

Sygn. akt I ACa 1587/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Hanna Rojewska

Sędziowie: SA Alicja Myszkowska

SO del. Ryszard Badio (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C.**

przeciwko **M. R.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 26 czerwca 2014 r. sygn. akt X GC 7/14

1. oddała apelację;
2. zasądza od M. R. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt. I ACa 1587/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od M. R. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. kwotę 97.460,16 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 55.691,52 zł od dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 41.768,64 zł od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 7.090,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 1.). W punkcie 2 Sąd oddalił dalej idące powództwo, a w punkcie 3. rozliczył między stronami wydatki poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa.

Przedstawione rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy:

Powodowa spółka jest od dnia 12 listopada 2009 roku właścicielem nieruchomości składającej się m. in z działek gruntu numer (...) położonych w Ł. przy ul. (...). Kard. W. 27 i K. N. 2, opisanych w księdze wieczystej numer LD 1M/ (...) i LD 1M/ (...).

Na działkach tych jest częściowo posadowiony pawilon handlowo - usługowy numer (...). Zajmuje on powierzchnię 135,17 m² działki nr (...) m² działki numer (...) Użytkownikiem pawilonu jest M. R..

M. R. na podstawie zawartej w formie pisemnej, w dniu 27 czerwca 1995 roku umowy sprzedaży nabył od S. G. i K. G. prawo do nakładów budowlanych poczynionych w związku z budową opisanego w par 1 pawilonu.

Pozwany dokończył budowę pawilonu i prowadzi w nim działalność gospodarczą, polegającą na wynajmowaniu powierzchni na cele handlowo – usługowe.

Pismem z dnia 7 października 2011 roku powód reprezentowany przez pełnomocnika wezwał pozwanego do uregulowania stanu prawnego poprzez zawarcie umowy dzierżawy gruntu położonego pod pawilonem. Wezwanie to ponowione zostało w dniu 15 listopada 2011 roku.

Wobec braku reakcji ze strony pozwanego pismem z dnia 7 grudnia 2011 roku powód wezwał pozwanego do uiszczenia kwoty 72 000 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej w terminie do dnia 20 grudnia 2011 roku.

Pozwany zawierał od roku 1995 umowy dzierżawy gruntu położonego pod pawilonem, jednakże umowy te nie dotyczą działek stanowiących własność powoda. Wybudowany i użytkowany przez pozwanego pawilon ma powierzchnię zabudowy 175,50 m.kw. powierzchnię użytkową 297, 30 m.kw.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej odpowiada wysokości czynszu możliwego do uzyskania z dzierżawy tejże nieruchomości gruntowej.

Wysokość czynszu dzierżawnego zależy przede wszystkim od przeznaczenia terenu w planach zagospodarowania przestrzennego, rodzaju zabudowy i sposobu użytkowania, lokalizacji nieruchomości, powierzchni działki i jej wymiarów, zabudowy i użytkowania działek sąsiednich, dostępności działek z traktów komunikacyjnych, uzbrojenia terenu, długości okresu najmu, relacji popytu i podaży.

Zgodnie z załącznikiem numer 1 do zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 10 lipca 2008 roku minimalna stawka czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe, których Miasto Ł. jest właścicielem lub posiadaczem będąca stawką wyjściową dla przetargów dla okresów dzierżawy nie dłuższych niż 3 lata wynosiła dla strefy 6 – tej dla przewidywanej działalności handlowej 16 złotych za m². za miesiąc.

Zgodnie z załącznikiem numer 145/VI/11 z dnia 4 lutego 2011 roku stawka wyjściowa, o której mowa wyżej wynosiła dla działalności handlowej 17, 65 złotych/m²/miesiąc.

Z uwagi na dość dużą powierzchnię gruntu zajętego przez przedmiotowy pawilon gastronomiczny realna do uzyskania wysokość stawki czynszu z tytułu dzierżawy gruntu pod pawilonem wynosiła w opiniowanym okresie 16 złotych za m² za miesiąc.

A za okres 24 miesięcy tj. od 1 grudnia 2009 roku do 30 listopada 2011 roku tj. łącznie wynosiła 55.691,52 złote.

Stawki czynszu w okresie roku 2012 – 2013 za przedmiotową nieruchomość utrzymywały się bez zmian.

