

Sygn. akt I AGa 239/19

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Rybicka – Pakuła SA Piotr Daniszewski
Protokolant:	sekretarz sądowy Łukasz Droszkowski

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2020 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. (...) - G. Zarządu (...)

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 30 sierpnia 2019 r. sygn. akt IX GC 731/17

I. prostuje oczywistą omyłkę w rubrum zaskarżonego wyroku poprzez prawidłowe oznaczenie przedmiotu sprawy jako „o zapłatę” w miejsce: „o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy” oraz poprzez prawidłowe oznaczenie siedziby pozwanej: „ w W.” w miejsce: „w (...)”;

II. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 44.256,99 zł (czterdzieści cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt sześć złotych 99/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddala powództwo;

2. w punkcie II (drugim) w ten sposób, że rozstrzyga, iż powódka wygrała postępowanie w 29 %, a pozwana w 71 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Gdańsku zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia;

III. oddala apelację w pozostałej części;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 517,50 zł (pięćset siedemnaście złotych 50/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Piotr Daniszewski SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Małgorzata Rybicka – Pakuła

I AGa 239/19

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 sierpnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie z powództwa Gminy M. (...) – G. Zarząd (...) przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wiślanie orzekł następująco:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Gmina M. G. - G. Zarząd (...) w (...), pozwem z dnia 27 lipca 2017 r. wystąpiła przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o zapłatę kwoty 152.995,48 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kosztami procesu.

W dniu 8 sierpnia 2017 r. referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu od powoda na swoją rzecz.

Sąd Okręgowy ustalił, że (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...) w dniu 19 października 2011 roku. Od samego początku D. B. pełniła funkcję w zarządzie, początkowo prezesa zarządu, a następnie wiceprezesa zarządu spółki.

„P. - B. & M. - B. I” (...) Sp. z o. o. z siedzibą w (...) Sp. z o.o. zmieniła firmę na „P. - B. & M. - B. I” Sp. z o.o. (...) 12 czerwca 2015 r. ujawniono w Krajowym Rejestrze Sądowym zmianę siedziby tej spółki z W. na Ł. ul. (...).

Prezydent Miasta G. w piśmie z 31 grudnia 2013 r. poinformował „P. - B. & M. - B. I” (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W., iż nie wyraził zgody na wstawienie w jej miejsce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) jako najemcy komunalnych lokali użytkowych położonych na części działki nr (...) przy ulicy (...).

W okresie od dnia 1 maja 2016 r. do 31 października 2016 r. powód władał nieruchomością przy ulicy (...) w (...) o powierzchni 38.892 m<sup>2</sup>, stanowiącej działkę nr (...) obręb 300, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą (...). Powyższą nieruchomość zajmowała „P. - B. & M. - B. I” Sp. z o. o., co do której sąd wyrokiem wydanym w 2010 r. orzekł eksmisję z nieruchomości. Spółka ta występowała jednak do Prezydenta Miasta w (...) o wstrzymanie działań eksmisyjnych. Ostatni termin przedłużony został do października 2016 r.

Z dokumentacji powoda wynikało, że w maju 2016 r. „P. - B. & M. - B. I” Sp. z o. o. obciążona została z tytułu zajęcia większej powierzchni terenu. Obciążenie to dokonane było z zachowaniem dotychczasowej stawki za korzystanie z nieruchomości. W 2014 r. okazało się, że „P. - B. & M. - B. I” Sp. z o. o. zajmowała w rzeczywistości większy teren, że wynikało to z umowy. W związku z tym pomiędzy powodem a spółką odbyło się spotkanie. W 2015 r. na zlecenie powoda wykonany został pomiar geodezyjny.

Powód w piśmie z dnia 7 listopada 2016 r. poinformował „P. - B. & M. - B. I” Sp. z o. o., że nowa stawka z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy (...) w (...) zostanie naliczona zgodnie z zarządzeniem nr 406/16 Prezydenta Miasta G. dnia 30 marca 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu

dzierżawnego za nieruchomości gruntowe stanowiące zasoby Gminy M. G.. Stawka ta wzrosła z kwoty 0,39 zł m<sup>2</sup> do kwoty 0,76 zł m<sup>2</sup>.

