

Sygn. akt V ACa 940/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2014r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Zofia Kołaczyk |
| Sędziowie: | SA Urszula Bożałkińska SA Olga Gornowicz-Owczarek (spr.) |
| Protokolant: | Anna Fic |

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2014r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w M.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 9 września 2013r., sygn. akt V GC 63/12

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 24.418 (dwadzieścia cztery tysiące czterysta osiemnaście) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 31 maja 2012r., a w pozostałej części powództwo oddala;

- w punkcie 4 w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.029,69 (trzy tysiące dwadzieścia dziewięć 69/100) złotych tytułem kosztów procesu;

2. odrzuca zażalenie powódki na postanowienie o umorzeniu postępowania co do kwoty 59.896 złotych;

3. oddala apelację powódki w pozostałej części;

4. oddala apelację pozwanej w pozostałej części;

5. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.219,97 (trzy tysiące dwieście dziewiętnaście 97/100) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 940/13

UZASADNIENIE

Pozwem z 31 maja 2012 r. powódka (...)Spółdzielnia Mieszkaniowa w M. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w W. kwoty 149.740 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami procesu. Powódka wskazała, iż pozwana bezumownie korzystała z nieruchomości należącej do niej za w okresie od 1 maja 2009 r. do 31 grudnia 2011 r., a wcześniej sporna nieruchomość była przedmiotem umowy dzierżawy. Jednakże od 2009 r. strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków nowej umowy.

W odpowiedzi na pozew pozwana podniosła zarzut braku posiadania legitymacji procesowej czynnej do wystąpienia z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wskazanej w pozwie oraz braku właściwego wezwania do spełnienia świadczenia. Ponadto pozwana podkreśliła, że wniesienie powództwa było przedwczesne oraz zakwestionowała stawkę czynszu przyjętą przez powódkę oraz obszar przez nią zajmowany.

Na rozprawie w dniu 23 sierpnia 2012 r. strona powodowa ograniczyła swoje żądanie do kwoty 89.844 zł oraz wskazała, że powierzchnia którą bezumownie użytkowała pozwana wynosiła 300 m². Natomiast na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2013 r. strona pozwana uznała żądanie pozwu co do kwoty 3.700 zł.

Wyrokiem z dnia 9 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 60.970 zł wraz z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % od dnia 31 maja 2012r. oraz kwotę 966,53 zł tytułem kosztów procesu, umorzył postępowanie w zakresie kwoty 59.896 zł, w pozostałej części powództwo oddalił oraz nadał klauzulę natychmiastowej wykonalności co do zasądzonej należności głównej w wysokości 3.700 zł.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Okręgowy ustalił, iż stronie powodowej przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Myszkowie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW Nr (...). Nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o nr (...) i o nr (...) o powierzchni 1000 m² od roku 1996 r. była dzierżawiona przez (...) Spółkę Akcyjną w W. Oddział (...) w Z.. Umowa dzierżawy obejmowała również drogę dojazdową do rozdzielni gazu w M.. Pierwsza umowa została zawarta pomiędzy stronami na jeden rok. Od tego czasu pozwana korzystała z nieruchomości należących do powódki na podstawie kolejnych umów dzierżawy wraz z aneksami.

W styczniu 2003r. powódka została poinformowana przez (...) Spółkę z o.o. w Z. o restrukturyzacji sektora gazowniczego oraz o wyodrębnieniu ze struktur (...) S.A. w (...) S.A. - spółek dystrybucyjnych. (...) S.A. w W. podzieliło się na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. ((...) oraz (...) Spółkę Akcyjną w W.). Wyodrębniona spółka – (...) Spółka z o.o. w Z. podjęła działalność z dniem 1 stycznia 2003 r. i przejęła od (...) S.A. w W. wykonywanie dotychczasowych umów, a tym samym wstąpiła w obowiązki istniejących oddziałów pozwanej.

