

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSO del. Paweł Czepiel
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 października 2012 r. sygn. akt I C 1767/10

1. zmienia zaskarżony wyrok i nadaje mu treść:

„I. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. na rzecz powoda Gminy Miejskiej K. kwotę 27 612,92zł

(dwadzieścia siedem tysięcy sześćset dwanaście złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 2 czerwca 2010r.;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 687zł (dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu;

IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2 315 zł (dwa tysiące trzysta piętnaście złotych) tytułem kosztów procesu”;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 357zł (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

4. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1 728zł (jeden tysiąc siedemset dwadzieścia osiem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1391/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo Gminy Miejskiej K. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. o zapłatę kwoty 76.954,93 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z działki nr (...) zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym, położonej w K. przy ul. (...).

Bezspornym w sprawie było, że Gmina Miejska K. jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) położonej w K., obręb 22 jednostka ewidencyjna Ś., zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Posiadaczem tej nieruchomości jest pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K..

Sąd Okręgowy ustalił, że przedmiotowa nieruchomość od lat 70 XX wieku znajdowała się w posiadaniu poprzednika prawnego pozwanej Spółdzielni – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., która wniosła na tej nieruchomości budynek mieszkalny oddany do użytku w czerwcu 1976 r., zaś po likwidacji w 1990 r. przekazała część swego majątku m.in. stronie pozwanej. Nadto Sąd ustalił, że pismem z dnia 20 września 1993 r. pozwana Spółdzielnia przedłożyła Gminie Miejskiej K. wykaz nieruchomości gruntowych znajdujących się w jej użytkowaniu wieczystym, obejmujący działki z obrębu 21 (mały), które utworzyły działkę nr (...) obr. 22 Ś. i oświadczeniem z dnia 11 października 1993 r. Zarząd Miasta K. ustalił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste działki nr (...). W roku 1999 Gmina Miejska K. wypowiedziała stronie pozwanej wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste w odniesieniu do przedmiotowej działki i zaproponowała począwszy od 1 stycznia 2000 r. opłatę roczną w nowej wysokości. Ostatecznie strony ustaliły nową wysokość opłaty w ugodzie z dnia 13 marca 2000 r. zawartej przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w K.. Według ustaleń Sądu pierwszej instancji, za każdą zmianą opłaty za użytkowanie wieczyste szła taka sama zmiana opłaty dla tych działek które formalnie nie były w wieczystym użytkowaniu, a z rozmów, jakie strony prowadziły, wynikało, że skoro Spółdzielnia ma ustawowe roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego to tylko kwestią czasu będzie jak to zostanie uregulowane. W 1996 r. strona pozwana wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie użytkowania wieczystego na wszystkich działkach znajdujących się w jej zasobach, na których dotychczas takie prawo nie zostało ustanowione, lecz wniosek ten nie obejmował działki nr (...) z powodu błędnego wpisu w ewidencji gruntów, zgodnie z którym na działce (...) było już ustanowione użytkowanie wieczyste. Następnie strona pozwana zwróciła się do Gminy Miejskiej K. o przywrócenie terminu do złożenia wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego na działce nr (...), jednak odpowiedź Gminy była negatywna. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że przeprowadzone w 2004 r. przez Gminę Miejską K. postępowanie wyjaśniające wykazało, iż na przedmiotowej nieruchomości nie zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego, o czym pozwana Spółdzielnia została poinformowana pismem z dnia 18 czerwca 2004 r., lecz w dalszym ciągu uiszczala na rzecz Gminy opłaty za przedmiotową działkę, tak jakby pozostawała w użytkowaniu wieczystym, a Gmina opłaty przyjmowała do 2010 r., pomimo że nawet w 2007 r. strony prowadziły korespondencję na temat ustanowienia na rzecz strony pozwanej użytkowania wieczystego działki nr (...) lub jej sprzedaży. Sąd ustalił, że pismem z dnia 29 marca 2010 r. Gmina Miejska K. wezwała pozwaną Spółdzielnię do uregulowania należności z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w kwocie 76.954,93 zł za okres od stycznia 2004 r. do 28 lutego 2010 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, bowiem pozwana Spółdzielnia była posiadaczem zależnym działki nr (...), skoro władała nią w spornym okresie jak użytkownik wieczysty, uiszczając z tego tytułu opłatę roczną określoną w ugodzie z 2000 r., którą strona powodowa naliczała i przyjmowała pomimo poinformowania strony pozwanej w 2004 r. o nieistnieniu tego prawa. Co więcej,

