

Sygn. akt I ACa 741/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Rak (spr.)
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **J. G.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu (...) T. L., (...) spółce jawnej w B.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 13 marca 2014 r. sygn. akt I C 952/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 741/14

UZASADNIENIE

Powód J. G. w pozwie skierowanym przeciwko stronie pozwanej Przedsiębiorstwu (...) T. L., (...) spółka jawna w B. domagał się zapłaty kwoty 269.252 zł. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia doręczenia odpisu pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych. Swoje roszczenie wywodził z okoliczności korzystania przez stronę pozwaną będącą w złej wierze z nieruchomości, której powód jest współwłaścicielem w 1/3 części. Swoim żądaniem objął okres od dnia 1 stycznia 2006r. do dnia 31 grudnia 2010r.

Strona pozwana wnosila o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wedle norm przepisanych. Podniosła zarzut przedawnienia wskazując, że zgodnie art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata. Wskazała również, że przedmiotowa nieruchomość była przedmiotem dzierżawy w ramach umowy jaką spółka zawarła z J. S., a powód jako współnik uzyskał z tego tytułu korzyść. Podniosła również, że wyliczenie powoda, co do wysokości jest całkowicie bezpodstawne w sytuacji gdy spółka nie uzyskała korzyści w takiej wysokości. Kwestionowała roszczenie również z uwagi na to, że powód otrzymał już tytułem odszkodowania kwotę przekraczającą wartość jego udziału. Kwestionowała również żądanie w zakresie odsetek.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od strony pozwanej kwotę 265.248,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo. Ponadto zasądził od strony pozwanej kwotę 14.062,50 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu i wydatków oraz kwotę 7217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Ponadto nakazał pobrać od strony pozwanej kwotę 51,57 zł tytułem uzupełnienia wydatków.

Rozstrzygnięcie wydał w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny sprawy:

Powód J. G. oraz E. L. i R. G. byli współnikami spółki cywilnej. Dnia 2 grudnia 1996 roku współnicy nabyli od Gminy B., każdy po 1/3 części, nieruchomość położoną w B., składającą się z działek nr (...). Wspólnicy oświadczyli w akcie notarialnym, że nieruchomość nabyli ze środków prowadzonego przez nich Przedsiębiorstwa (...) s.c. Po przyjęciu czwartego współnika a mianowicie T. L. i wystąpieniu ze spółki (...) w dnia 24 grudnia 2001 roku spółka cywilna uległa przekształceniu w spółkę jawną. Wyrokiem z dnia 13 maja 2005 r. - w następstwie pozwu wniesionego przez Sąd Rejonowy w Tarnowie wyłączył J. G. ze spółki.

Już po wniesieniu pozwu o wyłączenie J. G. ze spółki, w dniu 27 października 2002 roku Przedsiębiorstwo (...) T. L., J. G., (...) spółka jawna w B. zawarło z J. S. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowa (...) umowę dzierżawy stacji paliw wraz ze służebnością dojazdu, położoną w B. na działkach Nr (...). Strony umowy ustaliły czynsz miesięczny w wysokości 10.000 zł i zastrzegły, że ma być on rozliczany miesięcznie z dokonanej przedpłaty. Umowę zawarto na 52 miesiące liczone od dnia protokolarnego przekazania stacji. Do umowy, jako załącznik został dołączony harmonogram łącznych przedpłat czynszów do pięciu umów. W dniu 26 lutego 2007 roku został sporządzony aneks do umowy dzierżawy nr (...) na mocy którego wysokość czynszu dzierżawnego została obniżona do kwoty 5.200 zł. miesięcznie. W okresie od 1 kwietnia 2008 roku do 20 lipca 2008 roku stacja paliw nie była formalnie wydzierżawiana. Korzystano jednak ze stacji i znajdujących się na niej budynków.

Po zakończeniu współpracy z J. S., strona pozwana wydzierżawiła stację paliw w dniu 21 lipca 2008 roku firmie (...) sp. z o.o. Czynsz został ustalony w wysokości 10.000 zł. miesięcznie. Jednakże z uwagi na uzyskiwanie niskich przychodów ze stacji paliw, aneksem z dnia 29 lipca 2009 roku czynsz został zmniejszony do kwoty 5.000 zł. a następnie aneksem z dnia 28 września 2011 roku czynsz został obniżony do kwoty 4.000 zł.