W związku z powyższym powódka zawarła z (...) Spółka z o.o. w Z. umowę dzierżawy terenu obejmującą działki o numerach (...) o powierzchni 920 m² Umowa została zawarta na czas nieokreślony i obowiązywała od 1 stycznia 2003 r. Umowa była zmieniana kolejnymi aneksami dotyczącymi między innymi zmiany wysokości stawek za dzierżawę terenu wynikających z uchwał Rady Nadzorczej powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej. W 2008 r. stawka ta wynosiła 6 zł netto za m² plus VAT.

Na terenie należącym do powódki, pozwana zainstalowała wieżę trankingową i kontener. W lipcu 2008 r. pozwana wystąpiła do powódki z pismem informującym, że na dzierżawionej nieruchomości wieża trankingowa oraz kontener stanowią jej własność i w związku z tym konieczne będzie zawarcie z pozwaną umowy dzierżawy terenu obejmującego „dostęp do wieży i kontenera celem ich obsługi i eksploatacji” .W piśmie tym pozwana zwróciła się z wnioskiem o

przedstawienie projektu umowy z podaniem stawki dzierżawy. Od tego okresu rozpoczęła się korespondencja powódki i pozwanej odnośnie dzierżawionej nieruchomości. W dniu 29 kwietnia 2009 r. powódka przesała pozwanej projekt umowy dzierżawy, która obowiązywałaby od dnia 1 maja 2009 r. W tym projekcie umowy powódka określiła, że powierzchnia wydzierżawianej nieruchomości wynosi 500 m², a stawka na dzień podpisania umowy wynosi 7 zł za m² netto. W odpowiedzi na przesłany projekt umowy dzierżawy - pozwana zakwestionowała wielkość powierzchni dzierżawy i wysokość stawki oraz wskazała, że obszar niezbędny dla jej korzystania powinien wynosić 100 m², a czynsz powinien być wyliczony zgodnie z rynkowymi stawkami. Stawki dzierżawy podane w projekcie umowy zostały ustalane przez powódkę na podstawie uchwały Rady Nadzorczej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. Odnośnie zawarcia kolejnej umowy dzierżawy strony postępowania wymieniały liczną korespondencję, która to nie doprowadziła do uzgodnienia stanowisk. Powódka zmierzając do polubownego rozwiązania sporu zaproponowała pozwanej spotkanie, do którego nie doszło. Wezwania powódki do uregulowania sytuacji związanej z bezumownym korzystaniem z nieruchomości przez pozwaną nie odniosły skutku.

W grudniu 2011 r. pozwana, po uzyskaniu stosownych pozwoleń, dokonała rozbiórki wieży i 27 grudnia 2011 r. wydała powódce nieruchomość. Po wydaniu nieruchomości powódka ostatecznie wezwała pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1.05.2009 r. do 31.12.2011 r. W odpowiedzi pozwana podtrzymała swoje stanowisko odnośnie nieskorzystania z powierzchni powyżej 100 m² i braku zasadności wskazanej przez powódkę stawki dzierżawy. Pozwana zaproponowała zawarcie porozumienia przy przyjęciu, że dzierżawiona powierzchnia wynosiła 100 m² oraz przy ustaleniu stawki czynszu przez rzeczoznawcę majątkowego.

Pozwana w okresie do 20 sierpnia 2010 r. zajmowała powierzchnię 192,25 m², a po 20 sierpnia 2010 r. powierzchnię 149,50 m² z uwzględnieniem korzystania przez pozwaną z drogi koniecznej w 1/2 części. Miesięczna stawka czynszu dzierżawnego

(rynkowa) wynosiła do 31 grudnia 2010 r. - 10,89 zł za m², a od 1 stycznia 2013 r. - 11,79 zł m².

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów, przesłuchania stron oraz opinii biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę wnioski zawarte w pisemnej opinii biegłego sądowego M. G. wraz z jej ustnym uzupełnieniem, bowiem uznał, że opinia biegłego była logiczna, konsekwentna i obiektywna oraz została sporządzona w sposób prawidłowy i wyczerpujący, w oparciu o wszystkie zgromadzone zgodnie z zasadami prekluzji dowodowej - materiały dowodowe w niniejszej sprawie, a także w oparciu o dokonane przez biegłego oględziny. W ocenie Sądu, biegły w sposób wyczerpujący udzielił odpowiedzi na pytania dotyczące przedmiotu opinii.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał żądanie powódki za zasadne częściowo.

