

Sygnatura akt II Ca 1530/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Czernecka
Sędziowie:	SO Renata Stępińska SO Katarzyna Biernat – Jarek (sprawozdawca)

Protokolant: stażysta Grzegorz Rokosz

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2019 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie z dnia 24 stycznia 2018 r., sygnatura akt I C 1368/14/K

1. odrzuca apelację co do punktu II zaskarżonego wyroku, a w pozostałej części oddala apelację;
2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Renata Stępińska SSO Joanna Czernecka SSO Katarzyna Biernat - Jarek

UZASADNIENIE

Strona powodowa Skarb Państwa – Izba Skarbowa w K. w pozwie z dnia 29 kwietnia 2014 roku domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. kwoty 35.243,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od: 1) kwoty 25.352,56 zł od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty; 2) kwoty 9.219,12 zł od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia zapłaty; 3) od kwoty 671,32 zł od dnia 31 lipca 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa- Krowodrzy w K. zasądził od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz strony powodowej Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. kwotę 14.312,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty:

- 10.103,28 zł od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty,

- 3.673,92 zł od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,

- 535,78 zł od dnia 31 lipca 2012 r. do dnia zapłaty.

Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. kwotę 278,03 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania i nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie kwotę 1.403,56 zł tytułem części niepokrytych wydatków i opłaty sądowej od której uiszczenia strona powodowa jest zwolniona z mocy ustawy.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) o pow. 2,4924 ha, obr. (...) P. w rejonie Bulwaru (...) w K., objęta księgą wieczystą nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa.

W dniu 22 grudnia 2008 roku pomiędzy Gminą Miejską K. a (...) sp. z o.o. w K. doszło do zawarcia umowy dzierżawy, na mocy której Gmina Miejska K. wydzierżawiła stronie powodowej spółce (...) sp. z o.o. w K. m.in. część tj. 0,3827 ha działki nr (...), o powierzchni 2,4924 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), na okres 10 lat, tj. od dnia 22.12.2008 r. do dnia 22.12.2018 r. W § 3 ust. 2 umowy wskazano, że ustalony czynsz dzierżawny w kwocie 9.823,46 zł ma być płatny na rachunek nr (...). W oparciu o zawartą umowę strona pozwana zobowiązała się do zrealizowania na nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy kompleksu wielofunkcyjnego pn. (...), w skład którego miały wejść plaża jako przestrzeń sportowo rekreacyjna, tymczasowy obiekt zaplecza plaży składający się z obiektu kubaturowego (restauracja), podestu zadaszonego i podestu niezadaszonego, piaszczyste boiska wraz z zielenią towarzyszącą, plac zabaw dla dzieci i ciągi komunikacyjne (§ 4 ust. 1). Obiekt ten miał zgodnie z § 4 ust. 2 pkt a) funkcjonować sezonowo, nie dłużej niż od połowy kwietnia do połowy września i po tym okresie miał być całkowicie domontowany. Zgodnie z § 7 ust. 3 umowy w razie naruszenia przez dzierżawcę warunków umowy wydzierżawiającemu przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wyznaczeniu dzierżawcy jednomiesięcznego terminu do usunięcia naruszeń. Zgodnie z § 8 ust. 4 umowy używanie przedmiotu dzierżawy po upływie terminu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania przez dzierżawcę. W tym okresie dzierżawca zobowiązany jest do uiszczenia opłaty z tego tytułu w wysokości określonej jednostronnie przez wydzierżawiającego w wysokości 300% aktualnej stawki czynszu dzierżawnego wynikającej z umowy dzierżawy.

Pismem z dnia 13 września 2010 roku strona pozwana poinformowała Wydział Skarbu Miasta o złożeniu w dniu 11 sierpnia 2010 roku do Wydziału Architektury i Urbanistyki wniosku o ustalenie warunków zabudowy dotyczącego budynku tymczasowego (...) celem otrzymania warunków zabudowy pozwalających na funkcjonowanie obiektu poza sezonem letnim. Zwróciła się także o wstrzymanie się z wypowiedzeniem umowy dzierżawy do czasu otrzymania prawomocnych warunków zabudowy pozwalających na funkcjonowanie obiektu poza sezonem letnim. Pismo w tym przedmiocie strona pozwana ponowiła w dniu 6 stycznia 2011 r.

