

Sygn. akt: I ACa 636/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Cesarz
Sędziowie:	SA Lilla Mateuszczyk (spr.) SA Tomasz Szabelski
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **C. H.**

przeciwko **Miastu Ł. - Prezydentowi Miasta Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 27 marca 2013 r. sygn. akt II C 1096/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 2 i 4 sentencji w ten tylko sposób, że zasądzoną w punkcie 1 kwotę 26.066,68 zł podwyższa do kwoty 29.434,68 (dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści cztery 68/100) zł, w pozycji tiret trzeciego punktu pierwszego kwotę 1.829,08 zł podwyższa do kwoty 5.197,08 (pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt siedem 08/100) zł oraz zasądzoną w punkcie 4 sentencji kwotę 3.010 zł podwyższa do kwoty 3.344 (trzy tysiące trzysta czterdzieści cztery) zł;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu w postępowaniu apelacyjnym.

I A Ca 636/13

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sformułowaniu roszczenia powódka – C. H. żądała od Gminy Ł. zapłaty kwoty 96.868 zł., w tym kwoty 87.500 zł. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z komórek znajdujących się na nieruchomości należącej do powódki [działka nr (...) położona w Ł. przy ul. (...)] w okresie od 1 sierpnia 2006 r. do 31 sierpnia 2012 r., kwoty 6.000 zł. tytułem korzystania z tej nieruchomości jako drogi dojścia do komórek i kwoty 3.368 zł. tytułem zwrotu proporcjonalnej części zapłaconego przez powódkę podatku od budynku gospodarczego – komórek.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2013 r. Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powódki kwotę 26.066,68 zł. z ustawowymi odsetkami tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z komórek w oznaczonym przez powódkę okresie, w pozostałej części zaś powództwo jako nieuzasadnione oddalił i orzekł o kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach opisanych w uzasadnieniu wyroku. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Żądanie pozwu uznał Sąd za uzasadnione co do zasady w części dotyczącej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, której powódka jest właścicielką. Podstawę prawną tego żądania stanowią art.: 224 § 2, 225 i 230 kc regulujące stosunki między właścicielem a samoistnym posiadaczem rzeczy, także pozostającym – jak strona pozwana – w złej wierze.

Określając wysokość należnego powódce wynagrodzenia Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Opinia została opracowana przy założeniu, że o jego wysokości decydują ceny rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju. Według wyliczenia biegłego wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z komórek usytuowanych na należącej do powódki działce w okresie objętym sporem, to kwota 26.066,68 zł.

Dalej idące żądanie zasądzenia na rzecz powódki wynagrodzenia, jako nie odpowiadające zasadom jego obliczania oraz żądanie zapłaty kwoty 6.000 zł. za korzystanie z działki jako drogi dojścia do komórek i kwoty 3.368 zł. tytułem zwrotu części uiszczanego przez powódkę podatku od lokali użytkowych, Sąd uznał za nieuzasadnione.

Jak wynika z opinii biegłego – wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z komórek obejmuje również wynagrodzenie za korzystanie z drogi do nich prowadzącej, drogi tej nie da się bowiem w inny sposób zagospodarować. Ponadto z drogi tej korzystają także lokatorzy, którym sama powódka wynajmuje komórki.

Odnosząc się do roszczenia o zwrot części podatku od lokali użytkowych Sąd wyjaśnił, że podatek ten jest należnością publiczno-prawną, do której uiszczania zobowiązany jest właściciel.

Od wyroku Sądu Okręgowego powódka złożyła apelację zaskarżając go w części oddalającej powództwo o kwotę 9.366 zł., na którą składa się kwota 6.000 zł. z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z działki jako drogi dojścia do komórek i kwota 3.366 zł. z tytułu zwrotu części podatku od lokali użytkowych.

Zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 kpc przez sprzeczne z zebrany materiał nie uwzględnienie roszczenia o zapłatę kwoty 3.366 zł. z tytułu podatku, mimo że podstawą do wyliczenia wysokości czynszu najmu są wszelkie obciążenia ponoszone przez właściciela wynajętego obiektu, w tym ponoszone podatki oraz nie uwzględnienie wynagrodzenia w kwocie 6.000 zł. za korzystanie z działki jako drogi dojścia do komórek.

Wniosła o zmianę wyroku poprzez zasądzenie na jej rzecz kwoty 9.366 zł. ponad kwotę zasądzoną oraz orzeczenie o kosztach procesu za II instancję, bądź o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelację powódki należało uznać za uzasadnioną jedynie w części dotyczącej roszczenia o zwrot uiszczanego przez powódkę podatku od lokali użytkowych.

Zgodnie z utrwalonym w judykaturze poglądem, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości obliczane jest z wykorzystaniem stawek czynszu za najem ustalonych w cenach rynkowych. Kalkulacja tych stawek nie obejmuje świadczeń ponoszonych przez właściciela na utrzymanie nieruchomości, w tym także nie obejmuje kwot uiszczanych tytułem podatku od nieruchomości [tu: lokalu użytkowego]. Biegły w opinii sporządzonej w sprawie niniejszej wyraźnie zaakcentował, że należne powódce wynagrodzenie obliczył w wysokości netto, czyli bez uwzględnienia podatku od nieruchomości, który to podatek, jako niezbędny koszt utrzymania nieruchomości, najemcy winni uiszczać poza obliczonym przez niego wynagrodzeniem. Opinia biegłego wyrażona w tym przedmiocie znajduje oparcie w zarządzeniu nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie m.in. ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych. § 3 tego zarządzenia stanowi, że czynsz nie obejmuje opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokali, w tym także podatku od nieruchomości [k. 230]. Świadczenia te, w tym podatek, najemcy winni zatem ponosić we własnym zakresie, np. w formie podwyższenia stawki czynszu o ten podatek, czyli do wysokości brutto.

Strona pozwana nie kwestionowała w toku procesu wysokości kwoty wyliczonej przez powódkę z tytułu podatku.

Uznając zatem za uzasadnione żądanie powódki zapłaty kwoty 3.366 zł., Sąd Apelacyjny zmienił, na podstawie art. 386 § 1 kpc, zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną na rzecz powódki kwotę podwyższył do wysokości 29.434,68 zł., tj. o kwotę podatku oraz – stosownie do zakresu zmiany wyroku – podwyższył kwotę zasądzoną na rzecz Skarbu Państwa od strony pozwanej z tytułu nie uiszczonych kosztów sądowych.

W objętym sporem stanie faktycznym nie znajduje żadnego uzasadnienia żądanie przez powódkę osobnego wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości jako drogi dojazdowej do komórek.

Biegły wyjaśnił, że ze względu na brak możliwości jakiegokolwiek innego zagospodarowania części nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową do komórek, obliczone przez niego wynagrodzenie już uwzględnia ten sposób korzystania z nieruchomości. Istotne także jest i to, że z drogi dojazdowej do nieruchomości korzystają lokatorzy, z którymi sama powódka podpisała umowy o najem komórek

Apelacja powódki w tej części, jako nieuzasadniona, podlegała zatem oddaleniu na podstawie art. 385 kpc. Ze względu na częściowe wygranie i przegranie apelacji przez każdą ze stron, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 100 kpc, zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu w postępowaniu apelacyjnym.