Pozwana bezumownie korzystała w okresie wykazanym w uzasadnieniu pozwu z nieruchomości, do której prawo przysługuje powódce. Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy powódka zasadnie żądała od pozwanej czynszu za okres bezumownego korzystania z nieruchomości na podstawie przyjęcia, że powierzchnia dzierżawionej nieruchomości wynosi 300 m², a stawki były zgodne z uchwałą Rady Nadzorczej ustalającej wysokość czynszu.

W ocenie Sądu Okręgowego, powódka uczyniła zadość wymogom przedstawienia twierdzeń i dowodów mających służyć zasadności powództwa oraz wykazania swojej legitymacji do wystąpienia z roszczeniem o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości. Jako użytkownik wieczysty nieruchomości posiada ona bowiem majątkowy interes w uzyskaniu rekompensaty za posiadanie przez inny podmiot należących do niego części nieruchomości. Z korespondencji szeroko prowadzonej przez strony przed procesem, jak i w trakcie postępowania sądowego wynikało, że spornym pomiędzy stronami była powierzchnia zajmowana pod wieżę z kontenerem i część działki stanowiąca dojazd do wieży oraz stawka czynszu za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Natomiast samo prawo powoda do wystąpienia z takim roszczeniem pozwana zakwestionowała w odpowiedzi na pozew, jednak już w

trakcie dalszego postępowania argument ten nie był podnoszony, a strona pozwana uznała częściowo żądanie powoda na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy przyjął na podstawie opinii biegłego sądowego M. G., że powierzchnia gruntu zajmowanego przez pozwaną zmieniała się w czasie. Pozwana korzystała również z drogi wyznaczonej przez powódki wraz z innym podmiotem. Biegły szczegółowo opisał metody wyliczenia wariantowo kwot należnych powodowi. W kwestii wysokości należnego powodowej spółce wynagrodzenia Sąd Okręgowy podzielił aprobowane generalne założenie, że właściwe wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy odpowiadać powinno kwocie, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Majątkowy interes właściciela wymaga uzyskania rekompensaty od posiadacza za korzystanie z rzeczy. Zawarte w art. 224 - 225 k.c. normy szczególne mają pierwszeństwo zastosowania do wzajemnych roszczeń stron a ustawodawca reguluje we wskazanych przepisach także problematykę rozliczeń pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy w razie „bezumownego posiadania” cudzej rzeczy. Po uwzględnieniu wszystkich okoliczności niniejszej sprawy i mając na uwadze wnioski biegłego M. G. zawarte w opinii uzupełniającej z 30 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy przyjął, że odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania powinno wynosić 60.970 zł. Podkreślił Sąd Okręgowy, iż pomimo kwestionowania w trakcie procesu przez pozwaną powierzchni zajmowanej przez nią, nie zaprzeczyła ona skutecznie ustaleniom biegłego i nie wykazała, że ta powierzchnia była w rzeczywistości znacznie mniejsza.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż w toku postępowania strona powodowa ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 89.844 zł, tj. o kwotę 59.896 zł (149.740 zł-89.844 zł = 59.896 zł) . Wobec tego umorzył w tym zakresie postępowanie z mocy art. 355 § 1 k.p.c.

Strona pozwana na rozprawie 27 sierpnia 2013 r. uznała żądanie powódki co do kwoty 3.700 zł i dlatego Sąd Okręgowy co do tej kwoty nadał wyrokowi w pkt. 1 z mocy art. 333 § 1 pkt. 2 k.p.c. rygor natychmiastowej wykonalności.

Mając na uwadze wskazane argumenty roszczenie powoda było zasadne jedynie w części i zasługiwało na uwzględnienie do wysokości 60.970 zł z mocy przepisów art. 224 § 2 k.c.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98, 99 i 100 k.p.c. zasądzając kwotę 966,63 zł, bowiem powódka wygrała jedynie z pozwaną spór w 40,71%.