Pismem z dnia 29 września 2010 roku strona powodowa poinformowała stronę pozwaną, że podjęciu przez stronę pozwaną działań związanych z uzyskaniem decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji, która określałaby możliwość funkcjonowania obiektów kompleksu (...) również poza sezonem letnim nie wynika z zapisów umowy dzierżawy i nie może wpływać na renegeccję warunków umowy dzierżawy w tym zakresie.

Pismem z dnia 1 grudnia 2010 roku Gmina Miejska K. wypowiedziała stronie pozwanej w trybie natychmiastowym (z dniem otrzymania pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu) zawartą umowę dzierżawy z dnia 22 grudnia 2008 roku z powołaniem na naruszenie warunków umowy poprzez brak demontażu zrealizowanego kompleksu po okresie letnim wskazanym w umowie. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy doręczono stronie pozwanej w dniu 13 grudnia 2010 roku.

Pismem z dnia 29 grudnia 2010 roku Gmina Miejska K. ponownie poinformowała stronę pozwaną o rozwiązaniu umowy dzierżawy z dniem 13 grudnia 2010 r. oraz wyznaczyła termin protokolarnego przejścia nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy na dzień 15 lutego 2011 r. Poinformowała jednocześnie, że za okres od zakończenia umowy do daty wydania nieruchomości Gminie Miejskiej K. należne jest wynagrodzenie z tytułu bezumownego z niej korzystania.

Pomimo wypowiedzenia umowy dzierżawy, podczas wizji lokalnej w dniu 15 stycznia 2011 roku stwierdzono, że przedmiotowy teren jest nadal zagospodarowany przez stronę pozwaną.

Pismem z dnia 7 lutego 2011 roku strona powodowa poinformowała stronę pozwaną, że złożenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji związanej z budową tymczasowego budynku (...) jako obiektu całorocznego nie stanowi uzasadnienia

dla ewentualnego cofnięcia przez (...) wypowiedzenia umowy dzierżawy i wstrzymania procedury przejścia nieruchomości.

W okresie od dnia 29 czerwca do dnia 23 września 2011 roku NIK przeprowadziła w Urzędzie Miasta K. kontrolę działań związanych z kompleksem wielofunkcyjnym (...). W wystąpieniu pokontrolnym NIK negatywnie oceniła działania Miasta dotyczące kompleksu (...) podjęte po 15 lutego 2011 r. związane z rozwiązaniem umowy dzierżawy, nieegzekwowaniem zwrotu nieruchomości i co za tym idzie dopuszczeniem i tolerowaniem niezgodnego z prawem korzystania z nieruchomości gminy oraz Skarbu Państwa.

Pismami z dnia 5 grudnia 2011 i 28 marca 2012 roku strona pozwana była informowana o konieczności zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących przedmiot umowy dzierżawy z dnia 22 grudnia 2008 roku na rzecz właściciela nieruchomości i o jego wysokości. Ponadto pismem z dnia 31 maja 2012 r. strona pozwana została poinformowana, że zaleganie z zapłatą wobec Gminy Miejskiej K. i Skarbu Państwa z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowi przeszkodę do zawarcia kolejnej umowy dzierżawy.

Strona powodowa wezwała stronę pozwaną do zapłaty naliczonego wynagrodzenia w kwocie 25.352,56 zł za okres od dnia 1 grudnia 2011 roku do dnia 12 kwietnia 2012 roku pismem z dnia 20 kwietnia 2012 r. wyznaczając termin zapłaty na dzień 10 maja 2012 roku i wskazując rachunek do zapłaty nr (...).

Strona powodowa wezwała stronę pozwaną do zapłaty naliczonego wynagrodzenia w kwocie 9.219,12 za okres od dnia 13 kwietnia 2012 r. do dnia 31 maja 2012 r. pismem z dnia 31 maja 2012 roku wyznaczając termin zapłaty na dzień 10 lipca 2012 r. i wskazując rachunek do zapłaty nr (...).

