

Sygn. akt I ACa 448/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Suter (spr.)
Sędziowie	:	SA Beata Wojtasiak SO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Małgorzata Sakowicz - Pasko

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. O.**

przeciwko (...) w W.

zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce

z dnia 12 września 2016 r. sygn. akt I C 274/13

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

(...)

Sygn. akt I ACa 448/17

UZASADNIENIE

Gmina M. O. wniosła o zasądzenie od (...)w W. kwoty 395.368,44 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 grudnia 2011 r. Wskazała, że w dniu 3 listopada 2005 r. została sporządzona w formie aktu notarialnego umowa przedwstępna zamiany, na mocy której Miasto O. zobowiązało się przenieść na rzecz pozwanej spółki własność działki oznaczonej nr ewidencyjny (...), a pozwana zobowiązała się wybudować na tej nieruchomości budynek handlowo-usługowy oraz ustanowić odrębną własność lokali użytkowych o łącznej powierzchni 470 m⁽²⁾ i przenieść ich własność wraz z

odpowiednimi udziałami w działce gruntu oraz ogólnych częściach budynku na rzecz miasta. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na 31 grudnia 2006 r., ale ostatecznie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Pomimo to pozwana nad dysponuje działką gruntu i czerpie z niej korzyści finansowe. Powódka wyjaśniła, że dochodzona pozwem kwota wyliczona została jak czynsze za dzierżawę nieruchomości komunalnych na cele usługowo-handlowe położone w centrum miasta.

(...)w W. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 12 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Ostrołęce zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 350.323 zł z ustawowymi odsetkami od 29 grudnia 2011 r.; w pozostałym zakresie powództwo oddalił; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 26.084,55 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 6.480 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Gmina M. O. jest właściciel działki nr (...) o powierzchni 0,3086 ha położonej przy (...) w O., dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 27 sierpnia 2003 r. zarządzeniem Burmistrza Miasta O. ogłoszony został przetarg nieograniczony dotyczący zamiany własności w/w komunalnej nieruchomości na prawo własności lokali użytkowych znajdujących się w budynku wbudowanym na przedmiotowej nieruchomości, w którym jedyna oferta została złożona przez (...) w W..

W dniu 3 listopada 2005 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną zamiany, w której Miasto O. zobowiązało się przenieść na rzecz (...) własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr (...) o obszarze 0,3086 ha, a w zamian pozwana zobowiązała się wybudować na przedmiotowej działce budynek handlowo-usługowy, zgodnie z projektem architekta A. R., a następnie ustanowić odrębną własność lokali użytkowych usytuowanych na parterze i pierwszym piętrze o łącznej powierzchni 470 m^(2) i przenieść ich własność wraz z odpowiednimi udziałami w działce gruntu oraz wspólnych częściach budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali na rzecz Miasta. W § 4 umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej zamiany w nieprzekraczanym terminie do 31 grudnia 2006 r. (Rep. (...)).

W 2007 r. po zakończeniu budowy pawilonu handlowo-usługowego z infrastrukturą, pozwana spółka zapłaciła na rzecz powódki kwotę 412.360,00 zł wraz z odsetkami - z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

W dniu 19 grudnia 2007 r. strony zawarły umowę zamiany, zawierającą oświadczenie powódki przenoszące na rzecz pozwanej spółki prawo własności nieruchomości położonej w O. przy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr (...) o obszarze 0,3086 ha (§ 2), oraz oświadczenie pozwanej o ustanowieniu odrębnej własności lokali użytkowych znajdujących się w budynku posadowionym na tej działce (lokali użytkowych nr: (...) oraz lokali (...)) i przeniesieniu na rzecz powódki własność lokali nr: (...) wraz z odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej (§ 3 akt notarialny Rep. A (...) sporządzony przez notariusza D. G. w Kancelarii notarialnej w O.).