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części zasądzającej należność w wysokości 60.970 zł z odsetkami, w części umarzającej postępowanie, w części oddalającej powództwo i orzekającej o kosztach. Zażądała zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenie łącznie kwoty 142.42587 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 maja 2012 r. oraz kosztów procesu za obie instancje. Powódka zarzuciła:

1. błędne ustalenie stanu faktycznego poprzez przyjęcie, że powódce przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości za mniejszą powierzchnią niż faktycznie wykorzystywaną przez pozwaną spółkę;
2. naruszenie prawa procesowego przez umorzenie części postępowania, bez zrzeczenia się roszczenia przez powódkę, podczas gdy powódka jedynie złożyła propozycję ugodową i wobec nieprzyjęcia jej przez pozwaną, podtrzymała żądanie pozwu w całości.

W uzasadnieniu apelacji powódka dokonała ponownego wyliczenia należnej jej kwoty utrzymując stawki za m² przyjęte przez Sąd Okręgowy, ale w odniesieniu do wielkości terenu zajmowanego przez pozwaną w okresie od 1 maja 2009 r. do 20 sierpnia 2010 r. – 500 m², a w okresie od 21 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2011 r. – 303 m².

Pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 3.700 zł i orzekającej o kosztach postępowania, wnosząc o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w tym zakresie. Zarzuciła:

1) naruszenie, art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., art. 151 ust. 1, art. 174 ust 3 a pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010, nr 102 poz. 561 z późn. zm.), polegające na ustaleniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości nieadekwatnej, bo w oparciu o wartości indywidualne czynszów, ze swej natury niemiarodajne, podczas gdy w świetle prawidłowej wykładni powołanych przepisów wartość należnego wynagrodzenia powinna być określona za pomocą stawek rynkowych;

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na uzupełniającej opinii biegłego z dnia 15 kwietnia 2013 r. sporządzonej na podstawie danych o transakcjach dzierżawnych wskazanych przez powódkę, nie poddających się analizie rynkowej, przez co opinia ta jest nieobiektywna i wadliwa, a tym samym bezwartościowa dla celów niniejszego postępowania;

3) naruszenie art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez narzucenie biegłemu zbioru transakcji dzierżawnych, wybranych przez powódkę, niespełniających kryterium transakcji podobnych do wycenianej;

4) naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz powódki wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości powódki w sytuacji, gdy powódka nie wykazała adekwatnymi środkami dowodowymi wysokości tego wynagrodzenia,

5) naruszenie art. 217 § 2 k.p.c. poprzez dopuszczenie zgłoszonych przez powódkę dowodów na okoliczność wysokości stawek czynszu dzierżawnego stosowanych przez Burmistrza Miasta M. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M., w sytuacji gdy dowody te były spóźnione;

6) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, tj. bezkrytyczne oparcie rozstrzygnięcia na jednym z trzech wariantów opinii sporządzonej przez biegłego, bez dokonania oceny pozostałych dwóch wariantów opinii i wskazania przyczyn, dla których Sąd pierwszej instancji odmówił mocy dowodowej pominiętym wariantom.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Mimo formalnego objęcia apelacją powódki wyroku w części uwzględniającej jej powództwo do kwoty 60.970 zł z odsetkami (pkt 1 wyroku) należy przyjąć, że powódka nie neguje zasadności jej zasądzenia, a środek zaskarżenia jest nakierowany na podwyższenie wynagrodzenia, co świadczy o zamiarze zakwestionowania rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego o oddaleniu powództwa w pozostałym zakresie (pkt 3 wyroku).