Strona powodowa wezwała stronę pozwaną do zapłaty naliczonego wynagrodzenia w kwocie 671,32 zł za okres od dnia 671,32 zł za okres od dnia 1 czerwca 2012 r. do dnia 7 czerwca 2012 r. pismem z dnia 10 lipca 2012 r., wyznaczając termin zapłaty na dzień 30 lipca 2012 r. i wskazując rachunek do zapłaty nr (...).

Strona pozwana w okresie od listopada 2011 roku do czerwca 2012 roku uiszczała na rzecz Gminy Miejskiej K. na rachunek bankowy nr (...) kwoty po 10.579,99 zł tytułem czynszu dzierżawnego brutto.

W dniu 10 lipca 2012 roku pomiędzy Skarbem Państwa a spółką (...) sp. z o.o. doszło do zawarcia umowy dzierżawy, na mocy której Skarb Państwa wydzierżawił spółce (...) sp. z o.o. część (o powierzchni 0,3827 ha) nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka (...) o pow. 2,4924 ha, obr. 12 P.

w rejonie Bulwaru (...) w K., objętej księgą wieczystą nr (...), zagospodarowanej jako kompleks wielofunkcyjny Plaża K.. Umowa została zawarta na okres 3 lat od dnia 8 czerwca 2012 r. Strony ustaliły wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego na kwotę 2.877,03 zł (w tym VAT), płatnego na konto nr (...).

W dniu 24 marca 2014 r. strona powodowa skierowała do strony pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w terminie 7 dni od doręczenia wezwania na rachunek bankowy nr (...).

Decyzja o ustalenia warunków zabudowy wydana została w dniu 20 lutego 2012 r.

Wartość możliwego do uzyskania wolnorynkowego czynszu dzierżawnego w części działki nr (...) o powierzchni 0,3827 ha, oznaczonej punktami A, B, C, D, E, F, A na mapie ewidencyjnej w okresie od dnia 1 grudnia 2011 roku do dnia 7 czerwca 2012 roku wynosi łącznie 14.312,98 zł, w tym za miesiące grudzień 2011 - maj 2012 roku po 2.296,20 zł za każdy miesiąc, zaś za okres od 1-7 czerwiec 2012 roku (7/30 miesiąca) kwotę 535,78 zł.

Powyzszy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, które nie były kwestionowane przez strony oraz nie budziły wątpliwości Sądu.

Podstawą ustaleń faktycznych Sądu była również opinia Biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości D. Ś., którą Sąd I instancji uznał za stanowczą i zrozumiałą, wyczerpująco odpowiadającą na odezwę Sądu oraz przedstawiającą w sposób jasny i niebudzący wątpliwości tok rozumowania biegłej, który doprowadził ją do przyjętych wniosków.

Do przedmiotowej opinii zastrzeżenia wnieśli pełnomocnicy stron, które jednakże zostały przez biegłą odparte w sposób stanowczy w złożonej opinii uzupełniającej. W złożonej opinii uzupełniającej biegła uwzględniła przy tym zarzut dotyczący wartości czynszu za okres od dnia 1-7 czerwca 2012 r., wskazując skorygowaną wartość wynagrodzenia oraz w sposób wyczerpujący odniosła się do pozostałych zgłoszonych przez strony zarzutów, udzielając na nie jasnej odpowiedzi i w sposób stanowczy podtrzymując swoje stanowisko i założenia zawarte w sporządzonej przez nią opinii głównej.