„P. - B. & M. - B. I” Sp. z o. o. w piśmie z dnia 9 listopada 2016 r. zwróciła się do G. Zarządu (...) w (...) o przywrócenie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ulicy (...) stanowiącej działkę nr (...) do poprzednio obowiązującej stawki. W piśmie tym spółka wskazała, że odszkodowanie ustalono w wysokości 36.356, 24 zł, podczas gdy poprzednia kwota wynosiła 5.415,11 zł.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) do kwietnia 2016 r. dokonywała wpłat z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Od maja 2016 r. wpłaty były nieregularne, w niepełnej wysokości, zaś od listopada 2016 r. pozwany nie dokonał żadnej zapłaty.

W dniu 6 marca 2017 r. odbyło się spotkanie pomiędzy przedstawicielami powoda a pracownikiem pozwanej spółki - C. B., który w (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) zajmuje się sprawami urzędowymi. Na spotkanie w dniu 6 marca 2017 r. udała się z polecenia prezesa pozwanej spółki, jednakże nie miał pełnomocnictwa do podejmowania jakichkolwiek decyzji. Przedmiotem spotkania było zadłużenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. (...). Po wcześniejszym ustaleniu z prezesem zarządu pozwanej spółki, C. B. przekazał na spotkaniu informację, że jakieś należności na rzecz powoda wpłyną oraz, że pozwany będzie próbował coś uregulować. Na spotkaniu tym ze strony powoda pojawił się pomysł, aby istniejące zaległości przepisać na spółkę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...), wystawić faktury korygujące i aby dalej należności sukcesywnie regulował pozwany. C. B. poinformował jednak, że w tej kwestii informacje przekazuje prezesowi, bowiem sam nie był umocowany do podejmowania decyzji. Na spotkaniu tym C. B. podpisał jedynie listę obecności. Notatka ze spotkania sporządzona została przez powoda, a następnie drogą e-mailową przesłana do pozwanego.

Po tym spotkaniu powód wystawił noty korygujące za okres od maja 2016 r. do marca 2017 r. na spółkę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...). Wcześniejsze faktury, które skorygowano, wystawione były na spółkę (...) & M. - B. I” Sp. z o. o. Pozwany odesłał jednak korekty faktur bez księgowania.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) pismem z dnia 21 marca 2017 r. zwróciła się do G. Zarządu (...) w (...), działu windykacji, z prośbą o przesunięcie terminu wydania zajmowanej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w (...) zaznaczając, że jest w trakcie regulowania zaległości wynikających z bezumownego korzystania z nieruchomości. Do pisma dołączyła potwierdzenie wykonania przelewu za korzystanie z nieruchomości przy ul. (...).

Przelewu należności na kwotę 10.830, 22 zł w dniu 21 marca 2017 r. dokonała (...) Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w W..

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) pismem z dnia 7 kwietnia 2017 r. zwróciła się do G. Zarządu (...) w (...) z prośbą o odstąpienie pobierania podwyższonych w maju 2016 r. opłat, w związku z tym, że w sprawie działki nr (...) położonej w (...) przy ulicy (...) Starostwo Powiatowe w P. prowadzi postępowanie mające na celu zwrot wywłaszczonej nieruchomości prawowitym właścicielom. Jednocześnie pozwany poinformował, że w imieniu P. - B. & (...) s.c. sukcesywnie reguluje zobowiązania.

Opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ulicy (...) obejmującej działki (...) od 2015 r. uiszczane były przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) a następnie przez P. - B. & M. - B.. Od lutego 2016 na poleceniach przelewu wskazywane był (...) Sp. z o.o. Dział Windykacji (...) w (...) nie miał obowiązku bycia na spornej nieruchomości. Wszystkie informacje D. Windykacji otrzymywał od Biura (...). To pracownicy tego działu powinni byli sprawdzić, kto faktycznie dysponuje terenem.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2019 r. wydanym w sprawie I C 1574/18 nakazano zwrot ww. działek właścicielowi.