Nadto powódka zaskarżyła zawarte w wyroku postanowienie o umorzeniu postępowania co do kwoty 59.896 zł (pkt 2 wyroku). Zgodzić można by się ze skarżącą powódką, iż jej zamiarem nie było ograniczenie powództwa, a wskazana kwota 89.844 zł stanowiła jedynie propozycję ugodową, która nie została zaakceptowana. W efekcie powódka podtrzymała żądanie zapłaty całości kwoty objętej pozwem, co nie upoważniało Sądu Okręgowego do przyjęcia częściowego cofnięcia pozwu i umorzenia z tej podstawy postępowania tym bardziej, iż powódka nie zrzekła się w tym zakresie roszczenia, a pozwana nie wyrażała zgody na cofnięcie powództwa w części. Jednak zaskarżenie tego rozstrzygnięcia w apelacji należało uznać za nieskuteczne. Mimo zamieszczenia postanowienia o umorzeniu postępowania w wyroku nie traci ono charakteru postanowienia, które podlega zaskarżeniu zażaleniem z zachowaniem określonych dla niego reguł (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1968 r., sygn. akt III PZP 44/67). Zażalenie na postanowienie o umorzeniu postępowania wnosi się w terminie tygodniowym, który liczy się od doręczenia postanowienia, a gdy strona nie zażądała w terminie przepisany doręczenia postanowienia zapadłego na rozprawie - od ogłoszenia postanowienia (art. 394 § 2 k.p.c.). Zaskarżone postanowienie zapadło na rozprawie dnia 9 września 2013 r. Powódka wносиła o jego doręczenie w ramach wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku. Postanowienie z uzasadnieniem doręczono powódce w dniu 10 października 2013 r. Zażalenie na postanowienie zostało skonstruowane dopiero we wniesionej w dniu 24 października 2013 r. apelacji, a więc po upływie ustawowego,

tygodniowego terminu. Wobec tego zażalenie podlegało odrzuceniu na podstawie art. 370 k.p.c. w zw. z art. 373 k.p.c. i z art. 397 § 2 k.p.c.

Uwzględnieniu co do zasady podlegała apelacja pozwanej. Zgodzić bowiem należy się z jej podstawowym zarzutem, iż Sąd Okręgowy, mając do dyspozycji kilka sposobów wyliczenia wynagrodzenia powódki przygotowanych przez biegłego powołanego w sprawie z uzasadnieniem przesłanek ich konstruowania, wybrał jedną z wersji, nie wyjaśniając, z jakich przyczyn podjął taką decyzję. Nie można jednak podzielić w tym względzie zarzutów pozwanej o naruszeniu art. 233 k.p.c. czy też art. 278 k.p.c. Sam dowód w postaci opinii biegłego nie budzi zastrzeżeń. Faktycznie biegły, wykonując zlecenie, odniósł się w sposób precyzyjny do zagadnień mu przedstawionych, podał przyczyny przedstawienia różnych wariantów wyliczenia wynagrodzenia ze względu na zastosowanie różnych stawek, a w końcu wykonał opinię uzupełniającą zgodnie ze zleceniem Sądu Okręgowego. Stąd dowód ten zasługiwał na miano wiarygodności, którą to cechę przypisał mu Sąd Okręgowy, i w tym zakresie jego ocena nie budzi zastrzeżeń w świetle art. 233 § 1 k.p.c. Nie przekroczył także biegły granic reguł osądu danych okoliczności w ramach swojej wiedzy specjalistycznej. Wyjątkowo wyraźnie opisał przyczyny wskazania poszczególnych wariantów zastosowanych stawek, pozostawiając ostateczną decyzję Sądowi orzekającemu. Opinia uzupełniająca, na której ostatecznie oparł się Sąd Okręgowy, została przez niego wykonana tylko w takim zakresie, jak tego domagał się organ zlecający. Nie doszło zatem do przekroczenia granic stosowania art. 278 k.p.c., bez względu na to, czy pozwany zasadnie kwestionuje wykonanie ostatniego wyliczenia wynagrodzenia na podstawie danych zebranych przez stronę powodową.

Zgodzić by się należało, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera braki w świetle art. 328 § 2 k.p.c. poprzez całkowite pominięcie motywów oparcia się na ostatniej wersji wskazanej przez biegłego. Zarzut ten jednak nie wpłynie na ostateczne rozstrzygnięcie. W orzecznictwie wyraźnie wskazuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. powinien być uznany za uzasadniony jedynie w przypadkach wyjątkowych, kiedy treść uzasadnienia całkowicie uniemożliwia sądowi drugiej instancji dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2011 r., sygn. akt I UK 325/10), a z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Za zasadną należy jednak uznać argumentację apelującej pozwanej, że przyjęty za podstawę orzekania wariant stawki określonej według stawek wskazanych w pismach informacyjnych Miasta M. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. nie przystaje do treści art. 244 § 2 k.c. i art. 225 k.c., będących podstawą żądania powódki.