Sąd wskazał, że w sprawie została również sporządzona opinia biegłego W. H. | w której biegły wyliczył, że możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny z przedmiotowego terenu na kwotę 10.323 zł przy uwzględnieniu okresu nieobjętego żądaniem pozwu. Zdaniem Sądu ustalona przez tego biegłego wartość w nieznacznym stopniu odbiega od wartości ustalonej w opinii biegłej D. Ś., jednakże opinia biegłego H. straciła aktualność z uwagi na upływ 12 miesięcy od jej sporządzenia (zgodnie z treścią art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Sąd pominął dowód z przesłuchania stron na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. uznając, że okoliczności sporne w sprawie zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie dotychczas zgromadzonych dowodów.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd wskazał w pierwszej kolejności, że kwestia skuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia 22 grudnia 2008 roku, zawartej pomiędzy Gminą Miejską K., a stroną pozwaną została niejako przesądzona w wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa- Krowodrzy w Krakowie z dnia 17 lipca 2013 roku (sygn. akt: I C 1168/12/K) zmienionego wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 25 czerwca 2014 roku (sygn. akt: II Ca 548/14), którą to ocenę Sąd Rejonowy podzielił. Sąd podzielił również ocenę, że w istocie strona pozwana, znając i godząc się na warunki przewidziane w umowie dzierżawy (z których jasno wynikał cel umowy i warunki na jakich strona pozwana będzie korzystać z wydzierżawionej nieruchomości) podjęła ryzykowane działania zmierzające do przedłużenia okresu korzystania z wydzierżawionej nieruchomości, składając wniosek o zaopiniowanie warunków zabudowy terenu także poza sezonem letnim. Sąd wskazał, że strona pozwana przyjmując strategię dokonania zmiany warunków ustalonych w umowie w drodze uzyskania kolejnych warunków zabudowy pozwalających na funkcjonowanie obiektu także poza sezonem letnim, działała wyłącznie na własne ryzyko bo działania podejmowane przez stronę pozwaną były sprzeczne z zawartą przez nią umową dzierżawy nieruchomości z dnia 22 grudnia 2008 roku.

W ocenie Sądu, wobec naruszania przez stronę pozwaną warunków umowy poprzez nie usunięcie obiektów ze spornej nieruchomości po zakończeniu sezonu letniego, Gmina Miejska K. miała pełne prawo do wypowiedzenia zawartej umowy dzierżawy ww. nieruchomości, co też ostatecznie skutecznie uczyniła pismem z dnia 1 grudnia 2010 roku. W ocenie Sądu bez znaczenia dla oceny skuteczności przedmiotowego wypowiedzenia były podnoszone przez stronę pozwaną kwestie przedłużającego się postępowania administracyjnego w przedmiocie wydania warunków zabudowy, a ewentualna zwłoka organów w toku tegoż postępowania uprawnia stronę pozwaną do wystąpienia z innymi roszczeniami przeciwko zobowiązanemu. Sąd uznał, że w okresie objętym pozwem, tj. od dnia 1 grudnia 2011 roku do dnia 7 czerwca 2012 roku strona pozwana nie posiadała tytułu prawnego uprawniającego ją do korzystania z nieruchomości stanowiącej własność strony pozwanej.

W ocenie Sądu strona powodowa jako ujawniony w księdze wieczystej właściciel nieruchomości uprawniona jest do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w oparciu o treść art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Sąd przyjął, że strona pozwana w okresie objętym żądaniem pozwu była posiadaczem w złej wierze, a wartość należnego stronie powodowej wynagrodzenia powinna odpowiadać kwocie wskazanej w sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłej sądowej D. Ś..

Sąd wskazał, że podniesiony przez stronę pozwaną zarzut potrącenia jest niezasadny, albowiem kwoty przedstawione do potrącenia były wpłacane na rzecz podmiotu trzeciego w stosunku do stron postępowania. W tytułach przelewu wprost określano rodzaj stosunku prawnego będącego źródłem zobowiązania do zapłaty tychże należności, a zatem podmiot trzeci jakim jest (...) nie mogła samowolnie zdecydować o zaliczeniu tychże wpłat na należności podmiotu trzeciego w stosunku do stron zawierających umowę, na jaką powoływała się strona pozwana w tytułach przelewów. Po trzecie w wezwaniach do zapłaty kierowanych do strony pozwanej przez Skarb Państwa wskazywano inny numer rachunku bankowego, na który strona pozwana była obowiązana uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Sąd zważył na brak było zatem możliwości zaliczenia wpłat dokonanych przez stronę pozwaną na poczet należności dochodzonej pozwem, albowiem oświadczenie o potrąceniu nie zostało skutecznie złożone. W odniesieniu do zasądzonych odsetek wobec ustaleń poczynionych przez Sąd na podstawie opinii biegłej za okres wynikający z pierwszego pisma Sąd uwzględnił żądanie jako zasadne tylko co do kwoty za grudzień 2011 r., styczeń-marzec 2012 r. (po 2.296,20 zł za każdy miesiąc) oraz częściowo za kwiecień 2012 r. w kwocie 918,48 zł, co dało łącznie 10.103,28 zł, od której stronie powodowej należne są ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty.