Sąd Okręgowy ocenił, że pozwany przyznał, iż nie posiada tytułu prawnego do spornego gruntu, bowiem zawierane przez niego umowy dzierżawy w poprzednich latach nie dotyczyły działek gruntu stanowiących własność powoda, lecz innych działek gruntu położonych częściowo pod pawilonem stanowiących własność lub przedmiot użytkowania wieczystego.

W zakresie wysokości możliwego do uzyskania przez powoda czynszu dzierżawnego Sąd Okręgowy poczynił ustalenia w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego. W ocenie sądu opinia sporządzona przez biegłego J. K. (1) była w pełni fachowa, merytorycznie i logicznie poprawna. W szczególności biegły w swojej opinii uwzględnił i szczegółowo opisał szereg czynników i okoliczności, które uwzględnił ustalając wysokość potencjalnie możliwego do uzyskania czynszu. Biegły powołał się m. in na załączniki do Zarządzeń Prezydenta Miasta Ł. dot. minimalnych stawek czynszu

dzierżawnego w przypadku nieruchomości wystawionych na przetargi przez Gminę Ł.. Uwzględnił także szczegółowe uwarunkowania lokalizacyjne, dotyczące wykorzystywania i zagospodarowania terenu.

W wyjaśnieniach złożonych na piśmie biegły odniósł się do wszystkich uwag i zastrzeżeń zgłoszonych do opinii pisemnej wniesionych przez pozwanego. Biegły podtrzymał swoje stwierdzenie o wysokości możliwego do uzyskania czynszu dzierżawnego za sporny teren w wysokości 16 zł. za m . kw. Jednocześnie biegły wskazał, iż znacznie niższe stawki czynszu dzierżawnego, na jakie wskazuje pozwany, dotyczą gruntu niezbudowanego przeznaczonego dopiero pod budowę obiektów handlowo usługowych.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że biegły w sposób przekonujący wyjaśnił, iż okoliczność posadowienia na gruncie tego rodzaju budynku wpływa znacząco na atrakcyjność terenu a co za tym idzie również na wysokość stawek czynszu uzyskiwanych z jego dzierżawy. Z tego względu w ocenie Sądu Okręgowego opinia ta mogła być oceniona i przyjęta, jako w pełni wiarygodna i merytoryczna podstawa poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych.

Zdaniem Sądu Okręgowego strona pozwana kwestionując opinię i wnosząc o powołanie innego biegłego nie wskazała nie też nie sformułowała przekonujących zarzutów, co do treści opinii J. K. (1). W szczególności pozwany nie wykazał błędów logicznych ani merytorycznych w treści tej opinii. Nie przedstawił również żadnych dowodów chociażby pośrednich na okoliczność, iż stawki czynszu dzierżawnego na przedmiotowym terenie odbiegają w sposób znaczący od tych, jakie ustalił biegły. W tych okolicznościach wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego Sąd pierwszej instancji uznał za niezasadny, zmierzający wyłącznie do przedłużenia postępowania.

Sąd Okręgowy oddalił również zgłoszone przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków i stron. Zdaniem S. wnioski te dotyczyły bowiem okoliczności niemających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje bowiem okoliczność, czy przedmiotowy pawilon wybudowany został zgodnie z prawem na podstawie ważnie wydanego pozwolenia na budowę. Jednocześnie jednak okoliczność ta została w sprawie wykazana poprzez złożenie do akt sprawy stosownych dokumentów, a zatem przeprowadzanie dowodu z zeznań świadków było zbędne.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w piśmie z dnia 4 listopada 2013 roku pozwany przyznał, iż zawierane przez niego umowy dzierżawy nie dotyczyły gruntu pod pawilonem stanowiącego obecnie własność powoda, Okoliczność ta wynikała również z analizy załączonych do akt kopii umów dzierżawy.

W związku z poczynionymi ustaleniami Sąd Okręgowy uznał, że powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie do kwoty 97.460, 16 złotych – na podstawie art. 224 i 225 k.c.