Wynagrodzenie, którego dochodzi powódka od samoistnego posiadacza w złej wierze części jej nieruchomości, nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, jak słusznie wskazuje to pozwana, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. Do ustalenia tak określonej stawki najczęściej niezbędna jest wiedza specjalistyczna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., sygn. akt III CZP 20/84; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., sygn. akt I CSK 641/11).

Wynagrodzenie powinno być ustalane w okolicznościach danej sprawy, według stawek rynkowych. Trudności w dokonaniu weryfikacji stawki wynikają czasem, tak jak w niniejszym przypadku, z braku możliwości porównania z innymi transakcjami zgodnymi miejscowo, czasowo i przedmiotowo. Na kwestię tą zwrócił uwagę biegły. Stąd podkreślił i w momencie składania ustnej opinii, i w treści opinii uzupełniającej, że dane, które otrzymał do wykonania opinii uzupełniającej, pochodzące z pism przedstawionych przez powódkę z marca 2013 r. (k. 372- 374 akt), nie spełniają cechy wartości rynkowych, odpowiednich do zastosowania w niniejszej sprawie. Biegły podkreślił, iż stawki czynszu netto ujęte w zestawieniach świadczą o ukierunkowaniu na maksymalny zysk przy minimalnym

nakładzie. Wydierżawiane były niewielkie powierzchnie, prawdopodobnie na cele handlowo – usługowe (w pismach brak przeznaczenia przedmiotu dzierżawy i czasu obowiązywania umowy), co świadczy, że jest to raczej wartość indywidualna, a nie rynkowa. Dodać też należy, że dane dotyczyły miesiąca marca 2013 r. podczas, gdy przedmiotem sporu jest korzystanie z gruntu powódki w okresie 2009 – 2011 r. Przy tak sprecyzowanych zastrzeżeniach biegłego, niezrozumiałe jest oparcie się przez Sąd Okręgowy na tym wariancie wynagrodzenia, który nie przystaje do zasad określania tej należności w myśl ugruntowanego już orzecznictwa w ramach stosowania art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c.

Nie podzielił jednak Sąd Apelacyjny stanowiska pozwanej o zasadności zastosowania stawki w wysokości 0,68 zł/m². Również w tym zakresie przesłanki ustalenia tej stawki nie spełniają wymogów art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. Biegły zaznaczył, że z powodu braku adekwatnych źródeł porównawczych, zastosował podejście porównawcze do cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych będących w użytkowaniu wieczystym, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

Alternatywnie dokonał wyliczenia według stawki 6 zł/m², wskazując, że jest to stawka według ostatnio obowiązującej umowy między stronami. I tylko tak określona odpowiada wartości czynszu, jaki powódka mogłaby uzyskać, gdyby dalsze korzystania z jej terenu w sposób dotychczas wykorzystywany, opierało się na ważnych stosunku umownym. Wysokość czynszu nie zawsze odpowiada cenie sprzedaży m² gruntu użytkowania wieczystego, zwłaszcza, jeżeli na tą cenę mają wpływ wysokość opłaty rocznej i pozostały okres użytkowania. Gdyby natomiast przyjąć, że nie doszłoby do zmian organizacyjnych przedsiębiorstwa gazowniczego, powodującego powstanie nowych osób prawnych i w związku z tym do konieczności odrębnego rozliczania się, powódka nadal mogłaby uzyskiwać czynsz w wysokości 6 zł/m², gdyż obowiązująca do końca kwietnia 2009 r. umowa na cały teren objęty sporem nadal by mogła obowiązywać.