w ocenie Sądu pierwszej instancji, pozwaną winno się traktować jako posiadacza w dobrej wierze, gdyż korzysta z domniemania wyrażonego w art. 7 k.c., którego strona powodowa nie obaliła, a dodatkowo pozwana Spółdzielnia była utwierdzana w przekonaniu posiadania działki zgodnie z prawem przez powodową Gminę, która przyjmowała od niej należności odpowiadające wysokości opłaty rocznej. W takiej sytuacji Sąd pierwszej instancji do oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego zastosował art. 224 § 1 k.c. w związku z art. 230 k.c., przyjmując za kluczową dla rozstrzygnięcia datę, w której strona powodowa jednoznacznie poinformowała stronę pozwaną o naliczeniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez nią z przedmiotowej działki – 29 marca 2010 r. i uznając, że w spornym okresie strona pozwana była zobowiązana do uiszczania jedynie należności w wysokości opłat za użytkowanie wieczyste zgodnie z zawartą ugodą z dnia 13 marca 2000 r. co też czyniła, jak tego oczekiwał właściciel działek – strona powodowa i opłaty te winny zaspokoić stronę powodową w całości. O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku na zasadzie art. 98 §1 k.p.c. w zw. § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 Nr 163 poz. 1349).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona powodowa, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie za nieustalone okoliczności złej wiary pozwanej pomimo istnienia ku temu podstawy w zebranych materiale dowodowym, jak również poprzez wybiórczą ocenę dowodów skutkującą błędnym przyjęciem, że strona powodowa przyjmowała wszelkie opłaty od strony pozwanej i to w wysokości odpowiadającej opłatom rocznym z tytułu użytkowania wieczystego, a także poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego błędnych wniosków, iż w spornym okresie pozwana Spółdzielnia zobowiązana była do uiszczania jedynie opłat jak za użytkowanie wieczyste zgodnie z ugodą, a ponadto naruszenie art. 233 k.p.c. przez sprzeczność istotnych ustaleń ze zgromadzonym materiałem dowodowym i sformułowanie wniosku, że uiszczone przez stronę pozwaną wpłaty winny zaspokoić stronę powodową w całości. Strona powodowa zarzuciła także naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 65 k.c. poprzez ustalenie obowiązku uiszczania przez stronę pozwaną opłat jak za użytkowanie wieczyste zgodnie z ugodą z 2000 r., naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy faktycznej i prawnej oceny treści ugody z 2000 r. oraz obowiązku uiszczania opłat przez stronę pozwaną zgodnie z ugodą z 2000 r., naruszenie prawa materialnego tj. art. 230 k.c. w zw. z art. 224 i art. 7 k.c. przez przyjęcie, że strona pozwana była posiadaczem zależnym nieruchomości i to w dobrej wierze, naruszenie prawa materialnego, to jest art. 225 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Wskazując na powyższe zarzuty strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W ocenie strony skarżącej, w momencie otrzymania pisma z dnia 18 czerwca 2004 r. informującego stronę pozwaną, iż nie jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...), została uchylona jej dobra wiara, skoro wpis ma charakter konstytutywny, a jej prawo nie zostało nigdy ujawnione w księdze wieczystej, co z łatwością mogła sprawdzić poprzez zbadanie księgi wieczystej. Podniosła, że z tej przyczyny wszystkie dotychczas uiszczone opłaty roczne zaliczyła jako wpłaty za bezumowne korzystanie za lata 1999 - 2003 oraz zmniejszyła wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego określonych ugodą z 2000 r. tak, że opłaty te obejmowały tylko te nieruchomości, które były w użytkowaniu wieczystym pozwanej, a wśród tych nieruchomości nie było działki nr (...). Wskazała ponadto, że roszczenie strony pozwanej o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na tej działce wygasło z uwagi na uchybienie zawitemu, a więc nieprzywracalnemu, terminowi do złożenia wniosku o ustanowienia tego prawa. Strona skarżąca zarzuciła także, że materiał dowodowy (pisma Gminy o zwrocie w nadpłatach opłat rocznych) przeczy, ażeby przyjmowała od pozwanej Spółdzielni opłaty roczne za użytkowanie wieczyste. Ponadto, Sąd pominął ocenę dowodu z opinii i opinii uzupełniającej biegłego sądowego w osobie M. N., określającej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości na kwotę 661.630 zł oraz wartość tej nieruchomości za poszczególne lata w okresie od 2004 do 2010 r. Zarzuciła, że z opinii tych wynika inna wysokość należnej sumy opłat rocznych niż przyjął to Sąd. W mniemaniu strony powodowej nie jest prawidłowe ustalenie sumy należnych opłat rocznych od 2004 r. w wysokości wynikającej z ugody z 2000 r., bowiem już od 2004 r. opłata roczna za działkę nr (...) nie była naliczana. Nadto, z uwagi na brak ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowej działce, nie istniała podstawa