W okresie za który powód dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości strona pozwana pobierała następujące stawki umownego czynszu dzierżawnego: za okres od 1 stycznia 2006 roku do 25 lutego 2007 roku 10.000 zł miesięcznie co dało łączną kwotę 46.500 zł, za okres od 26 lutego 2007 roku do 31 marca 2008 roku 5.200 zł miesięcznie co dało łączną kwotę 22.500 zł, za okres od 1 kwietnia 2008 roku do 20 lipca 2008 roku czynsz nie był pobierany z uwagi na brak umowy dzierżawy, za okres od 21 lipca 2008 roku do 31 lipca 2009 roku 10.000 zł miesięcznie co dało łączną kwotę 40.000 zł i za okres od 1 sierpnia 2009 roku do 31 grudnia 2010 roku 5.000 zł miesięcznie co dało łączną kwotę 28.000 zł Łącznie za powyższy okres zgodnie z zapisami umów strona pozwana pobrała 137.000 zł tytułem czynszu dzierżawnego. Ponadto na podstawie umowy użyczenia z dnia 30 kwietnia 2001 roku przyznano T. L. prawo prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości a umowa ta obowiązywała przez cały okres objęty pozwem. Z uwagi na zły stan techniczny budynków brak było chętnych najemców. Ponadto garaże znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1 lipca 2005 roku do 31 sierpnia 2007 roku były wynajmowane przez firmę (...), w okresie od 1 października 2009 roku do

30 listopada 2011 roku przez firmę handlowo – usługową (...) za stawką 17 zł za m² przy łącznej powierzchni 96,8 m² i w okresie od 23 marca 2009 roku do 31 października 2010 roku przez firmę (...) – centrum (...) za stawką 300 zł miesięcznie. Budynki i garaże znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości były wynajmowane na krótkie okresy a wynajmujący często się zmieniali. Były tam m.in. myjnia, sprzedaż nawozów i środków ochrony roślin, naprawa plandek. Część budynków była przeznaczona na pomieszczenia biurowe firmy spółki (...). Na placu parkowały pojazdy firmy (...). Było to pojazdy ciężarowe i autobusy nawet około 20 sztuk. Pomieszczenia garażowe stały zazwyczaj puste. Nie były one atrakcyjne do wynajęcia gdyż trudno było je ogrzać. Klucze do pomieszczeń garażowych znajdowały się na stacji benzynowej. W garażach czasem parkowały cysterny, czasem przechowywano tam też urządzenia rozładowujące paliwo. Pomieszczenia biurowe są puste od około roku czasu. Firma (...) korzystała ze stacji benzynowej dłużej niż przewidywała to pisemna umowa. Porozumienie w tej kwestii zawierali przedstawiciel formy W. – J. S. oraz w imieniu pozwanej spółki (...). Wynagrodzenie było fakturowane i odprowadzane na rzecz spółki (...). Ostatecznie dzierżawa nie została przedłużona o czym J. S. poinformował E. L..