Odniesić się w tym miejscu należy do zarzutu pozwanej, iż to nie pozwana spółka była stroną umowy dzierżawy w latach 2003 – 2009, co jest zgodne z prawdą. Na skutek zmian organizacyjnych całość poprzedniego zobowiązania z tytułu umowy dzierżawy przejęła na siebie (...) Sp. z o.o. w Z.. Ona też dokonywała płatności czynszu za cały zajęty obszar. Ze względu jednak na wskazanie, że część budowli na tym terenie nie należało do dzierżawcy, ale do pozwanej, dotychczasowy dzierżawca domagał się zmiany treści umowy poprzez zmniejszenie obszaru gruntu przez niego zajmowanego. Do porozumienia z pozwaną w zakresie obszaru gruntu przez nią zajmowaną jednak nie doszło. Zaistniała sytuacja nie była jednak sprowokowana przez stronę powodową, która reagowała na zmiany w spółkach gazowniczych zgodnie z ich wnioskami. Jednak nawet jeśli przyznamy, że czynsz dzierżawny nie został ustalony umownie w 2008 r. z pozwaną, to jednak bezsprzecznie można przyjąć, że taka wysokość czynszu w owym okresie, w miejscu, gdzie znajdowały się budowle pozwanej, była możliwa do osiągnięcia. Nie ma powodu, aby uznać, że stawka ta nie charakteryzowała się cechą rynkowości, gdyż została ustalona przez dwa niezależne podmioty gospodarcze, działające na rynku, a fakt, że powodowa Spółdzielnia ustaliła swoje żądania czynszowe według wiążących ją uchwał Rady Nadzorczej nie ma żadnego znaczenia. Kontrahent powódki, zależnie od swej woli, mógł przyjąć wysokość takiej stawki, bądź ją negocjować w razie stwierdzenia jej zawyżenia. Przyjęta stawka 6 zł/m² spełniała zatem wymogi stawki rynkowej – wysokości czynszu, jaki był wtedy możliwy do osiągnięcia za dzierżawę danego terenu przez powódkę.

Przy okazji należy zaznaczyć, że opowiadając się za stanowiskiem, iż stawka wynagrodzenia powinna odzwierciedlać wysokość wynagrodzenia odpowiadającemu dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, nie sposób było za taką stawkę przyjąć kwot przyjętych przez powódkę i (...) Sp. z o.o. w Z. w kolejnych, późniejszych umowach. Gdyby bowiem doszło do nieprzerwanego, umownego korzystania z terenu pod budowlami pozwanej, powódka z pewnością uzyskiwałaby w dalszym ciągu dochód w wysokości 6 zł/m², ale taka pewność nie odnosi się już do kolejnych podwyżek.

Sposób, w jaki powódka określa obszar zajmowany przez pozwaną, sprowadza się do wyliczenia różnicy z obowiązujących umów przed majem 2009 r. i po maju 2009 r. Zasada ta jednak nie jest prawidłowa, gdyż nie odzwierciedla rzeczywistego wykorzystywania gruntu przez pozwaną. Powódka w sposób bezkrytyczny przyjęła

oświadczenie (...) Sp. z o.o. w Z., że po jej stronie posiadanie terenu ogranicza się do 420 m², a pozostałe 500 m² powinno stanowić obszar, który zajmuje pozwana. Tymczasem z tytułu posiadania nieruchomości bez tytułu prawnego wynagrodzenie może dotyczyć tylko faktycznie wykorzystywanego terenu, a nie obszaru ponad te granice. I bez znaczenia pozostaje fakt, że sam teren został ogrodzony, skoro powódka nie wykazała, że faktyczne używanie bądź potrzeba używania objęła teren większy od wyliczonego przez biegłego. Wprawdzie w toku postępowania pojawiły się argumenty, że poza wieżą i kontenerem teren obok tych budowli był wykorzystywany na parking, to jednak nie wykazano, że w tym celu korzystała z niego pozwana, a nie (...) Sp. z o.o. w Z.. W okolicznościach niniejszej sprawy wydaje się wręcz mało prawdopodobne, aby pozwana, posiadająca jedynie na terenie powódki urządzenie, które nie były już w tym czasie wykorzystywane, korzystała lub istniała potrzeba korzystania z obszaru większego niż zajęty faktycznie teren pod budowlę i w pasie okalającym (tzw. teren obsługi). Jak wynika z oświadczeń pozwanej, w tym czasie pozwana jedynie raz w roku dokonywała przeglądów technicznych urządzeń, poza tym w żaden sposób z nich nie korzystała. Słusznie zatem przyjął biegły, że niezbędnym i faktycznie wykorzystywanym obszarem był tylko teren nasypu, na którym stała wieża, i teren obsługi, łącznie wynoszący 146,50 m².