Przepis art. 224 i nast. k.c. mają zastosowanie do stosunków bezumownych, gdy bez porozumienia zainteresowanych dojdzie do tego, że rzecz stanowiąca własność jednej osoby znajdzie się w posiadaniu innej osoby. Przepisy te nie uchybiają odmiennemu uregulowaniu rozliczeń przez zainteresowanych i tym samym nie mają zastosowania wtedy, gdy do korzystania z rzeczy przez inną osobę aniżeli właściciel dochodzi na podstawie porozumienia tej osoby z właścicielem. W takim wypadku o rozliczeniach decyduje treść umowy: bądź wyraźna, bądź dająca się z całokształtu okoliczności towarzyszących zawarciu umowy ustalić w drodze jej wykładni.

Przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego; (art. 230 kodeksu cywilnego)

Sąd Okręgowy zauważył, że zasadniczo „uzupełniające” roszczenia właściciela są dochodzone wraz z roszczeniem o wydanie rzeczy. Nie ma jednak formalnych przeszkód dla odrębnego dochodzenia roszczeń uzupełniających. Wystarczy, że są wymagalne (przy spełnieniu warunków z art. 224-225 k.c.). Można zatem jeszcze przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zwrotu pożytków czy naprawienia szkody.

Według utrwalonego poglądu posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. W przypadku posiadania samoistnego chodzi o przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności).

Sąd Okręgowy podniósł także, że obowiązuje uniwersalne domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.). Obalenie domniemania stanowi ciężar dowodowy właściciela rzeczy.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania Sąd Okręgowy stwierdził, że w ustalonym stanie faktycznym spełnione zostały wszystkie wynikające z powołanych przepisów prawa przesłanki odpowiedzialności pozwanego. Jest okolicznością w sprawie niekwestionowaną i wynikającą w sposób jednoznaczny z załączonego odpisu aktu notarialnego, że powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Pozwany posiada natomiast część nieruchomości powoda o łącznej powierzchni 145,03 m. kw. i na tej powierzchni znajduje się pawilon handlowy wykorzystywany przez pozwanego do prowadzenia działalności gospodarczej.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego jest posiadaniem w złej wierze. Nie istnieją bowiem takie okoliczności faktyczne, które usprawiedliwiłyby przekonanie pozwanego, iż przysługuje mu prawo do przedmiotowej nieruchomości. W piśmie procesowym z dnia 4 listopada 2013 roku pozwany przyznał, iż zawierane przez niego umowy dzierżawy nie dotyczyły gruntu pod pawilonem stanowiącego obecnie własność powoda. Okoliczność ta wynika również z analizy załączonych do akt kopii umów dzierżawy.

Pozwany miał zatem świadomość, iż do przedmiotowego gruntu nie służy mu żaden tytuł prawny. Ponadto w momencie nabycia przedmiotowej nieruchomości powód informował pozwanego o zmianie stanu prawnego i wzywał go do uregulowania stanu faktycznego poprzez zawarcie stosownej umowy dzierżawy. Na wezwania te pozwany nie odpowiedział.

Na podstawie art. 224 i nast. k.c. pozwany zobowiązany jest zatem do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy tj. z działki gruntu o powierzchni 145,03 m. kw. znajdującej się pod wybudowanym przez niego pawilonem handlowym. Wysokość tego wynagrodzenia odpowiada wysokości potencjalnie możliwego do uzyskania przez powoda czynszu dzierżawnego z tytułu zawarcia umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości.

Wysokość tego wynagrodzenia ustalona została w opinii biegłego na kwotę 16 złotych za m. kw. miesięcznie za cały okres objęty pozwem. Przy powierzchni 145,03 m. kw. wynosi to kwotę 2.320,48 złotych miesięcznie.

Za okres od grudnia 2009 roku do grudnia 2011 roku tj. za okres 25 miesięcy daje to kwotę 58.012 złotych natomiast za następne 17 miesięcy tj. za okres od 1 stycznia 2012 roku do maja 2013 roku daje to kwotę 39.448,16 złotych. Suma powyższych kwot została zasądzona od pozwanego na rzecz powoda w punkcie 1 wyroku.

Sąd Okręgowy uznał tym samym, że wygórowane było żądanie strony powodowej dotyczące kwoty 3. 000 złotych miesięcznie.