Umowa ta wraz z wnioskiem o ujawnienie w księdze wieczystej Kw nr (...) w dziale(...) nowego sposobu korzystania z nieruchomości, w dziale II prawa własności na rzecz (...)oraz odłączenie od księgi wieczystej dziewięciu lokali użytkowych znajdujących się w budynku wielomieszkaniowym i założenie dla tych lokali ksiąg wieczystych i wpisanie w dziale II prawa własności Miasta O., została przesłana przez Notariusza do Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej. Sąd ten postanowieniem z dnia 5 marca 2008 r. oddalił wnioski stron. W uzasadnieniu wskazała, iż wobec ustalenia, że budynek handlowo- usługowy posadowiony został na kilku działkach (nr (...) stanowiącej własność Miasta O., a częściowo na działkach nr (...), których właścicielem jest Skarb Państwa) wykluczona jest możliwość ujawnienia budynku tylko na działce oznaczonej nr (...) oraz ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku. Dodał, że zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości, co nie zostało spełnione, gdyż właścicielem nieruchomości, na której wzniesiony został budynek są różne podmioty. Ustalił również, że na działkach nr (...), dla

których prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w dziale IV wpisana jest hipoteka kaucyjna w kwocie 3.805.800 zł na rzecz (...) sp. z o.o. w W..

Pismem z dnia 12 grudnia 2011 r. Miasto O. wezwało pozwaną spółkę do zapłaty kwoty 1.454.098,83 zł tytułem bezumownego korzystania z działki nr (...) za okres od 2008 r. do 2011 r. - w terminie 7 dni. Pozwana odebrała to wezwanie w dniu 21 grudnia 2011 r.

Wobec nieuregulowania należności, powódka zwróciła się do Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieście z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki za okres od 2008 r. do 2011 r. w wysokości 1.500.899,56 zł brutto wraz z odsetkami od dnia 29 grudnia 2011 r. Na termin wyznaczonej rozprawy (9 stycznia 2013 r.) pozwana spółka nie stawiła się, a sprawa została zakończona wobec nie zawarcia ugody.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo w przeważającym zakresie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie zauważył, że poza sporem jest, iż aktualnie pozwana spółka użytkuje działkę oznaczoną nr ewid. (...), której zgodnie treścią księgi wieczystej nr (...) nadal właścicielem jest Miasto O.. Jedynym zaś sposobem wzruszenia domniemania prawnego z art. 3 stawy o księgach wieczystych i hipotece, w myśl którego prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, jest wystąpienie na podstawie art. 10 ust. 1 tej ustawy z powództwem o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, czego pozwana dotychczas nie uczyniła.

Zwrócił też uwagę, że zgodnie z art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c. jedynie 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 też własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.

Natomiast samoistny posiadacz w złej wierze jest 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 uiścić wartość tych, które zużył. Podkreślił przy tym, że posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. W złej wierze pozostaje natomiast posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy.

W związku z tym, Sąd I instancji stwierdził, że pozwana spółka nie może być uznawana za posiadacza w dobrej wierze od momentu uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 5 marca 2008 r. oddającego wnioski wieczystoksięgowe stron. Od tej daty nie może ona powoływać się na istnienie błędnego przekonania, co do posiadania prawa własności do przedmiotowej nieruchomości. Dlatego też, jako posiadacz samoistny w złej wierze, zobowiązana jest zapłacić powódce, jako właścicielowi, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W celu ustalenia wysokości tego wynagrodzenia, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – rzeczoznawcy majątkowego A. W., który zaznaczył, że przy braku danych rynkowych dotyczących czynszu dzierżawnego, możliwy jest on do określenia jedynie sposobem pośrednim w oparciu o wartość rynkowa nieruchomości i stopę kapitalizacji. Posługując się tą metodą oszacował wysokość rocznego czynszu dzierżawnego nieruchomości na 211.297 zł. Następnie, ustosunkowując się do zarzutów zgłoszonych przez strony, biegły A. W. w opinii uzupełniającej uznał za zasadne uwzględnienie stawek uzyskiwanych przez Gminę O. z tytułu dzierżawy nieruchomości komunalnych i ostatecznie ustalił wartość czynszu dzierżawnego na 350.323 zł netto.

