynagrodzenie jest należne, a jednocześnie nie można mówić aby żądanie tak obliczonego wynagrodzenia stanowiło nadużycie prawa.

Podzielając jednak zarzuty co do samej metodologii obliczenia wynagrodzenia należnego powodowi za korzystanie z jego nieruchomości Sąd Apelacyjny przeprowadził własne postępowanie dowodowe, dokonując w tym zakresie odmiennych od Sądu Okręgowego ustaleń. W toku postępowania apelacyjnego dopuszczono i przeprowadzono dowody z opinii dwóch różnych biegłych rzeczoznawców, posiłkowano się także operatami sporządzonymi na potrzeby innych toczących się między stronami postępowań sądowych, dotyczących tej samej nieruchomości. Pierwsza z wydanych w postępowaniu apelacyjnym opinii sporządzona przez biegłego A. G. została skutecznie zakwestionowana przez obie strony procesu, nie mogła zatem stanowić podstawy rozstrzygnięcia. Podstawę do dokonania ustaleń faktycznych stanowiła natomiast kolejna z wydanych opinii, sporządzona przez biegłego M.M. (k.876 i nast. akt). Na podstawie wyliczeń dokonanych przez biegłego Sąd ustalił, iż wysokość wynagrodzenia jakie w warunkach rynkowych powinien uzyskiwać właściciel nieruchomości z jej dzierżawy wynosi w skali miesiąca 6.579 zł., zatem

wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za pełny okres objęty pozwem tj. od dnia 3 stycznia 2012r. do 31 stycznia 2014r wynosi 163.838 zł. Biegły jednocześnie wyjaśnił, iż poprzednie opinie wydawane w tej sprawie obarczone były wadą niedostatecznego przeanalizowania rynku nieruchomości podobnych, a nadto z uwagi na fakt, iż nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa, który nie prowadzi na niej własnej działalności komercyjnej błędem było obliczanie wynagrodzenia w podejściu dochodowym możliwych dochodów z nieruchomości z założeniem iż to właściciel będzie tam prowadził działalność gospodarczą (tak jak przyjęto to w opinii biegłej stanowiącej podstawę ustaleń Sądu I instancji). Biegły dalej wyjaśnił, że operat opierający się na podejściu dochodowym musiałby określać odpowiednią relację pomiędzy dochodem z działalności gospodarczej prowadzonej przez dzierżawcę, a wysokością czynszu dzierżawnego, co jest niezwykle trudne, bowiem musiałby przedstawiać w postaci współczynnika rynkową relację pomiędzy dochodem dzierżawcy, a dochodem wydzierżawiającego. Zwrócił również uwagę, że oparcie operatu na podejściu dochodowym, oraz wartości rynkowej nieruchomości może być obarczone błędem wyliczenia wartości rynkowej nieruchomości, co przełoży się następnie na błąd w obliczeniu wynagrodzenia, a w kolejnych opiniach i opracowaniach złożonych w sprawie wartości te diametralnie się różniły, co świadczy o błędnym oszacowaniu wartości nieruchomości. Ostatecznie biegły M. M. przyjął dla dokonywanych wyliczeń metodę porównawczą czynszów dzierżawnych jako najdokładniej określającą wysokość należnego powodowi wynagrodzenia. Na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku biegły w ramach ustnych wyjaśnień do opinii odniósł się szczegółowo do wszystkich zarzutów i wątpliwości stron. Tok rozumowania jaki biegły przedstawił jest dla Sądu jasny i zrozumiały, nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na nierzetelność bądź niewiarygodność opinii, stała się ona zatem, jak już wyżej wskazano, podstawą dokonanych przez Sąd Apelacyjny ustaleń.

Ustalenia Sądu I instancji należy jeszcze uzupełnić o tyle, że w czasie trwania postępowania apelacyjnego przed Sądem Okręgowym w Gliwicach w dniu 29 marca 2017r. w sprawie II C 476/14 zapadł wyrok, mocą którego zobowiązano pozwaną (...).J.M. spółkę jawną w R. do kupna od Skarbu Państwa spornej nieruchomości za kwotę 1.013.200,- zł. Analiza akt tego postępowania wskazuje, że cena nieruchomości ustalona została z odliczeniem nakładów jakie Spółka poniosła na nieruchomość. Wyrok jest prawomocny.

Ostatecznie Sąd Apelacyjny, ustalając odmienną od Sądu Okręgowego wysokość należnego powodowi wynagrodzenia w oparciu o przepis art. 382 k.p.c. w związku z art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1 o tyle, że zasądzoną tam kwotę 259.958,- zł obniżył do kwoty 163.838 zł, a w pkt 1 g o tyle, że ustawowe odsetki od 30 października 2014 zasądził od kwoty 48.078,23 zł, oddalając powództwo w pozostałej części, a w pozostałym zakresie apelację oddalił.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia zawartego w pkt 1 zaskarżonego wyroku była zmiana rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu. Ostatecznie powód utrzymał się z żądaniem w 63% i w takim stosunku kosztami procesu przed Sądem I instancji obciążyć należało pozwaną. W oparciu o przepis art. 100 k.p.c. zasądzono zatem od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 1.536,- zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Koszty sądowe w postępowaniu w I instancji wynosiły łącznie 14.947,- zł. (opłata od pozwu 12.998,- zł, koszty opinii biegłego 1.659,10 zł k. 245 i 290 zł k. 268). Powód był zwolniony od kosztów sądowych, zaś pozwaną obciążono stosownie do wyników procesu kwotą 9.416,67 zł.

Rozdział kosztów przed Sądem II instancji został dokonany w takim samym stosunku. Stawki zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 13 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu wynosiły po stronie powoda 5.400,- zł, a po stronie pozwanej 7.200,- zł (sprawy w I instancji nie prowadził ten sam adwokat), a co za tym idzie zasądzono od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 738,- zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Koszty sądowe w II instancji obejmowały kwotę 22.789,35 zł (12.998,- zł opłata od apelacji, 4.471,26 zł wynagrodzenie biegłego k. 707, 5.320,09 zł wynagrodzenie biegłego k. 942) i do kwoty 12.998 zł zostały pokryte przez pozwaną. W tej sytuacji w oparciu o przepisy art. 100 k.p.c. i 113 u.k.s.c. nakazano pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.359,29 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO del Łucja Oleksy-Miszczuk SSA Aleksandra Janas SSA Jadwiga Galas

(...)