O odsetkach ustawowych od dochodzonej należności Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 481 par 1 i k.c. wskazując precyzyjnie w zakresie jakiej kwoty i od kiedy pozwany pozostawał w opóźnieniu.

Z uwagi na częściowe oddalenie powództwa o kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 kpc. dokonując ich stosunkowego rozliczenia przy przyjęcia, iż powód wygrał proces w 80 % w odniesieniu do wartości przedmiotu sporu. Całe koszty procesu poniesione przez strony wyniosły 13.384 złote i obejmowały: opłaty sądowe 3.600 złotych i 2. 550 złotych oraz koszty wynagrodzenia pełnomocników 3. 600 złotych ustalone na podstawie (por. § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych. Z tej kwoty pozwany powinien ponieść kwotę 10.707, 20 złotych,

poniósł natomiast jedynie kwotę 3.617 złotych. Do zasądzenia na rzecz powoda pozostała zatem kwota 7.090, 20 złotych.

W tej samej proporcji na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 nr 90 poz. 594) Sąd pierwszej instancji obciążył strony obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa wydatków - kosztów opinii biegłego. Koszty te łącznie wyniosły 3.161,22 złote.

W apelacji dotyczącej części uwzględniającej powództwo i kosztów postępowania pozwany zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

a) art. 227 k.p.c., art. 233 k.p.c. poprzez dowolną i wybiórczą ocenę dowodów zgromadzonych w sprawie i ustalenie w konsekwencji, że pozwanego nie łączyła z powodem umowa dzierżawy przedmiotowego gruntu, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwany użytkował grunt na podstawie umowy dzierżawy zawartej na piśmie z Miastem Ł., która następnie przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony i nie została wypowiedziana przez żadnego z kolejnych właścicieli gruntu, a także poprzez ustalenie stawki czynszu dzierżawnego będący podstawą zasądzonych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie biorąc pod uwagę czynsz gruntu zabudowanego pawilonem, a nie dla nieruchomości gruntowej;

b) art. 286 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie i zaniechanie powołania innego biegłego celem wydania opinii w przedmiocie możliwej do uzyskania stawki czynszu dzierżawnego za grunt będący przedmiotem postępowania pomimo, że do opinii biegłego K. zgłaszane były uzasadnione zastrzeżenia, co uniemożliwiło pozwanemu skuteczną obronę i wskazanie, że właściwa stawka czynszu dzierżawnego za przedmiotowy grunt jest dużo niższa niż określona w opinii;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 224 i nast. k.c. poprzez ich zastosowanie w sprawie podczas, gdy z materiału dowodowego sprawy wynika, że korzystanie z gruntu powoda przez pozwanego nie mało charakteru bezumownego;

b) art. 674 k.c., art. 660 k.c., 678 k.c. – w zw. z art. 694 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sprawie podczas, gdy pozwany użytkował przedmiotowy grunt powoda na podstawie umowy dzierżawy.

W związku z przedstawionymi zarzutami pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania za obie instancje. Ewentualnie pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako niezasadna, chociaż Sąd Okręgowy rzeczywiście zbyt pobieżnie ocenił oświadczenie pozwanego zawarte w piśmie procesowym z dnia 3 listopada 2013 r.

W istocie pozwany złożył oświadczenie, że pisemne umowy dzierżawy nie dotyczyły spornego fragmentu nieruchomości, ale też oświadczenie to nie stanowiło przyznania, że pozwany tytuł prawny do posiadania nieruchomości utracił. Skarżący konsekwentnie utrzymywał bowiem, że od dnia 16 stycznia 1997 r. r. tj. od daty zwrotu działek przez Miasto Ł. na rzecz W. K., J. K. (2), B. K. i M. K. (na skutek decyzji Urzędu Rejonowego w Ł.) wytworzyła się sytuacja, o której mowa w art. 660, 674, 678 k.c. w zw. z art. 694 k.c. ponieważ właściciele, którzy odzyskali sporne działki oraz kolejni właściciele, w tym powód nie żądali ich wydania przez pozwanego i w pełni akceptowali stan rzeczy jaki istniał do czasu nabycia przez nich nieruchomości. Zdaniem pozwanego używanie rzeczy

za zgodą dzierżawcy po upływie trwania umowy (ostatniej umowy przedmiotowego gruntu zawartej przez pozwanego z Miastem Ł.) poczytywać należało za jej przedłużenie na czas nieoznaczony.