Mając na uwadze powyższe oraz poglądy judykatury, że właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz, z uwzględnieniem stawek rynkowych, musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 350.323 zł. Dodał przy tym, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie nie podlegało opodatkowaniem podatkiem VAT. O odsetkach ustawowych od zasądzonych kwot, Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 k.c. przyjmując jako termin początkowy naliczania odsetek 29 grudnia 2011 r., tj. następny dzień po upływie 7-dniowego terminu od dnia doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty (21 grudnia 2011 r.).

O kosztach procesu postanowił zgodnie z art. 100 k.p.c., rozdzielając je między stronami stosownie do końcowego wyniku sprawy (90%-10%).

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, która zarzuciła Sądowi I instancji:

- nierozpoznanie istoty sprawy i nieuwzględnienie mocy obowiązującej umowy z dnia 19 grudnia 2007 r. przenoszącej na rzecz spółki prawo własności nieruchomości gruntowej w zamian za przeniesienie na rzecz Miasta O. prawa własności lokali w budynku posadowionym na tej nieruchomości;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodnego i w konsekwencji poczynienie ustaleń sprzecznych z tym materiałem.

Wnosiła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, albo zmianę wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie zaznaczyć należy, że granice procesu cywilnego określa zarówno strona powodowa poddając pod osąd określone fakty, z których wywodzi skutki prawne, jak również przeciwnik procesowy, zwalczając zaistnienie tych okoliczności lub przedstawiając zdarzenia niwelujące konsekwencje udowodnionych przez powoda faktów. W doktrynie i orzecznictwie ugruntowany jest też pogląd, że nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego (zob. w szczególności wyrok SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22; wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00, Lex, nr 55513, postanowienie z dnia 4 września 2014 r., II CZ 41/14).

Odnosząc się zatem do podniesioną przez skarżącą zarzutu, przede wszystkim zauważyć należy, że z treści apelacji pozwanej nie wynika w czym upatruje ona wadliwości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, skutkującej nierozpoznanie istoty sprawy. Nadto zauważyć należy, że Sąd Okręgowy wydając wyrok uwzględniający powództwo, wyraźnie odniósł się nie tylko do żądań powódki (Gminy M. O.), ale również zarzutów podniesionych przez pozwaną ((...)w W.), stwierdzając ostatecznie, że zaoferowany przez obie strony materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, iż pozwana władała nieruchomością stanowiącą własność powódki, jako posiadacz samoistny w złej wierze, w związku z czym z mocy art. 224 k.c. i art. 225 k.c., obowiązana jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W takiej zaś sytuacji nie sposób było podzielić, bliżej zresztą nie uzasadnionych, zarzutów pozwanej o nierozpoznanie istoty sporu.

Sąd Apelacyjny podziela także i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i wnioski Sądu pierwszej instancji zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Są one wynikiem zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, którego ocena nie budzi zastrzeżeń. Podkreślić przy tym należy, że skarżąca stawiając w apelacji zarzut sprzeniewierzenia się przez Sąd pierwszej instancji zasadzie swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.), winna była przede wszystkim wskazać, które konkretne dowody zostały ocenione wadliwie oraz wyjaśnić w czym upatruje przekroczenia przez ten Sąd swoich uprawnień procesowych. Prawidłowe sformułowanie tego zarzutu wymagało zatem od autora apelacji przytoczenia okoliczności świadczących o tym, że Sąd Okręgowy błędnie uznał niektóre dowody za wiarygodne