Wówczas stację benzynową wydzierżawiono firmie (...). Firma ta wydzierżawiała od spółki (...) również inne stacje benzynowe. Dzierżawa opierała się na pisemnej umowie wraz z aneksami ale również porozumiewano się ustnie. Na początku czynsz ustalono na 20.000 zł ale z uwagi na niedochodowość stacji czynsz sukcesywnie obniżano. Reprezentujący dzierżawcę I. G. był wcześniej zatrudniony w spółce (...). Pismami z dnia 28 grudnia 2005r., 20 stycznia 2006r. i 19 sierpnia 2008r. strona pozwana zwracała się do powoda ze wskazaniem, iż jest gotowa podjąć z powodem rozmowy w zakresie współużytkowania wspólnej nieruchomości. Wskazywano także, że żądanie przez powoda wynagrodzenia za korzystanie przez spółkę z jego udziału w nieruchomości jest bezpodstawne oraz, że powód nie czyni nakładów na wspólną nieruchomość i nie ponosi kosztów jej utrzymania. Powód J. G. występował już przeciwko pozwanej spółce do Sądu Okręgowego w Tarnowie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowych nieruchomości. Za okres od dnia 27 marca 2002 r. do dnia 31 grudnia 2004 roku, Sąd Okręgowy w Tarnowie wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2008 roku, sygn. akt V GC 18/07 zasądził od pozwanej spółki na rzecz powoda kwotę 135.763 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 kwietnia 2008r. do dnia zapłaty. Wyrok ten na skutek apelacji strony pozwanej został najpierw zmieniony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 7 października 2008 roku, który powództwo oddalił, jednak w następstwie skargi kasacyjnej powoda Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie i przekazał sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania. Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2010 roku Sąd Apelacyjny w Krakowie ostatecznie oddalił apelację strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 21 kwietnia 2008 roku.

Następnie powód J. G. dochodził przed Sądem Rejonowym w Brzesku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w zakresie jego udziału za okres od dnia 1 stycznia 2005 r. do dnia 31.12.2005r. Wyrokiem z dnia 23 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy w Brzesku, sygn. akt I C 234/11, zasądził na rzecz powoda J. G. od Przedsiębiorstwa (...) T. L., (...) spółka jawna z siedzibą w B. kwotę 53.848,40 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 listopada 2012 roku.

Ponadto toczyły się również inne sprawy sądowe z udziałem powoda i współników pozwanej spółki. W sprawie egzekucyjnej prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Brzesku skierowanej do przedmiotowej nieruchomości dnia 18 czerwca 2008 roku, sygn. akt I Co 19/04, dokonano przybicia udziału powoda J. G. w przedmiotowej nieruchomości na rzecz E. L.. A dnia 9 sierpnia 2011 roku nastąpiło przysądzenie tego udziału na rzecz nabywcy, które uprawomocniło się ostatecznie w dniu 21.11.2011 r. Pismem z dnia 7 maja 2012 roku wysłanym listem poleconym powód wezwał stronę pozwaną do zapłaty kwoty 269.242 zł w związku z bezumownym korzystaniem w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2010 roku z jego udziału w nieruchomości położonej w B. a obejmującej działki nr (...). Wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości obejmującej działki nr (...) położone w B. w zakresie udziału 1/3 we własności w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2010 roku wynosiła 247.468 zł. Uwzględniając te części nieruchomości z których możliwe było korzystanie przez powoda, a zatem które nie były wykorzystywane przez inne podmioty wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynosiła 223.735 zł. Wartość rynkowa nieruchomości na dzień 19 sierpnia 2013 roku wynosiła 1.096.112 zł. Na przełomie 2008 i 2009 roku strona pozwana przeprowadziła remont stacji paliw znajdującej się na przedmiotowej nieruchomości

m.in. z uwagi na przestarzałą infrastrukturę nie spełniającą wymogów ochrony środowiska. Zainstalowano urządzenia grzewcze i klimatyzację na kwotę 7.620,24 zł, wykonano prace sanitarne w kiosku przy stacji za kwotę 7.509,59 zł, wykonano roboty nawierzchniowe na placu stacji za kwotę 9.106,08 zł, zainstalowano dystrybutory za kwotę 101.260 zł, wykonano instalacje technologiczną za kwotę 120.170 zł, zamontowano stolarkę aluminiową za kwotę 15.860 zł, zainstalowano separator oleju za kwotę 16.600 zł, wykonano parkingi z kostki brukowej za kwotę 14.640 zł, zainstalowano pylon cenowy za kwotę 18.300 zł. Są to kwoty brutto uwzględniające podatek VAT w wysokości 22 %. Faktury były wystawione na firmę Przedsiębiorstwo (...) T. L., E. L., Spółka Jawna (...).