Niedokładność jakiej dopuścił się Sąd Okręgowy nie miała jednakże znaczenia dla oceny sytuacji prawnej pozwanego. Przedstawiona przez niego konstrukcja ma bowiem słaby punkt w zakresie analizy przepisu art. 678 § 1 k.c. (w zw. z art. 694 k.c.). Przepis ten stanowi, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Tymczasem w trakcie realizacji umowy dzierżawy zawartej przez pozwanego z Miastem Ł. nie doszło do zbycia przedmiotu dzierżawy na rzecz W. K., J. K. (2), B. K. i M. K.. Nastąpiło to bowiem na podstawie decyzji z dnia 26 listopada 1996 r. o zwrocie na rzecz spadkobierców byłego właściciela części nieruchomości wywłaszczonej w roku 1977, która stała się ostateczna w dniu 16 stycznia 1997 r. (k. 251 – 252). Jak wynika z treści decyzji, zwrot nieruchomości nastąpił na podstawie art. 48 i 69 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. nr 30, poz. 127 z 1991 r.). Nie było to zatem zbycie nieruchomości w znaczeniu art. 678 § 1 k.c. Ze zbyciem mamy bowiem do czynienia wyłącznie w sytuacji dokonania czynności prawnej między zbywcą, a nabywcą. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 marca 2006 r. w sprawie IV CSK 119/05 (L.) art. 678 KC wymaga dla wstąpienia w stosunek najmu (odpowiednio także dzierżawy), aby nabywca rzeczy nabył ją w drodze czynności prawnej, co wyraźnie wynika ze sformułowania "w razie zbycia rzeczy". Tej wyjątkowej formuły kodeksowej, na podstawie której nabywca, nie zawierając sam umowy, wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy istniejący w dacie zbycia rzeczy, nie można interpretować rozszerzająco i rozciągać na sytuację, kiedy właściciel odzyskuje całość uprawnień do rzeczy na skutek rozwiązania umowy wieczystego użytkowania w drodze wyroku sądowego wydanego na podstawie art. 240 KC. Taka sytuacja nie mieści się bowiem w pojęciu zbycia rzeczy, którym posłużono się w tym przepisie. Podobnie więc nie można rozciągać rozszerzająco dyspozycji art. 678 k.c. na sytuację polegającą na zwrocie nieruchomości (która została wcześniej wywłaszczona) na podstawie decyzji administracyjnej.

Stosunek dzierżawy, który został nawiązany przez pozwanego z Miastem Ł. w roku 1995 rozwiązał się (co do gruntu zwróconego na rzecz byłych właścicieli) z chwilą, kiedy decyzja administracyjna w przedmiocie zwrotu stała się ostateczna. Jeśli zatem w zakresie spornego terenu pozwany utracił przymiot dzierżawcy w dniu 16 stycznia 1997 r. to kolejne czynności prawne dotyczące tychże działek nie mogły mieć znaczenia. Na podstawie art. 678 § 1 k.c. pozwany nie mógł zatem być dzierżawcą w stosunku do (...) SPÓŁKI ADWOKACKIEJ – Spółki z o.o. w K., która nabyła działki od K. (k. 258 – 261), ani w stosunku do (...) Spółki z o.o. w W., która była właścicielem działek od dnia 3 grudnia 1998 r. (k. 111), ani wreszcie w stosunku do powodowej spółki, która nabyła działki od (...) (k. 9 – 23).

Brak pierwszego ogniwa, z którego powód wywodzi skutki prawne wyklucza istnienie dalszych ogniw świadczących o ciągłości stosunku dzierżawy. W szczególności należy zwrócić uwagę, że według treści aktu notarialnego umowy sprzedaży zawartej przez J. K. (2) i B. K. ze spółką (...), spółka nabyła udziały wynoszące łącznie 1/2 część prawa własności niezabudowanych działek w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych, praw rzeczowych, długów i należności. Można więc sądzić, że dotyczyły jej jakiegokolwiek długu (zobowiązania) z tytułu umowy dzierżawy (k. 259 odw.) Z treści aktu notarialnego umowy sprzedaży zawartej przez powodową spółkę ze spółką (...) wynika również, że nabywca zakupił nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń, za wyjątkiem ustanowionych służebności przechodu.