i mające moc dowodową lub też niezasadnie odmówił konkretnym dowodom mocy dowodowej. Sytuacja taka może mieć miejsce w razie naruszenia zasad logiki formalnej odnośnie relacji pomiędzy ustalonymi dowodami, a wyprowadzanymi na tym tle wnioskami, związków przyczynowo - skutkowych, czy też w razie przyjęcia rozumowania pozostającego wbrew zasadom doświadczenia lub też w sytuacji, gdy materiał dowodowy został zebrany z naruszeniem zasad postępowania cywilnego. Tymczasem argumentacja apelującej podnoszona w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., sprowadzała się w istocie do polemiki z oceną prawną jakiej dokonał Sąd Okręgowy. Skarżąca w zasadzie nawet nie wskazywała, że doszło do błędnej oceny któregośkolwiek z przedstawionych przez strony dowodów. Dlatego też, pomimo faktycznego zgłoszenia zarzutów naruszenia przepisów procesowych, jej apelację należało potraktować jako zmierzającą do zakwestionowania zastosowanych w sprawie przepisów prawa materialnego.

W związku z tym zwrócić należało uwagę, że oś sporu w niniejszym procesie koncentrowała się wokół skutków jakie wywarła umowa zamiany zawarta w dniu 19 grudnia 2007 r., Rep (...). Zdaniem pozwanej umowa ta doprowadziła do przeniesienia na nią prawa własności nieruchomości położonej w O. przy (...) stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr (...) o obszarze 0,3086 ha, wobec czego roszczenie powódki było bezzasadne. Z kolei powódka stała na stanowisku, że przedmiotowa umowa nie mogła wywołać takiego skutku.

Rozstrzygając spór na tle prawa własności do przedmiotowej nieruchomości, Sąd Okręgowy powołał się na domniemania wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych oraz stwierdził, że obalenie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić wyłącznie w postępowaniu o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Apelacyjny nie podziela tego stanowiska, albowiem jest ono odosobnione w aktualnej praktyce sądowej, w której ugruntował się pogląd, że obalenie domniemania wynikającego z wpisu o charakterze deklaratoryjnym (w tym prawa własności) może nastąpić w każdym postępowaniu, w którym istnienie prawa decyduje o rozstrzygnięciu (por. wyrok z dnia 5 kwietnia 2006 r. IV CSK 177/05, wyrok z dnia 28 października 2016 r. I CSK 683/15, postanowienie z dnia 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 571/12, postanowienie z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 146/10).

Pomimo to zgodzić należało się z Sądem Okręgowym, że w okolicznościach niniejszej sprawy pozwanej spółce nie udało się skutecznie zakwestionować prawa własności powódki do przedmiotowej nieruchomości, a co za tym idzie obalić domniemania wynikające z art. 3 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W tym miejscu trzeba podkreślić, że poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało, że strony w dniu 19 grudnia 2007 r. zawarły w formie notarialnej umowę zgodnie, z którą pozwana spółka w zamian za przeniesienie przez powodową Gminę prawa własności nieruchomości położonej w O. przy (...)(działka nr (...) o pow. 0,3086 ha), zobowiązała się do przeniesienia na rzecz powódki prawa własność lokali nr: (...) znajdujących się w budynku handlowo-usługowym posadowionym na tej nieruchomości.

Trafnie zatem umowa ta została zdefiniowana jako umowa zamiany, o której mowa w art. 603 k.c. Umowa zamiany jest zaś umową dwustronnie zobowiązującą i wzajemną, do której znajdują zastosowanie przepisy określające sposób wykonania i skutki niewykonania umów wzajemnych (art. 380 § 2 k.c., art. 487–497 k.c.). Konstytutywną cechą umowy wzajemnej stanowi więc wzajemna zależność między świadczeniami, ustanawiana przez same strony umowy: jedna strona zobowiązuje się świadczyć dlatego, że otrzyma świadczenie od drugiej strony. Oznacza to zatem, że w przypadku nieskuteczności (niemożności) spełnienia świadczenia przez jedną ze stron, cała umowa staje się nieskuteczną i nie wywołuje skutków prawnych.