Sąd I instancji na rozprawie dnia 16 maja 2018r. dopuścił dowód z zeznań świadka C. K., pracownika pozwanej zajmującego się sprawami urzędowymi. Z zeznań świadka Sąd pozyskał informacje o przebiegu spotkania w dniu

6 marca 2017r. w szczególności o braku pełnomocnictwa świadka do podejmowania decyzji w imieniu pozwanego, a posiadaniu tylko pełnomocnictwa ustnego udzielonego przez prezesa pozwanego P. G. do uczestnictwa w nim. Świadek zeznał, że pozwany po spotkaniu otrzymał notatkę z niego drogą e-mailową, a świadek podpisał tylko listę obecności. Świadek w swoich zeznaniach potwierdził, iż pozwany w okresie od maja 2016r. do końca października 2016r. bezumownie korzystał z nieruchomości na ul. (...) w (...). Zeznania świadka były dla Sądu wiarygodne, spójne i kluczowe dla rozstrzygnięcia spornych okoliczności niniejszej sprawy. W znaczącym zakresie przyczyniły się do rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy stwierdził, że bez wątplenia pozwany zajmował nieruchomość w złej wierze. Przy czym powód w celu uzyskania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie rzeczy powinien rozwiązać wszelkie wątpliwości. Sąd a quo wskazał, że powód po pierwsze nie udowodnił jaką część nieruchomości zajmował pozwany w spornym okresie. Ponadto Sąd wskazał na to, że z przedstawionych przez powoda ksiąg wieczystych nie wynika by był właścicielem działek (...). Dodatkowo w ocenie Sądu I instancji powód nie wskazał prawidłowo w jakiej wysokości powinno przysługiwać mu wynagrodzenie, zdaniem Sądu nie można wynagrodzenia należnego powodowi ustalać na podstawie stawek przyjmowanych na podstawie jego aktów wewnętrznych, bowiem wysokość wynagrodzenia należnego stosownie do art. 225 k.c. odpowiada możliwemu do uzyskania czynszowi najmu, który kształtuje rynek, a nie akty wewnętrzne powoda.