Dokonując oceny prawnej Sąd Okręgowy wskazał, że kwestia zasadności roszczenia powoda jako współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości była już wcześniej przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego w sprawie o sygn. akt III CSK 126/09 wydanego podczas pierwszej ze spraw wytoczonych przez powoda przeciwko stronie pozwanej. Sąd Okręgowy w całości podzielił argumentację zaprezentowaną w tym orzeczeniu odnośnie braku istnienia oświadczenia woli powoda dającego podstawę do przyjęcia, że pozwana spółka posiada tytuł prawny do korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Wskazał też, że również w toku niniejszego postępowania strona pozwana nie przedłożyła takiego dokumentu. Stan faktyczny sprawy potwierdza też, że po stronie pozwanej istniała świadomość, co do braku tytułu prawnego o czym świadczy fakt, skierowania egzekucji do udziału powoda w sprawie o sygn. akt IX GC 415/02. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu podniesionego przez stronę pozwaną odnośnie bezzasadności powództwa z uwagi na możliwość współużytkowania przez powoda nieruchomości. Odwołując się do ustaleń faktycznych wskazał, że zakres w jakim nieruchomość nie była wykorzystywana został uwzględniony przy rachowaniu należnego powodowi wynagrodzenia. Nie podzielił Sąd również zarzutu przedawnienia wskazując, że roszczenie powoda jest roszczeniem jednorazowym i przedawnia się z upływem lat dziesięciu. Odwołując się do orzecznictwa i poglądów doktryny wskazał, że wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe, a właściciel powinien uzyskać kwotę, którą uzyskalby, gdyby sam rzeczą władał, a zatem w przedmiotowym przypadku mógłby ją wydzierżawić, wynająć, użyczyć itp. Wskazał też, że kwota ta nie ulega pomniejszeniu o ciężary i wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, bowiem fakt ponoszenia ciężarów przez innego współwłaściciela zdaniem Sądu Okręgowego nie daje podstawy do obniżenia kwoty tytułem bezumownego korzystania. Zwrócił przy tym uwagę, że podmiotem korzystającym w tym wypadku nie jest inny współwłaściciel lecz pozwana spółka. Ustalając wysokość wynagrodzenia Sąd I instancji posiłkował się opinią biegłego. Przy obliczeniu należnej tytułem wynagrodzenia kwoty Sąd uwzględnił te części nieruchomości, z których powód nie mógł korzystać. Ostatecznie w oparciu o opinię biegłego przy uwzględnieniu współczynnika wzrostu zasądził Sąd kwotę 265.248,72 zł przyjmując, że odsetki ustawowe należne są od dnia wyrokowania. Ustosunkowując się do zarzutu podniesionego przez stronę pozwaną odnośnie konieczności rozliczenia nakładów wskazał, że strona pozwana posiadała nieruchomość w złej wierze i mogło jej ewentualnie przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów koniecznych i to o tyle ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie kosztem strony pozwanej. Wskazał przy tym, że pozwana nie podniosła w tym zakresie zarzutu potrącenia, a przedłożone przez nią dokumenty nie mogą być podstawą obniżenia wynagrodzenia należnego powodowi.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając kosztami i wydatkami stronę pozwaną.

Apelację od wyroku złożyła strona pozwana i zaskarżając go w części w jakiej Sąd uwzględnił powództwo oraz obciążył ją kosztami wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie wyroku w zaskarżonej części do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z orzeczeniem przez ten Sąd o kosztach postępowania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

1. a) art. 225 w zw. z art. 224§2 k.c poprzez jego zastosowanie do roszczenia powoda, pomimo braku ku temu podstaw faktycznych i prawnych, a to z uwagi na fakt, iż w okresie objętym żądaniem pozwu:

-powód nie był pozbawiony możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości, co wyłącza możliwość dochodzenia przez niego tzw. roszczeń uzupełniających,