do naliczania opłaty rocznej za jej użytkowanie, a brak ten nie podlega sanacji w wyniku woli stron. Sąd nie wyjaśnił również, dlaczego posiadacz w dobrej wierze ma płacić właścicielowi wynagrodzenie jak za użytkowanie wieczyste i to zgodnie z ugodą z 2000 r.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów postępowania, kwestionując zasadność apelacji. Podniosła, że oceny dobrej wiary dokonuje się według stanu z chwili objęcia rzeczy w posiadanie, a okoliczności sprawy wskazują na jej działanie od początku w dobrej wierze. Ponadto, mimo że strona powodowa dokonywała zwrotu nadpłat z tytułu użytkowania wieczystego, to nie informowała, za jakie działki następuje zwrot, a zwracane sumy znacznie odbiegały od kwoty opłaty rocznej za działkę nr (...). Wskazała również, że bezpodstawny jest zarzut pominięcia opinii biegłego, skoro korzystała ona z działki w dobrej wierze, uiszczając opłatę, która wyczerpywała roszczenia strony skarżącej. Nadto, kwestionowanie ustalenia Sądu dotyczącego naliczania i przyjmowania opłaty rocznej jest nietrafne, bowiem ustalenia te dotyczą jedynie przyjmowania opłat, a nie ich naliczania. Podniosła także, że uгода z 2000 r. była ważna, bowiem stanowiła czynność kauzalną, służąc uregulowaniu należności za korzystanie z nieruchomości, a strona powodowa nie uchyliła się od jej skutków. Co więcej, wbrew zarzutowi apelacji, Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, dlaczego posiadacz w dobrej wierze powinien płacić wynagrodzenie jak za użytkowanie wieczyste, zgodnie z ugodą z 2000 r.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez jej posiadacza, któremu nie przysługuje żadne prawo do władania rzeczą, jest uwarunkowane możliwością przypisania posiadaczowi złej wiary (art. 225 k.c.) lub powzięcie wiedzy przez posiadacza w dobrej wierze o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c.).

Roszczenie to nie jest natomiast uzależnione od charakteru posiadania, bowiem powołane wyżej przepisy, odnoszące się wprost do posiadacza samoistnego, mają odpowiednie zastosowanie również do posiadacza zależnego na mocy art. 230 k.c., co implikuje, że właściciel może dochodzić wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy zarówno od posiadacza samoistnego jak i od posiadacza zależnego. Z uwagi jednak na podniesienie w tym zakresie zarzutu przez stronę skarżącą, marginalnie należy wskazać, iż w utrwalonej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego przyjmuje się, że władztwo nad rzeczą tożsame z władztwem wykonywanym przez użytkownika wieczystego względem nieruchomości, do której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, przesądza o posiadaniu samoistnym nieruchomości (m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2010 r., IV CSK 553/09, niepubl.), co wynika ze specyfiki tego prawa, najbardziej zbliżonego w swoich cechach do prawa własności. Jednocześnie, w judykaturze zaznacza się pewną odrębność tego rodzaju posiadania samoistnego względem posiadania samoistnego wynikającego z władania rzeczą jak właściciel (m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 r., IV CSK 367/08, niepubl.) ze wskazaniem, że posiadania samoistnego w zakresie użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z posiadaniem właścicielskim (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK 146/08, niepubl.). Rozróżnienie to pozostaje jednak bez znaczenia dla celów badania uprawnienia do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego.