Chybione są również twierdzenia pozwanego, że pierwsza umowa dzierżawy (zawarta z Miastem Ł. na czas określony) została przekształcona na podstawie art. 674 k.c. i 660 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w umowę dzierżawy zawartą na czas nieokreślony w związku z korzystaniem przez niego z przedmiotu dzierżawy za zgodą kolejnych właścicieli gruntu. Należy bowiem pamiętać, że stosunek dzierżawy łączący pozwanego z Miastem Ł. wygasł przed upływem czasu na jaki został zawiązany i to bez wypowiedzenia. Nie znajduje tu zatem zastosowania dyspozycja art. 674 k.c., a kolejni właściciele gruntu poczynszy od W. K., J. K. (2), B. K. i M. K. nie byli dla pozwanego wydzierżawiającymi.

Owszem przepis art. 678 k.c. mógł znaleźć w przedmiotowej sprawie zastosowanie, gdyby pozwany, jako faktyczny użytkownik działek zawarł umowę dzierżawy z ze spółką (...). W takiej sytuacji z chwilą zawarcia umowy kupna sprzedaży nieruchomości między (...), a powodową spółką doszłoby do sytuacji, o której mowa w powołanym przepisie. Pozwany jednakże nie przedstawił twierdzenia, że umowa dzierżawy ze spółką (...) została przez niego

zawarta. W oparciu o pismo z dnia 29 czerwca 2000 r. (k. 111) pozwany usiłował wyłącznie dowieść, że spółka (...) godziła się na używanie przez niego z części jej nieruchomości. Jak wskazał pozwany w odpowiedzi na pozew (k. 93) umowa dzierżawy, którą podpisał z Gminą nie została wypowiedziana przez nabywcę gruntu - S. Polska w 1998 r. Za zgodą S. stosunek dzierżawy był kontynuowany w zamian za świadczenie w postaci wykonanych przez pozwanego prac drogowo budowlanych na gruncie. Zgłoszeni przez pozwanego świadkowie w osobach K. R. i I. L. mieli więc wyłącznie dowieść zgody S. na kontynuację stosunku dzierżawy w zamian za wykonanie pewnych robót budowlanych przez pozwanego. Skoro zaś o żadnej kontynuacji nie mogło być mowy (co wyjaśnione zostało powyżej), a pozwany nie twierdził, że zawarł ze spółką (...) nową umowę dzierżawy, to przesłuchanie wymienionych świadków było całkowicie zbędne i Sąd Okręgowy słusznie oddalił tenże wniosek dowodowy. Znamienne jest z resztą również to, że teza dowodowa dla świadków nie przewidywała wyjaśnienia żadnego z przedmiotowo istotnych warunków umowy dzierżawy, ani w wersji kontynuowanej, ani w wersji nowej. Zważywszy zaś na to że umowa dzierżawy ma charakter odpłatny, a czynsz z reguły ma cechy świadczenia okresowego oczekiwać należało, że świadkowie będą zgłoszeni w celu wykazania jakie konkretnie roboty budowlane pozwany wykonał dla (...) oraz, że miały one wartość tak dużą, że zaspokoili roszczenie (...) o zapłatę czynszu na przez okres ponad 10 lat. Ponieważ teza dowodowa nie zmierzała do wyjaśnienia wymienionych kwestii uznać należało, że spółka (...), w zamian za wykonanie pewnych prac drogowych przez pozwanego znosiła jego obecność na spornym gruncie wyłącznie na zasadzie używania.