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany faktycznie zajmował sporne działki w objętym pozwem okresie oraz regulując należności P. - B. & M. - B. I” (...) Sp. z o. o. w rzeczywistości spłacał swoje zobowiązanie, nie zaś cudzy dług. Jednakże z materiału zgromadzonego w sprawie nie wiadomo, w jakim zakresie pozwany zajmował sporny obszar, w szczególności, czy była to powierzchnia 38.892 m<sup>2</sup>, tak jak twierdził powód. Okoliczności tej zaprzeczył pozwany, zatem stała się ona sporna w toku procesu i wymagała udowodnienia przez powoda, bowiem to on z okoliczności tej wywodził korzystne dla siebie skutki prawne. W ocenie Sądu a quo powód decydując się na wystąpienie z takim roszczeniem winien był udowodnić, jaki dokładnie obszar zajmował pozwany w spornym okresie oraz na jakiej podstawie ustalona została stawka na poziomie 0,76 zł za 1 m<sup>2</sup> płatna w stosunku miesięcznym. Temu ciężarowi jednak nie sprostał. Pozwany zakwestionował nie tylko wysokość zajmowanej powierzchni, ale także możliwą do uzyskania stawkę za m<sup>2</sup>. W ocenie pozwanego stawka 0,76 zł za m<sup>2</sup> powierzchni, patrząc na usytuowanie nieruchomości, nie jest możliwa do uzyskania. W ocenie pozwanego wątpliwym było, by na rynku znalazł się podmiot zainteresowany dzierżawą przedmiotowej nieruchomości za tak wygórowaną stawkę, jaką przewiduje zarządzenie Prezydenta Miasta G. z dnia 30 marca 2016 r. W ocenie pozwanego rynkową stawkę możliwą do uzyskania dla przedmiotowej nieruchomości byłaby stawka przyjęta do kwietnia 2016 r. czyli 0,39 zł za m<sup>2</sup> powierzchni. W tej sytuacji zarówno wielość zajmowanej powierzchni w spornym okresie jak również wysokość możliwego do uzyskania przez powoda wynagrodzenia wymagało dowodu z opinii biegłego, bowiem sporne okoliczności wymagały wiadomości specjalnych biegłego sądowego, które w procesie nie mogły zostać zastąpione żadnym innym dowodem. Skoro pozwany zakwestionował wysokość stawki oraz zajmowaną powierzchnię, to na powodzie ciążył obowiązek wykazanie okoliczności sprawy, które podnosił. Sąd Okręgowy wskazał, że nie mógł bazować jedynie na nieprecyzyjnych zeznaniach świadków strony powodowej i ich domysłach o wielkości zajmowanego przez pozwanego terenu na przedmiotowych działkach. W ocenie Sądu I instancji świadkowie zawnioskowani przez powoda przerzucali się odpowiedzialnością, wskazując pracownicy którego wydziału winni byli ustalić wielkość zajmowanej powierzchni. Sąd Okręgowy nie uznał za istotny dowodu wskazanego przez powoda w postaci operatu geodezyjny sporządzonego w lutym 2015 r. przede wszystkim ze względu na to, że nie obrazował spornego okresu, a ponadto nie zawierał żadnego opracowania ani wniosków, z których Sąd mógłby cokolwiek wywieść. Sąd Okręgowy wskazał, że wobec zakwestionowania przez pozwanego wysokości roszczenia w przedmiotowej sprawie powód winien był udowodnić, że stawka przez niego przyjęta odpowiadała stawkom rynkowym. Natomiast zarządzenie Prezydenta z dnia 30 marca 2016r. nr 406/16 nie mogło być potwierdzeniem, że przyjęta stawka za m<sup>2</sup> w stosunku miesięcznym, była odpowiednia dla tego terenu. Ponadto powód nie wskazał o jaką konkretnie chodzi stawkę. W załączniku nr 1 do zarządzenia nr 406/16 stawka 0,76 zł za m<sup>2</sup> jest wymieniona w trzech pozycjach, natomiast powód nie wskazał, o którą z nich

konkretnie chodzi. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia.

W związku z powyższym Sąd I instancji uznał, że to biegły sądowy posiada specjalistyczną wiedzę i doświadczenie oraz może dokonać analizy rynku i ustalić, czy przyjęta przez powoda stawka jest odpowiednia w danym okresie i na danym rynku. Sąd nie może na podstawie przedstawionego przez strony materiału dowodowego w sprawie dokonać takiej analizy i wywieść prawidłowych wniosków. Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie nie można wynagrodzenia należnego powodowi ustalać na podstawie stawek przyjmowanych na podstawie jego aktów wewnętrznych, bowiem wysokość wynagrodzenia należnego stosownie do art. 225 k.c. odpowiada możliwemu do uzyskania czynszowi najmu, który kształtuje rynek, a nie akty wewnętrzne powoda.

Ponadto Sąd a quo podkreślił, że strona powoda nie udowodniła, by była właścicielem działek nr (...). W księdze wieczystej przedstawionej przez powoda numerów takich działek brak. Okoliczność ta została podniesiona również przez pozwanego i do zakończenia procesu w niniejszej sprawie powód co do faktu tego nie wypowiedział się.

Sąd Okręgowy uzasadniając swoją decyzję przypomniał, że postępowanie cywilne ma charakter kontradyktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić przy tym należy, że zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swoich twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia twierdzeń zawartych w pozwie, bowiem to on domagał się określonego świadczenia (zachowania) od pozwanej i powinien udowodnić zasadność swojego roszczenia.