Z kolei z punktu widzenia właściwych przesłanek zasadności dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia, istotne jest, że stronie powodowej przysługuje prawo własności do działki nr (...) oraz że strona pozwana władała i włada tą działką bez tytułu prawnego, co nie było kwestionowane. Strona powodowa ostatecznie nie przeczyła również, że poprzednik prawny pozwanej Spółdzielni nabył posiadanie wymienionej nieruchomości w dobrej wierze, zaś sama Spółdzielnia w wyniku błędu w wypisie z rejestru gruntów z dnia 18 grudnia 1996 r. pozostawała w błędnym, jednakże usprawiedliwionym przekonaniu, iż na działce nr (...) zostało ustanowione użytkowanie wieczyste. Przedmiotem sporu pozostaje natomiast, czy pozwana Spółdzielnia utraciła dobrą wiarę w późniejszym czasie w trakcie władania działką nr (...).

Wbrew stanowisku zajętemu w odpowiedzi na apelację, nie ma żadnej podstawy prawnej, aby przyjąć, że dla oceny dobrej lub złej wiary strony pozwanej przesądzająca powinna być chwila objęcia rzeczy w posiadanie. Uzależnianie całościowej oceny dobrej lub złej wiary od świadomości, jaka istniała w początkowym momencie władania rzeczą, znajduje usprawiedliwienie jedynie w stosunku do tych instytucji prawnych, gdzie przesłanką uzyskania uprawnień jest upływ ściśle określonego czasu, w którym posiadacz pozostaje w dobrej lub złej wierze. Ocena zasadności tego rodzaju roszczenia wymaga określenia dobrej lub złej wiary jednolicie w stosunku do całego wymaganego prawem okresu, jak ma to miejsce choćby w przypadku zasiedzenia. Natomiast sytuacja przedstawia się odmiennie w odniesieniu do uprawnień i obowiązków z art. 224 k.c. i art. 225 k.c., bowiem przewidziane tam roszczenia uzupełniające nie wymagają w ogóle upływu czasu, lecz powstają niezależnie dla każdego okresu, w którym posiadacz pozostaje w złej wierze lub też w którym posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego. Dodatkowo należy zauważyć, że przepis art. 224 k.c. dopuszcza wprost możliwość przekształcenia obowiązków posiadacza względem właściciela, w tym również w zakresie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, w czasie trwania jego posiadania z uwagi na zmianę jego stanu świadomości. Z kolei zawarte w art. 225 k.c. odesłanie do sytuacji posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, nakazuje analogiczne traktowanie posiadacza w złej wierze, nie tylko w zakresie jego obowiązków, ale również możliwości powstania złej wiary w czasie trwania posiadania uzyskanego w dobrej wierze. Stąd, okoliczność, iż poprzednik prawny strony pozwanej objął sporną działkę w posiadanie w dobrej wierze, nie przesądza, iż Spółdzielnia pozostawała w dobrej wierze przez cały okres sprawowania przez nią władztwa nad nieruchomością.