Z taką też sytuację mieliśmy miejsce w niniejszej w sprawie, w której pozwana spółka nie mogła wywiązać się z obowiązków wynikających z umowy zamiany, z uwagi na fakt, że budynek handlowo – usługowy, w którym znajdowały się lokale mające przejść na własność powódki, został posadowiony na kilku działkach (nr (...) stanowiącej własność Miasta O. oraz nr (...), (...) i (...) - właściciel Skarb Państwa). Niewątpliwie, nie można uznać za właściwą sytuację, w których trwale posadowiony budynek wzniesiony jest na dwóch różnych nieruchomościach mających odmienny stan prawny. Tym niemniej z taką sytuacją mamy miejsce, co jednak nie daje samo w sobie podstaw do stwierdzenia, że budynek jest częścią składową tylko jednej z nieruchomości, albo że istnieje wówczas tylko

jedna nieruchomości o określonym stanie prawnym. Pamiętać należy, że nawet graniczące ze sobą i stanowiące własność tej samej osoby grunty, ale objęte oddzielnymi księgami wieczystymi, są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12/201). Niedopuszczalne było zatem także wyjście ze wspólności którejkolwiek z nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku posadowionym na obu nieruchomościach. Wobec niemożności ustanowienia przez pozwaną odrębnej własności lokali, a w dalszej kolejności przeniesienia ich własności na rzecz powódki, jej świadczenie okazało się niemożliwym do spełnienia, co skutkowało również bezskutecznością całej umowy zamiany, w tym co oczywiste w części przenoszącej na pozwaną własność przedmiotowej działki gruntu. W efekcie nie mogło budzić większych kontrowersji, że wobec bezskuteczności umowy zamiany z dnia 19 grudnia 2007 r., to nadal Gmina M. O. jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej przy (...) stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr (...) o pow. 0,3086 ha, jak również i to, że pozwana spółka w okresie objętym żądaniem pozwu korzystała z tej nieruchomości, w tym posadowionego na niej budynku, jak posiadacz samoistny w złej wierze. W związku z tym mocy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. powódce należało się stosowne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczy faktycznego wykonywania czynności na nieruchomości właściciela, a zatem uwzględnia się stan faktyczny, który rzeczywiście wystąpił. W sytuacji bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości posiadacz w złej wierze lub posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Według orzecznictwa Sądu Najwyższego o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. w szczególności wyrok z dnia 25 maja 1975 r. II CR 208/75 nie publ., uchwałę składu 7 sędziów z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84 OSNCP 1984, z. 12, poz. 209, czy uzasadnienie uchwały z dnia 7 stycznia 1998 r. III CP 62/97 OSNC 1998, z. 6, poz. 91).

Dowód z opinii biegłego przeprowadzony w niniejszej sprawie spełniał powyższe kryteria, wobec czego mógł też być podstawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Opinia ta była w pełni jasna i logiczna, a przyjęta przez biegłego stawka czynszu najmu (9,46 zł za 1 m²) pochodziła z okresu od 1997 r. do 2015 r., a zatem pokrywała się z okresem objętym sporem. W związku z tym Sąd pierwszej instancji prawidłowo także uznał, że wynagrodzenie, które powódka uzyskalaby tytułem czynszu dzierżawnego za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. od podmiotu korzystającego z jej nieruchomości, tj. od pozwanej, powinna wynieść 350.323 zł.

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia apelacji, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowił, mając na uwadze wynik tego postępowania oraz treść art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. Skoro bowiem to pozwana przegrała sprawę w postępowaniu odwoławczym, zatem zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. powinna zwrócić powódce poniesione przez niego koszty postępowania odwoławczego, na które składały się koszty wynagrodzenia pełnomocnika, określone zgodnie ze stawkami wymienionymi w § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804).

(...)