Sąd Okręgowy podsumowując cały swój wywód wskazał, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy w rozumieniu art. 224 k.c. nie jest odszkodowaniem, lecz zapłatą za korzystanie z jego rzeczy oraz, że wynagrodzenie takie powinno swą wysokością odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby uzyskać na podstawie ważnego stosunku prawnego, jak również biorąc pod uwagę nieudowodnienia przez powoda okoliczności na jakie powoływał się w toku procesu w zakresie wysokości roszczenia oraz obszaru zajmowanego przez pozwanego w okresie objętym pozwem, sąd oddalił powództwo.

W punkcie pierwszym wyroku Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 224 k.c. i art. 225 k.c. a contrario. W punkcie drugim wyroku Sąd a quo postanowił o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., w związku z art. 99 k.p.c., art. 108 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez pozwanego składała się kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, które sąd ustalił na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz. 1804).

Od powyższego wyroku apelację wywiódł powód, zaskarżając wyrok go w całości. Orzeczeniu zarzucono:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na treść orzeczenia, tj.:

#.

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, bezzasadną odmowę przyznania mocy dowodowej zarządzeniom Prezydenta Miasta G. Nr 406/16 z dnia 30 marca 2016 r. oraz kserokopii mapy zasadniczej, która obrazowała stan używania i korzystania z nieruchomości na dzień 24 lutego 2015 r., oraz poprzez pominięcie okoliczności wskazywanych przez świadka C. K. odnośnie korzystania przez pozwaną z co najmniej 11.585,60 m<sup>2</sup>, na okoliczności przywoływane przez powoda, w tym w szczególności na okoliczność rynkowej wartości czynszu, jaką powód mógłby uzyskać, gdyby swobodnie dysponował

nieruchomością, oraz na okoliczność ustalenia rzeczywiście zajmowanej powierzchni przez pozwaną w okresie pomiędzy majem a październikiem 2016 r.;

#.

- art 126 § 1 pkt 3 k.p.c. w zw. z 128 § 1 k.p.c. w zw. z art. 129 § 1 i 2 k.p.c. poprzez uznanie, że brak poświadczenia za zgodność z oryginałem przez profesjonalnego pełnomocnika tj. radcę prawnego na kserokopii dokumentu pozbawiają go waloru dokumentu, w sytuacji gdy, jedynie na żądanie przeciwnika strona powołująca się na ten dokument jest zobowiązana złożyć oryginał tegoż dokumentu w sądzie – jeszcze przed rozprawą, lub kopię poświadczoną za zgodność z oryginałem, a w przedmiotowej sprawie strona pozwana nie żądała przedstawienia przez powódtkę oryginału załączonych przez nią dokumentów, co w konsekwencji doprowadziło do bezpodstawnego nieprzeprowadzenia dowodu z ego dokumentu w trybie art. 308 k.p.c.;

#.

- art. 231 k.p.c. poprzez nieuznanie za ustalony fakty mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy tj, fakt korzystania przez pozwaną w okresie pomiędzy majem 2016 r., a październikiem 2016 r. z nieruchomości należącej do powoda, położonej przy ul. (...) tj. z powierzchni, co najmniej 38,892 m2 stanowiąca działki nr (...), podczas gdy taki wniosek można wyprowadzić z innych faktów, tj. faktu korzystania w 2018 r. z ponad 40.000,00 m2;

#.

- art. 232 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że powód nie sprostał ciężarowi dowodzenia tak co do zasady, jak i wysokości roszczenia dochodzonego z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, co skutkowało oddaleniem powództwa w całości w sytuacji, gdy powołując się na dowody przedstawione w sprawie, w tym zarządzenie Prezydenta Miasta G. nr 406/16 z dnia 30 marca 2016 r., powód wykazał zasadność swojego roszczenia, a także odsetek ustawowych za opóźnienie od tak ustalonej kwoty.

II. Błąd w ustaleniach faktycznych, będący konsekwencją naruszeń przepisów postępowania, opisanych w pkt 1 tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte powyżej, mający wpływ na treść orzeczenia, tj.:

#.