W ocenie Sądu Apelacyjnego chwilą, kiedy można z całą pewnością przyjąć, że pozwana Spółdzielnia utraciła dobrą wiarę był maj 2007 r. Do tego czasu za jej dobrą wiarą przemawiało domniemanie prawne (art. 7 k.c.), które nie zostało skutecznie obalone przez stronę powodową. Nie można bowiem zgodzić się z zarzutem apelacji, iż Spółdzielnia pozostawała w złej wierze od chwili otrzymania pisma z dnia 18 czerwca 2004 r. Istotnie, w piśmie tym znalazła się informacja, iż strona pozwana nie jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...) oraz że stan taki wynika z zapisów w księdze wieczystej. Niemniej jednak, zasadniczą treścią tego pisma, było określenie należnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, zaś wskazanie braku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego dla poszczególnych działek nastąpiło marginalnie, jako uzasadnienie wyliczonej kwoty. Ponadto sama informacja, iż w księdze wieczystej nie zostało ujawnione prawo użytkowania wieczystego, zwłaszcza w sytuacji, kiedy strona pozwana wnioskuje już w 1996 r. o ustanowienie wieczystego użytkowania na wszystkich (w jej mniemaniu) działkach, pozostających w jej władaniu, może budzić po stronie adresata przeświadczenie, iż w księgach wieczystych pojawił się błąd, który należy jedynie uzgodnić z rzeczywistym stanem prawnym. Bez względu jednak na przyczynę, dla jakiej pozwana Spółdzielnia nie utożsamiała powziętej informacji z brakiem po jej stronie prawa do władania nieruchomością, istotne dla ustalenia jej dobrej lub złej wiary jest, iż nadal trwała w przekonaniu o przysługiwaniu jej prawa użytkowania wieczystego działki nr (...), o czym świadczy fakt, iż w dalszym okresie kontynuowała uiszczanie od tej nieruchomości opłat rocznych na rzecz Gminy Miejskiej K.. Przekonanie to należy uznać za usprawiedliwione tą okolicznością, iż wszystkie wpłaty były przez stronę powodową przyjmowane i ich tytuł nie był kwestionowany. Zwrot jakichkolwiek nadpłat uiszczonych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Gminy Miejskiej K. przez stronę pozwaną od 2004 r. do maja 2007 r. nastąpił po upływie kilku lat, to jest w dniu 26 listopada 2007 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego, zmiana stanu świadomości strony pozwanej względem przysługującego jej tytułu do władania sporną nieruchomością miała miejsce dopiero w maju 2007 r. Wówczas pozwana Spółdzielnia pismem z dnia 21 maja 2007 r. zwróciła się do Gminy Miejskiej K. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na działce nr (...), informując o wykrytym niewiele wcześniej przeoczeniu, skutkującym zaniechaniem złożenia wniosku odnośnie tej działki w 1996 r. wraz z innymi wnioskami o ustanowienie tego prawa na pozostałych nieruchomościach pozostających w jej posiadaniu. Treść tego pisma świadczy, iż dopiero w tamtym czasie strona pozwana powzięła wiedzę, że nie przysługuje jej żaden tytuł prawny do władania sporną nieruchomością. Również ze strony Gminy Miejskiej K. do listopada 2007 r. nie było jasnego stanowiska względem prawa strony pozwanej do władania sporną nieruchomością. Pomimo sformułowania pisma z dnia 18 czerwca 2004 r., Gmina nie wezwała strony pozwanej do wydania działki, nie zwracała uiszczonych przez nią opłat rocznych za tę działkę ani nawet nie informowała, iż są one nienależne. Jak wynika z zeznań świadków, będących

pracownikami Gminy Miejskiej K., T. B. i A. N., do listopada 2007 r. strona powodowa nie analizowała, z jakiego tytułu dokonywane są na jej rzecz wpłaty przez Spółdzielnię, a ich rozliczenie nie nastąpiło wcześniej niż w listopadzie 2007 r., choć również wówczas Gmina nie wyjaśniła, z jakiego konkretnie tytułu następuje zwrot nadpłat, w szczególności czy są to nienależne opłaty roczne za użytkowanie wieczyste działki nr (...). W kontekście przedstawionych okoliczności brak jest podstaw, aby przyjąć utratę dobrej wiary przez Spółdzielnię wcześniej niż w maju 2007 r.