Za okres wynikający z drugiego pisma Sąd uwzględnił żądanie jako zasadne za okres od 13-30 kwietnia 2012 r. w kwocie 1.377,72 zł oraz za cały miesiąc maj 2012 r. (2.296,20 zł), co dało sumę 363,92 zł, od której stronie powodowej należne są ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia zapłaty.

Za okres od 1-7 czerwca 2012 r. Sąd zasądził odsetki od kwoty wskazanej w opinii biegłej tj. od kwoty 535,78 zł od dnia 31 lipca 2012 r. do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i przedstawił szczegółowo sposób ich wyliczenia ze wskazaniem, że strona powodowa przegrała zatem sprawę w 59%, wobec czego strony powinny zostać obciążone kosztami niniejszego postępowania w stosunku 59% do 41%.

Przedstawił także Sąd sposób rozliczenia wydatków.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana zaskarżając go w całości zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c.- przez rozważenie zebranego materiału w sposób niewszechstronny – skutkujący bezzasadnym nieuwzględnieniem faktu regularnego wpłacania przez stronę pozwaną kwoty stanowiącej równowartość czynszu dzierżawnego na rachunek bankowy należący

do osoby uprawnionej do otrzymania świadczenia, co miało też istotny wpływ na wynik niniejszej sprawy;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 452 k.c. poprzez stwierdzenie, iż strona pozwana wykonała zobowiązanie do rąk nieuprawnionego podmiotu;
3. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 354 k.c. poprzez stwierdzenie, że strona pozwana nie wykonała zobowiązania w sposób prawidłowy oraz brak stwierdzenia, iż strona powodowa jako wierzyciel nie współdziałała przy wykonaniu zobowiązania;
4. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. – przez rozważenie zebranego materiału w sposób niewszechstronny – skutkujący bezzasadnym uwzględnieniem faktu, iż tylko i wyłącznie błędnie sporządzona opinia biegłej sądowej w zakresie szacowania nieruchomości Pani D. Ś. z dnia 22 czerwca 2016 r. stanowi odpowiednią podstawę do naliczenia możliwego do uzyskania wolnorynkowego czynszu dzierżawnego za teren zajęty przez stronę pozwaną w okresie żądania pozwu;
5. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię co spowodowało zlecenie sporządzenia kolejnej opinii uwzględniającej trend cen rynkowych wykonaną przez Panią D. Ś. pomimo faktu, iż w sprawie została już sporządzona opinia biegłego W. H., która nie straciła aktualności,
6. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 65 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji bezpodstawne zaniechanie przeprowadzenia kontroli dot. ustalenia istnienia lub braku tytułu prawnego do nieruchomości;
7. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 65 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie wobec § 8 pkt 4 umowy dzierżawy – polegające na nieuwzględnieniu, że z chwilą wygaśnięcia umowy dzierżawy strona pozwana nie utraciła tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości w nim objętym;
8. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 225 k.c. w związku z art. 230 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji, na bezpodstawnym uznaniu na jego podstawie na stronie pozwanej spoczywa obowiązek zapłaty;
9. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 7 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji, na bezpodstawnym uznaniu, iż strona powodowa obaliła domniemania wynikające z jego treści;
10. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 362 k.c. przez jego niezastosowanie, a w konsekwencji, na bezpodstawnym uznaniu, iż strona powodowa nie przyczynia się do szkody;
11. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty strona pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości,
2. zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Uzasadnienie apelacji zawiera rozwinięcie postawionych zarzutów.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o:

1. odrzucenie apelacji w zakresie pkt II wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa- Krowodrzy w Krakowie z dnia 24 stycznia 2018 r.,
2. oddalenie apelacji w pozostałym zakresie,

3. zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

W sprawie niesporne było, że stroną pozwaną łączyła z Gminą Miejską K. umowa dzierżawy dotycząca m.in. części działki nr (...) o pow. 0,3827 ha, zawarta w dn. 22.12.2008 r. Spór koncentrował się natomiast na zasadności wypowiedzenia umowy, jego skuteczności i wysokości kwoty, jaką nalicza strona powodowa z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornego gruntu, nadto że należność z tytułu korzystania z działki została w całości zapłacona na konto Urzędu Miasta K..