-strona pozwana nie posiadała przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, bowiem T. L. i E. L. - współnikom pozwanej spółki- przysługiwało prawo własności w stosunku do całej przedmiotowej nieruchomości oraz współposiadania całości w związku z brakiem podziału quad usum, co wyłącza możliwość postawienia im zarzutu, iż korzystali z niej bez tytułu prawnego,

z ostrożności procesowej- na wypadek nieuwzględnienia powyżej sformułowanego zarzutu niezasadnego zastosowania do roszczenia powoda przepisów kodeksu cywilnego regulujących tzw. roszczenia uzupełniające zarzuciła naruszenie:

b) art. 225 w zw. z art. 224§2 k.c poprzez jego niewłaściwe zastosowanie do roszczenia powoda w zakresie obejmującym wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 01 stycznia 2006 roku do 31 marca 2008 roku, tj. okresie obowiązywania umowy najmu z dnia 27 października 2002 roku, której stroną był również powód i na mocy której J. S. dokonał wpłaty kwoty w łącznej wysokości 1.000.000 złotych na poczet przyszłego czynszu dzierżawnego- przeznaczonej następnie na pomniejszenie zobowiązań spółki (...), a tym samym powoda jako współnika spółki, podczas gdy należało uznać, iż powód otrzymał wynagrodzenie z tytułu własności nieruchomości za cały okres trwania przedmiotowej umowy,

c) art. 5 k.c. poprzez przyznanie powodowi ochrony i uznanie, że przysługuje mu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w sytuacji, gdy działania powoda w toku postępowania egzekucyjnego skierowane do jego udziału w tej przedmiotowej nieruchomości doprowadziły do ponad 7 letniej egzekucji. Za ten czas powód dochodzi odszkodowania, co stanowi premiowanie powoda jako dłużnika i jako byłego współnika pozwanej spółki za niełojalne zachowania i jako takie nie zasługuje na aprobatę, a tym bardziej na ochronę przewidzianą art. 5 k.c.,

d) art. 225 w zw. z art. 224 §2 k.c. w zw. z §6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a to poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji ustalenie wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości przy pominięciu dyrektywy uwzględnienia przy jego szacowaniu dochodów uzyskanych z nieruchomości oraz dyrektywy analizowania kształtowania się stawek rynkowych czynszów, która z istoty zakłada uwzględnianie realiów rynkowych, w tym niekorzystnych czynników technicznych oraz niedostosowania technologicznego stacji paliw do przepisów technicznych,

2. art. 118 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż do roszczenia powoda o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości znajduje zastosowanie 10 letni termin przedawnienia, podczas gdy wynagrodzenie to jest świadczeniem okresowym, do którego stosuje się 3 letni okres przedawnienia i w konsekwencji niezasadne nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia powoda za okres od 1 stycznia 2006 roku do 4 lipca 2009 roku,

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a to:

1. art. 316§1 k.p.c. poprzez nierozważenie i nieuwzględnienie całokształtu okoliczności istniejących w chwili wyrokowania a w konsekwencji nierozpoznanie istoty sporu, a dokładniej nierozważanie i nieuwzględnienie okoliczności, iż:

- na podstawie umowy z dnia 27 października 2002 roku J. S. dokonał wpłaty kwoty w łącznej wysokości 1.000.000 złotych na poczet przyszłego czynszu dzierżawnego, która została przeznaczona na pomniejszenie zobowiązań spółki (...), a tym samym powoda jako współnika spółki, podczas gdy prowadziła ona do wniosku, iż powodowi nie należy się wynagrodzenie z tytułu własności nieruchomości za cały okres trwania przedmiotowej umowy,

- nie przez cały okres objęty żądaniem pozwu poszczególne części przedmiotowej nieruchomości były wydierżawiane, a w szczególności, iż w okresie od 1 kwietnia 2008 roku do 27 października 2008 roku stacja paliw nie była przedmiotem dzierżawy, co doprowadziło do bezzasadnego zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w całym okresie objętym żądaniem pozwu,

- strona pozwana nie czyniła żadnych przeszkód w korzystaniu przez powoda z przedmiotowej nieruchomości, ale również wielokrotnie zwracała się do powoda z propozycją porozumienia w kwestii wykorzystania nieruchomości, co doprowadziło do bezpodstawnego przyjęcia, iż powód był pozbawiony możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości,

- w dniu 26 kwietnia 2001 roku wspólnicy pozwanej spółki podjęli uchwałę, w której powód zobowiązał się do dobrowolnego wystąpienia ze spółki i do przeniesienia na E. L. swojego udziału w przedmiotowej nieruchomości, którego to zobowiązania powód nie wykonał,