- zaniechanie ustalenia, iż miesięczne stawki czynszu za dzierżawę nieruchomości wynikających z przywołanych przez powoda zarządzenia Prezydenta Miasta G. nr 406/16 z dnia 30 marca 2016 r., stanowią rynkową wartość czynszu jaką powód mógłby uzyskać, gdyby swobodnie dysponował nieruchomością.

#.

- Zaniechanie ustalenia, że pozwana w okresie od 1 maja 2016 r. do 31 października 2016 r. korzystała z nieruchomości powódki o powierzchni 38.892,00 m2.

III. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

#.

- art. 225 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i nieuwzględnienie żądania zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w sytuacji gdy pozwana, jako posiadacz nieruchomości w złej wierze, korzystała z niej bez tytułu prawnego, a tym samym powód, któremu przysługuje prawo własności spornej nieruchomości, jest uprawniony do żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej.

W związku z powyższymi zarzutami powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku:

1. w zakresie pkt 1 wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 152.995,48 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 150.398,78 zł od dnia 1 listopada 2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 2.605,70 zł od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 27 lipca 2017 r. do dnia zapłaty;

1. w zakresie pkt II wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Skarżący wniósł także o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z:

- 1) geodezyjnych pomiarów wysypiska ziemi i gruzu w (...) przy ul. (...) znajdującego się na działkach (...), wykonanego w dniu 28 czerwca 2018 r.;
- 1) notatki służbowej pracowników powódki dnia 3 kwietnia 2019 r.;
- 2) kopii wyroku Sądu Okręgowego z dnia 19 kwietnia 2019 r. wydanego w sprawie sygn. akt I C 1574/18;

- na okoliczność wykorzystywania przez pozwaną nieruchomości powódki dla celów wysypiska ziemi i gruzu o powierzchni ponad 40 tys. m<sup>2</sup> i sukcesywnego zwiększania tego obszaru na przełomie 2015 – 2018 r.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości, pominięcie wniosków dowodowych powódki wskazanych w treści apelacji oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, za obie instancje.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja była częściowo zasadna.

W pierwszym rzędzie Sąd Apelacyjny wskazuje, że nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosków dowodowych zgłoszonych w apelacji, jako że dołączone do apelacji dokumenty pochodzą sprzed daty wydania wyroku przez Sąd Okręgowy, nie było zatem przeszkód do powołania się na nie w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Nie mają one zatem waloru nowości w rozumieniu art. 381 k.p.c., dlatego też podlegały oddaleniu.

Mimo to Sąd Odwoławczy uznał, że materiał dowodowy zebrany przed Sądem Okręgowym dawał podstawy do częściowego uwzględnienia powództwa.

Sąd Apelacyjny podziela bowiem ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, który przyjął, że pozwana spółka zajmowała sporny teren w okresie wskazanym w pozwie i że pozwana była posiadaczem w złej wierze. Okoliczność ta została wprost przyznana przez świadka C. K. (k. 144), zawnioskowanego do przesłuchania przez stronę pozwaną i będącego jej pracownikiem do sprawami urzędowymi, trudno zatem o bardziej zorientowaną osobę. Koresponduje to także z zeznaniami świadka I. A. (k. 162).

Mimo takiej konstatacji Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo, stojąc na stanowisku, iż nie został wykazany dokładnie obszar nieruchomości faktycznie zajmowany przez spółkę - w szczególności aby był to obszar 38.892 m<sup>2</sup>, nie została też wykazana wysokość stawki czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania z dzierżawy tej nieruchomości w warunkach rynkowych. Sąd uznał, że rozstrzygnięcie tych spornych okoliczności nie było możliwe bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, jako że wiadomości specjalne nie mogły być zastąpione żadnym innym dowodem, w szczególności zeznaniami świadków, którzy nie mieli szczegółowej wiedzy na temat zajmowanej przez pozwaną powierzchni, ani też mapą zasadniczą sporządzoną przez geodetę z lutego 2015 r., a więc z daty późniejszej w stosunku okresu objętego żądaniem zapłaty.