Jaka okoliczność istotną dla niniejszej sprawy wskazać należy, że w okresie objętym sporem, ani wcześniej Skarbu Państwa i strony pozwanej nie łączyła żadna umowa, której przedmiotem byłoby korzystanie z działki której dotyczy żądanie wynagrodzenia. Dlatego odnosząc się do zarzutów apelacyjnych, chybione są te które wskazują na bezzasadność i bezpodstawność wypowiedzenia przez Gminę Miejską K. umowy dzierżawy z dnia 22.12.2008 r., zawartej na 10 lat. Kwestia ta była zresztą przedmiotem rozważań w sprawie I C 1168/12/K prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, w której to Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 25 czerwca 2014 roku (sygn. akt: II Ca 548/14), dokonał zmiany rozstrzygnięcia Sądu I instancji ale tylko w zakresie wysokości zasądzonych kwot, natomiast przychylił się do stanowiska Sądu I instancji przesądzającego skutecznym wypowiedzeniu przez Gminę Miejską K. umowy dzierżawy.

Z tych też względów chybione są te zarzuty apelacyjne (nr 6, 7, 8), które dotyczą kwestionowania skutecznego wypowiedzenia stronie pozwanej umowy dzierżawy oraz nieistnienia tytułu prawnego po stronie pozwanej do korzystania ze spornej nieruchomości. Zważywszy na przesądzoną kwestię skuteczności wypowiedzenia Sąd Okręgowy aprobeje w całości poczynione w tym zakresie ustalenia i rozważania Sądu I instancji, stąd zbędne jest ich ponowne powtarzanie.

Przechodząc do rozważań w zakresie możliwości dochodzenia przez Skarb Państwa wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, to godzi się zauważyć, że słusznie strona powodowa - powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 3 czerwca 2011 roku, III CSK 285/10, Lex) - wskazała, iż właściciel nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej ma prawo dochodzić roszczeń z tego tytułu w stosunku do nieruchomości, która podlega komunalizacji, ale w stosunku do której nie doszło do wydania ostatecznej decyzji stwierdzającej nabycie własności tej nieruchomości przez gminę z mocy prawa. W tej sytuacji Skarb Państwa może żądać zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 grudnia 2011 roku do 7 czerwca 2012 roku.

Wbrew zarzutom apelującego podstawę dochodzenia tych roszczeń może stanowić art. 225 k.c., a strona pozwania nie może zasłaniać się domniemaniem dobrej wiary wynikającym z art. 7 k.c., albowiem nie ulega wątpliwości w świetle prawidłowych ustaleń Sądu Rejonowego, że od utracie tytułu prawnego do nieruchomości strona pozwana wiedziała od 13 grudnia 2010 roku, nadto z korespondencji kierowanej do niej w 2011 i 2012 roku zarówno przez Gminę Miejską K. i Skarb Państwa, wzywającej do wydania nieruchomości oraz do zapłaty odszkodowania, z poszczególne części zajętej nieruchomości. W tym zakresie Sąd Okręgowy akceptuje argumentację prawną Sądu I instancji, w całości przychylając się do niej czyniąc podstawą rozstrzygnięcia.

Bezzasadny jest zarzut apelacji dotyczący ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podstawie opinii biegłej D. Ś. skoro wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ostatecznie zgłosił przedstawiciel strony pozwanej na rozprawie w dniu 16 maja 2016 r. i wniosek ten Sąd uwzględnił, tym bardziej, że strona powodowa podnosiła wątpliwości co do kwalifikacji biegłego W. H.. Ponadto wskazać należy, że przedmiotem opinii było ustalenie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w 2011 i 2012 roku, zatem do wydanej w tym

przedmiocie opinii nie ma zastosowania art. 156 ust. 1 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Bez znaczenia zatem pozostaje upływ terminu

Biegła dokonała ustalenia wysokości należnego odszkodowania i wyjaśniła przyjętą w tym zakresie metodologię wyceny oraz czynniki, które wpłynęły na wysokość miesięcznie należnej kwoty od tej przedmiotowej części działki, odwołując się w tym zakresie do atrakcyjnej lokalizacji, charakteru dzierżawionego terenu położonego w wysoce atrakcyjnej części K., a trafność wniosków biegłej potwierdza umowa dzierżawy spornego terenu zawarta w lipcu 2012 roku i przyjęta w niej stawka, wyższa od zaproponowanej przez biegłą.