Mając na uwadze powyższe, należało uznać, że stronie powodowej przysługuje względem strony pozwanej roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki nr (...) dopiero od maja 2007 r. Wysokość tego wynagrodzenia Sąd Apelacyjny ustalił na podstawie sporządzonej w sprawie opinii biegłego z zakresu wyceny przedsiębiorstw, nieruchomości, ruchomości, maszyn, urządzeń i pojazdów, M. N. i zweryfikowanej w opinii uzupełniającej. Spośród dwóch zaprezentowanych w opinii sposobów ustalenia ceny wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, za adekwatny dla rozstrzygnięcia sprawy należało uznać wariant wyliczenia według zarządzenia Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 5 września 2002 r. oraz nr (...) z dnia 7 września 2007 r., bowiem odpowiada on rzeczywistemu charakterowi spornej nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Miejskiej K. i tym samym najbardziej prawdopodobnemu wynagrodzeniu, jakie Gmina uzyskałaby za dzierżawę tej działki. Dla wyliczenia należnej stronie powodowej sumy przyjęto zatem następujące stawki cen za miesiąc korzystania z działki w poszczególnych okresach: od maja 2007 r. do września 2007 r. – 674,88 zł, od października 2007 r. do grudnia 2007 r. – 799,44 zł, w 2008 r. – 819,90 zł, w 2009 r. – 853,35 zł oraz od stycznia do lutego 2010 r. – 883,10 zł. Łącznie ceny te za powyższe okresy wyniosły: od maja 2007 r. do września 2007 r. – 3.374,40 zł (5 m-cy x 674,88 zł), od października 2007 r. do grudnia 2007 r. – 2.393,32 zł (3 m-ce x 799,44 zł), w 2008 r. – 9.838,71 zł (12 m-cy x 819,90 zł), w 2009 r. – 10.240,29 zł (12 m-cy x 853,35 zł) oraz od stycznia do lutego 2010 r. – 1.766,20 zł (2 m-ce x 883,10 zł), co razem daje sumę 27.612,92 zł. Tak ustalona kwota została zasądzona na rzecz strony powodowej tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną w spornym okresie z działki nr (...). W pozostałej części powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Odsetki zasądzono od dnia 2 czerwca 2010 r. bowiem ostateczne wezwanie do zapłaty, wyznaczające termin 7 dni doręczone zostało stronie pozwanej w dniu 25 maja 2010 r.

Na marginesie należy zwrócić uwagę, że bez znaczenia w niniejszej sprawie pozostaje charakter prawny i ważność ugody z 2000 r., w której strony ustaliły wysokość należnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste między innymi działki nr (...). Strona powodowa nie dochodziła bowiem wynagrodzenia w oparciu o tę ugodę, czy jakkolwiek inny stosunek umowny, lecz właśnie na podstawie faktu korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego. Przedmiotowa uгода i wynikające z niej rozliczenia przesadzają jedynie o charakterze posiadania, jakie sprawowała nad nieruchomością pozwana Spółdzielnia, to jest posiadania odpowiadającego władztwu użytkownika wieczystego. Brak uiszczania tego rodzaju opłat mógłby natomiast świadczyć o właścicielskim charakterze władania działką. Rozliczenia między stronami z tytułu zawartej ugody nie są natomiast przedmiotem niniejszego postępowania.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz jak w punkcie drugim na podstawie art. 385 k.p.c.

Zmieniając zaskarżony wyrok w zakresie kosztów postępowania przed pierwszą instancją, Sąd Apelacyjny orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c. Koszty te zostały rozdzielone stosunkowo pomiędzy obie strony przy uwzględnieniu, że strona powodowa wygrała w 36%, zaś strona pozwana – w 64%. Z uwagi na fakt, że poniesione przez stronę powodową koszty procesu wyniosły 7.465 zł, na którą to kwotę złożyły się: 3.848 zł tytułem opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490), należny jej od strony pozwanej zwrot kosztów wyniósł 2.687 zł (36% z 7.465 zł). Z kolei na poniesione przez stronę pozwaną koszty postępowania złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł (§ 6 pkt 6 powołanego rozporządzenia) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, z czego należny jej od strony powodowej zwrot kosztów wyniósł 2.315 zł (64% z 3.617 zł).

Na tej samej zasadzie Sąd Apelacyjny orzekł w przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego. Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 6.548 zł złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 3.848 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.700 zł (§ 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 powołanego rozporządzenia). Należny jej zwrot tych kosztów od strony pozwanej to kwota 2.357 zł (36% z 6.548 zł). Natomiast na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną w postępowaniu apelacyjnym złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.700 zł (§ 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 powołanego rozporządzenia). Należny zwrot kosztów od strony powodowej wyniósł zatem 1.728 zł (64% z 2.700 zł).