Co do ustalania wysokości stawki czynszu za nieprzekonujące Sąd a quo uznał zarządzenie Prezydenta Miasta G. z dnia 30 marca 2016 r. nr 406/16, choćby z tego względu że stawkę 76 zł za m<sup>2</sup> wymienia w trzech pozycjach, a powód nie wskazał, o jaką konkretnie chodzi stawkę.

Z takim stanowiskiem Sądu pierwszej instancji nie sposób się zgodzić.

Ustalenie obszaru zajmowanego przez pozwaną w spornym okresie nie wymagało wiadomości specjalnych. O ile rzeczywiście brak jest jednoznacznych dowodów potwierdzających, że od maja do października 2016 r. pozwana władała terenem dokładnie odpowiadającym metrażowi wskazanemu w pozwie, to przy jednoznacznym ustaleniu przez Sąd, iż pozwana w tym okresie zajmowała pewien obszar nieruchomości powoda, uwzględnic należało stanowisko pozwanej zajęte w toku procesu, kiedy to przyznała, że korzysta z powierzchni nie większej niż 11.585,60 m<sup>2</sup> (sprzeciw k. 47), z takiej bowiem powierzchni korzystał jej poprzednik „P.-B. &M.-B. I” spółka z o.o.

Skoro Sąd Okręgowy poczynił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku również ustalenie, że pozwany faktycznie zajmował sporne działki w objętym pozwem okresie oraz regulując należności P. - B. & M. - B. I” (...) Sp. z o. o. w rzeczywistości spłacał swoje zobowiązanie, nie zaś cudzy dług, to w drodze domniemań faktycznych z art. 231 k.p.c., którego naruszenie słusznie zarzuca skarżący, należało przyjąć, że zakres władania gruntem przez pozwaną w okresie maj – październik 2016 r. obejmował właśnie wspomniany obszar 11.585,60 m<sup>2</sup>. Teza ta znajduje potwierdzenie także w zeznaniach świadka C. K., który wyjaśniał, iż spółka na bieżąco miała płacić za 11.000 m<sup>2</sup>, takie były ustalenia z prezesem. Ten rząd wielkości powierzchni zajmowanej początkowo przez spółkę (...) &M.-B. I”, a następnie przez pozwaną przewija się też w zeznaniach świadków M. M. (2) (k. 114) i A. K. (k. 142).

Jeśli chodzi o kwestię wysokości stawki czynszu dzierżawnego, to nieruchomości, z której części korzystała bezumownie pozwana, stanowiły w spornym okresie własność powoda. Wysokość czynszu za ich dzierżawę nieruchomości gminnych wynika z zarządzenia Prezydenta Miasta G. z dnia 30 marca 2016 r. nr 406/16 (k. 34 – 39), zatem stawki określone w tym zarządzeniu determinowały możliwą do uzyskania wielkość korzyść z jej wydzierżawienia przez Gminę M. G.. Stawki minimalne wskazane w zarządzeniu Prezydenta Miasta G., na które powołuje się powód są zatem obiektywnym kryterium wyceny wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Prawidłowo zatem powód ustalił wysokość swojego roszczenia w oparciu o stawki z przywołanego wyżej zarządzenia. Nie może ująć uwadze, że należności płacone przez pozwaną za minione okresy były ustalane na podstawie stawki 0,39 zł m<sup>2</sup> wynikającej z poprzednio obowiązującego zarządzenia Prezydenta, i oparcie się na tym akcie prawa miejscowego nie budziło o wątpliwości pozwanej ani również jej poprzednika; wszakże pozwana z mniejszą lub większą regularnością płaciła w okresie przed majem 2016 r. należności wedle stawek naliczanych przez Gminę M. G. i nie kwestionowała ich. Problem w płatnościach pojawił się przede wszystkim w związku ze zwiększeniem zajmowanej powierzchni, na co wskazywał świadek C. K. (k. 145), a także - zastosowania dwukrotnie wyższej stawki z nowego Zarządzenia Prezydenta (por. zeznania świadka I. A. k. 162).