Uiszczanie kwoty odpowiadającej czynszowi na rachunek bankowy wskazany w umowie dzierżawy, z argumentacją że strona powodowa mogła z niego korzystać jest chybiony, albowiem z wezwań do zapłaty wynagrodzenia dołączonych na k. 13 i 16 akt sprawy wynika inny rachunek o nr (...), co jest istotne wobec odrębności instytucjonalnej Skarbu Państwa od jednostek samorządu terytorialnego.

Wywody apelacji o potwierdzeniu przez Gminę Miejską K., że wpłaty dokonywane na rachunek z umowy dzierżawy stanowią część zobowiązań, zatem i część wynagrodzenia dla strony powodowej są chybione także dlatego, że to strona powodowa określiła rachunek na jaki wpływać ma wynagrodzenie jej należne, wszelkie zatem wpłaty dokonywane przez stronę pozwaną na rachunek Gminy nie mogą być uznane za uczynienie zadość wezwaniom, chyba że strona pozwana wykaże, że Skarb Państwa kwoty te otrzymał.

Nie można też tracić z pola widzenia, że (...)kwestionowała wypowiedzenie umowy i naliczanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zaś dokonywane przez nią wpłaty w wysokości odpowiadającej czynszowi za wszystkie nieruchomości miały być tylko potwierdzeniem stanowiska o braku akceptacji dla dokonanego wypowiedzenia.

W stosunkach gospodarczych istotne jest to na jaki rachunek dokonywana ma być wpłata, z czego pozwana spółka jako przedsiębiorca winna zdawać sobie sprawę, zwłaszcza jeśli chodzi o relacje między jednostką samorządową, a instytucją Skarbu Państwa, tym bardziej że strona pozwana miała świadomość że nie wszystkie działki które były przedmiotem dzierżawy formalnie stanowią własność Gminy Miejskiej K.. Trafnie także wskazał Sąd Rejonowy, że dokonywane wpłaty opisywane były jako czynsz dzierżawny i wpłacany na rachunek, którego wyłącznym dysponentem była Gmina Miejska K., a nie Skarb Państwa, zatem niezasadne są formułowane zarzuty o naruszeniu art. 452 k.c. art. 354 k.c. Urząd Miasta K., z którego wychodziły pisma kierowane do strony pozwanej jest tylko jednostką organizacyjną w obrębie biura Prezydenta Miasta K., który z jednej strony reprezentuje Gminę, ale też jest uprawniony do reprezentowania Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości państwowych położonych na terenie Gminy, której jest włodarzem. Z treści pism kierowanych do strony pozwanej wynikało w sposób jednoznaczny, kto upomina się o zapłatę z tytułu bezpodstawnego zajmowania nieruchomości, dlatego nie sposób w tych okolicznościach przyjmować jakiegokolwiek „przyczynienie” się do szkody po stronie powodowej w rozumieniu art. 362 k.c. Przepis ten bowiem dotyczy tych sytuacji, w których poszkodowany sam do szkody się przyczynił. W tym zakresie to pozwany nie zareagował na informacje o tym na jaki rachunek należy wpłacać odszkodowanie, ignorując kierowane do niego wezwania, i tym samym ponosząc ryzyko swego zaniechania.

W tym stanie rzeczy uznając apelację za bezzasadną Sąd Okręgowy oddalił apelację strony pozwanej na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając stronę pozwaną zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy kosztami wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika reprezentującego stronę powodową w wysokości stawki minimalnej określonej w § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Renata Stępińska SSO Joanna Czernecka SSO Katarzyna Biernat-Jarek