Sąd Apelacyjny uwzględnił jednocześnie zarzuty pozwanej w odniesieniu do korzystania z drogi. Pomijając już fakt, że od 21 sierpnia 2010 r. grunt, na której znajdował się dojazd do budowli pozwanej, został przejęty przez Gminę, należy zaznaczyć, że całość tej drogi wielkości 215 m² był wdzierżawiony przez (...) Sp. z o.o. w Z.. W tym zakresie powódka zatem przekazała posiadanie i możliwość korzystania z drogi osobie trzeciej na podstawie ważnego stosunku umownego. Nie można było zatem uznać, że pozwana naruszała w tym zakresie posiadanie powódki jako właściciela terenu, a jej rozliczenia powinny nastąpić co najwyżej z uprawnioną w tym czasie do tej części nieruchomości (...) Sp. z o.o. w Z.. Powódka nie może natomiast domagać się od dzierżawcy uzgodniony z nim czynsz za teren drogi i jednocześnie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego terenu od pozwanej, nawet jeśli w stosunku do pozwanej określono tzw. „współużytkowanie” i ustalono to wynagrodzenie jedynie w 1/2 wysokości stawki.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny przyjął, że powódce należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z jej nieruchomości przez 32 miesiące o obszarze 146,50 m², której stawkę rynkową należy określić na 6 zł/m², co łącznie daje należność w wysokości 28.128 zł. Należność przyznana na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. stanowi przychód z innych źródeł niż najem, dzierżawa lub umowy o podobnym charakterze, stąd nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Jednocześnie pozwana uznała żądanie powódki do wysokości 3.710 zł, która została zasądzona prawomocnym już orzeczeniem Sądu Okręgowego. Odliczając uwzględnioną już kwotę 3.710 zł od wysokości należnego łącznie wynagrodzenia, powódce nadal przysługuje roszczenie w wysokości 24.418 zł.

Wobec tego uwzględniając częściowo apelację pozwanej, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżone rozstrzygnięcie w zakresie zasądzającym roszczenie i obniżył do kwoty 24.418 zł w odniesieniu do części zaskarżonej. Rozstrzygnięcie jest uzasadnione art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 481 k.c. Zmiana wyroku nastąpiła w myśl art. 386 § 1 k.p.c.

W pozostałej części apelację pozwanej oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

Oddaleni podlegała również apelacja powódki, poza częścią obejmującą odrzucenie zażalenia, z powodu jej bezzasadności w myśl art. 385 k.p.c.

Zmianie uległo również rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Koszty zostały stosunkowo rozdzielone w myśl art. 100 k.p.c., przyjmując, że pozwana uległa jedynie w 19%. Koszty poniesione przez powódkę wyniosły 11.880,25 zł (opłata od pozwu – 7.487 zł, wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową – 3.617 zł, zaliczka na wynagrodzenie biegłego – 776,25 zł). Koszty poniesione przez pozwaną wyniosły 6.527,09 zł (wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową – 3.617 zł, zaliczka na wynagrodzenie biegłego – 2.910,09 zł). Zatem powódka została zobowiązana do zwrotu pozwanej 3.029,69 zł. Zmiana orzeczenia o kosztach nastąpiła w myśl art. 386 § 1 k.p.c.

Koszty postępowania apelacyjnego również stosunkowo rozdzielono w myśl art. 100 k.p.c., przyjmując, że pozwana uległa jedynie w 19%. Koszty poniesione przez powódkę wyniosły 6.773 zł (opłata od apelacji – 4.073 zł, wynagrodzenie pełnomocnika – 2.700 zł). Koszty poniesione przez pozwaną wyniosły 5.564 zł (wynagrodzenie pełnomocnika – 2.700 zł, opłata od apelacji – 2.864 zł). Zatem powódka została zobowiązana do zwrotu pozwanej 3.219,97 zł.