Jeśli chodzi natomiast o zastrzeżenia Sądu pierwszej instancji co do braku wskazania przez powoda, która z pozycji objętych stawka 0,76 zł w Zarządzeniu z dnia 30 marca 2016 r. miałyby dotyczyć gruntu zajmowanego przez pozwaną, to odnotować należy, że załącznik nr 1 do Zarządzenia przewiduje taką stawkę w czterech przypadkach: za dzierżawę nieruchomości gruntowej zabudowanej przez dzierżawcę lub jego poprzednika przeznaczonej na usługi chronione typu ślusarstwo, kowalstwo artystyczne, zegarmistrzostwo itp. w strefie D, parkingi i miejsca postojowe na nieruchomości niezabudowanej w strefie D, administracja, produkcja, magazyny, place składowe i zaplecze socjalne na nieruchomościach niezabudowanych w strefie D, oraz ośrodki wczasowe i kempingowe w strefie D. Skoro pozwanej zajmowany teren służył jako miejsce składu czy też parkingowe dla posiadanych pojazdów, zastosowaną stawkę należy uznać za adekwatną.

Uznając żądanie powoda za usprawiedliwione co do zasady i mające podstawę w przepisach art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c., Sąd Apelacyjny w dalszej kolejności wyliczył wysokość należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości o powierzchni 11.585,60 zł przy stawce 0,76 zł za m<sup>2</sup>, przy czym zgodnie ze



stanowiskiem wyrażonym w apelacji (k. 288), za maj i czerwiec 2016 r. powód domagał się wynagrodzenia przy stawce 0,39 zł za m<sup>2</sup>. Za te dwa miesiące daje to 9.036,77 zł ( 11.585,60 \*0,39 82).

Należność za kolejne cztery miesiące od lipca do października 2016 r. włącznie zgodnie z żądaniem powoda przy zastosowaniu stawki 0,76 zł wynosiła 35.220,22 zł (11.585,60 \*0,76\*4). Po zsumowaniu z kwotą 9.036,77 zł daje to 44.256,99 zł. O ile suma ta miałaby być podwyższona o podatek od towarów i usług czy też podatek od nieruchomości (vide: oświadczenie pełnomocnika pozwanej na rozprawie w dniu 13 lutego 2018 r. k. 115), to powód w żaden sposób należności z tych tytułów nie wykazał, nawet nie określając stawek potencjalnych podatków .

W konsekwencji kwota 44.256,99 zł podlegała zasądzeniu na rzecz powoda z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.) począwszy od dnia 30 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty. Sąd Apelacyjny uznał bowiem, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest świadczeniem okresowym, a do terminu jego spełnienia zastosować należy przepis art. 455 k.c.

W konsekwencji wymagalność tego świadczenia determinowało wezwanie do zapłaty, co nastąpiło pismem z dnia 13 czerwca 2017 r. zakreślającym termin 7 dni na uregulowanie zadłużenia. Wezwanie zostało pozwanej doręczone w dniu 22 czerwca 2017 t. (k. 40 -40 verte), zatem w opóźnienie pozwana popadła w dniu następnym po upływie zakreślonego terminu. .

W tym stanie rzeczy Sąd Odwoławczy na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w sposób opisany w sentencji, a dalej idącą apelacją oddalił jako bezzasadną, o czym orzekł na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia z art. 100 k.p.c. zd. pierwsze w związku z art. 108 § 1 k.p.c. Koszty powoda obejmowały opłatę od apelacji 7.650 zł i wynagrodzenie pełnomocnika 4.050 zł, łącznie 11.700 zł, koszty pozwanej obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika 4.050 zł. Biorąc pod uwagę, że roszczenie powoda na skutek częściowego uwzględnienia apelacji zostało uznane w 29%, powód miał prawo do zwrotu swoich kosztów w wysokości 3.393 zł, a pozwana - do zwrotu kwoty 2.875,50 zł. Zasądzeniu na rzecz powoda podlegała zatem różnica wynosząca 517,50 zł.

SSA Piotr Daniszewski SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Małgorzata Rybicka – Pakuła