Nic więcej nie wynika również z pisma (...) z dnia 29 czerwca 2000 r. (k. 111). Co najwyżej świadczyć może ono o tym, że po jego otrzymaniu pozwany niewątpliwie wiedział, że jest w posiadaniu cudzego gruntu bez tytułu prawnego. Właściciel wzywał go bowiem do przedyskutowania warunków współpracy. Gdyby pozwanemu znany był wówczas jakikolwiek tytuł prawy do gruntu, to powołałby się nań i zbędne byłyby dyskusje ze (...) w przedmiocie tychże warunków. W takim przypadku obowiązywałyby przeciw warunkom wynikające z wcześniejszego tytułu prawnego.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadnione zarzuty apelacji dotyczące naruszenia prawa materialnego art. 674 k.c., art. 660 k.c., 678 k.c. – w zw. z art. 694 k.c. poprzez ich niezastosowanie i art. 224 i nast. k.c. przez ich zastosowanie oraz naruszenia prawa procesowego art. 227 k.p.c. i 233 § 1 k.p.c. przez wadliwą ocenę dowodów dotyczących kontynuowania umowy dzierżawy.

Chybione były również te zarzuty apelacji, które dotyczyły ustalenia stawki wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda. Zdaniem Sądu Apelacyjnego opinia biegłego J. K. (1) sporządzona została w sposób profesjonalny i wszechstronny, była wyczerpująca, znajdowała oparcie w badaniach (...) rynku wynajmu nieruchomości oraz doświadczeniu zawodowym biegłego. Sąd pierwszej instancji słusznie zatem oparł swoje rozstrzygnięcie na tej opinii, uzasadniając precyzyjnie swoją ocenę. Ocena opinii sporządzonej przez biegłego nie jest więc w żadnym razie dowolna, nie uchybia też zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

W szczególności nie znajduje usprawiedliwienia twierdzenie pozwanego, że w przedmiotowej sprawie powinna mieć zastosowanie maksymalna stawka 6 zł/m², właściwa dla nieruchomości niezabudowanych. Działki powoda, zajmowane przez pozwanego są wszakże zabudowane i jak wynika z aktu notarialnego umowy sprzedaży (k. 9 – 23) oraz z treści ksiąg wieczystych (k. 33 – 39) powód zakupił je wraz z budynkami i od budynków tych również płaci stosowny podatek od nieruchomości. Kwestia sfinansowania budowy pawilonu handlowego przez pozwanego nie ma w przedmiotowej sprawie żadnego znaczenia. Będzie ona bowiem istotna dopiero w sprawie o rozliczenie nakładów poczynionych na cudzym gruncie.

Istotne jest również i to, że ustalenie wysokości wynagrodzenia należnego właścicielowi w oparciu o art. 225 k.c. nie odbywa się w oparciu o faktyczne decyzje ekonomiczne pozwanego, ale w oparciu o dochody możliwe do uzyskania przez powoda przy zachowaniu racjonalnej gospodarki. Nie ważne jest zatem to, czy pozwany w na spornym gruncie prowadzi działalność handlową czy usługową, ale to, że grunt ten leży w miejscu niezwykle atrakcyjnym i racjonalnie działający właściciel mógłby bez trudu prowadzić w tym miejscu działalność handlową, a więc o charakterze bardziej intratnym. Zasadne było zatem wykorzystanie przez biegłego stawek będących w powszechnym użyciu dla wynajmu powierzchni pod działalność handlową. Przy czym zauważyć należy, że biegły K. jednoznacznie wyjaśnił, że nawet w przypadku tzw. handlu obwoźnego (bazarowego) obowiązuje stawka 2 zł/m² zajętej powierzchni

za każdy dzień. Wskazał również, że dla tego typu handlu właściciel terenu musi zabezpieczyć 30% powierzchni pod ciągi komunikacyjne, a kolejne 30% obciążone jest ryzykiem handlowym braku zainteresowania ze strony najemców. W efekcie tylko 40% powierzchni przynosi spodziewane dochody. Nawet zatem gdyby w na spornym gruncie nie znajdowały się jakiegokolwiek naniesienia budowlane to powód (mając na uwadze położenie nieruchomości w miejscu atrakcyjnym handlowo) mógłby uzyskać dochód z wynajmu powierzchni pod handel obwoźny w następującej wysokości: $145,03 \text{ m}^2 \times 40\% = 58,01 \text{ m}^2 \times 2 \text{ zł} = 116,02 \text{ zł}$ dziennie, co pomnożone przez 20 dni handlowych daje kwotę 2.320,48 zł w miesiącu. Jest to zatem kwota identyczna z tą, która przyjęta została przez Sąd Okręgowy w oparciu o stawkę 16 zł/m²/miesiąc.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej ustalone na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 490).