- w 2004 roku do sygn. akt: Km 68/04 do udziału powoda w przedmiotowej, nieruchomości została skierowana egzekucja z tytułu długu wobec E. L., jednakże na skutek obstrukcyjnych działań powoda przybicie własności udziału powoda na rzecz E. L. uprawomocniło się dopiero 9 sierpnia 2011 roku, które to okoliczności jednoznacznie wskazują na charakter działań powoda utrudniających jego wyjście ze współwłasności,

2. art. 217 k.p.c. poprzez bezzasadne pominięcie wniosków dowodowych strony pozwanej o dopuszczenie i przeprowadzenie opinii biegłego do spraw rachunkowości na okoliczność wyliczenia korzyści, jakie powód uzyskał z tytułu pozostawiania przedmiotowej nieruchomości w spółce (...), E. L., (...) spółka jawna, jak również opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia jakie obciążenia, podatki wiązały się z przedmiotową nieruchomością za okres wskazany w pozwie, podczas gdy okoliczności te wpływały na ocenę zasadności roszczenia powoda oraz ewentualnej jego wysokości,

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności, niezgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego analiza dowodów obarczona dowolnością, cechująca się wybiórczością prowadząca do:

- uznania, iż powód był wyłączony od posiadania przedmiotowej nieruchomości,

- uznania, iż zapisy z przedłożonych umów nie są wiarygodne co do wysokości czynszów dzierżawnych w oparciu o szczątkowe zeznania dwóch świadków cechujące się znikomym stopniem precyzji, z których nie można było wywnioskować w jakich okresach i na mocy jakich porozumień ustanych, czynsz miał być wyższy od widniejącego na umowie,

- uznania, iż stawki czynszu wynikające z przedłożonych umów nie były stawkami realnymi przy jednoczesnym bezsprzecznym ustaleniu, iż „z czasem na skutek niedochodowości stacji czynsz ten był obniżany”,

- uznania, iż zmieniająca się sytuacja na rynku, zużycie stacji wraz z upływem czasu i konieczności jej modernizacji nie były znaczące dla ustalenia wysokości stawek czynszu,

- pominięcia, iż powód do chwili obecnej uzyskał tytułem wynagrodzenia od strony pozwanej kwotę 184.821 zł, która to kwota przewyższa znacznie wartość udziału powoda wyliczonego zgodnie z opinią biegłego sądowego J. C. sporządzona w kwietniu 2006 roku na kwotę 156.226 złotych,

III. Ponadto strona pozwana na podstawie art. 229 k.c. podniosła zarzut przedawnienia dochodzonego przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości.

Odpowiedź na apelację złożył powód wnosząc o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjął za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uwzględnił wszystkie przeprowadzone w toku postępowania dowody, wyciągnął z nich wnioski logicznie poprawne i odpowiadające aktualnym poglądom na sądowe stosowanie prawa.

Stwierdzenie to warto poprzeć poglądami Sądu Najwyższego, zgodnie z którymi ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądszego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (orz. Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95). Skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189; z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732; z 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, Lex nr 53136; z 27 września 2002 r., II CKN 817/00, Lex nr 56096).

Podniesione przez apelującą zarzuty w żadnym wypadku nie prowadzą do wniosku o przyczynieniu ustaleń dowolnych, niezgodnych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. W szczególności prawidłowe wnioski w zakresie możliwości korzystania z nieruchomości wyciągnął Sąd Okręgowy z treści zgromadzonego materiału dowodowego. Na ocenę tą nie wpływa odwołanie się do treści pism kierowanych przez spółkę do powoda, bowiem wobec faktycznego korzystania z nieruchomości przez osobę trzecią, która dzierżawiła tę nieruchomość prowadząc na jej terenie stacje paliw i punkt gastronomiczny, oświadczenia te należy uznać za pozorne, tym bardziej w sytuacji, gdy z treści materiału dowodowego nie wynika, by pozwana spółka miała tytuł prawny do takiego dysponowania przedmiotową nieruchomością. Również zarzut w zakresie przyjęcia za miarodajne stawek określonych przez biegłego przy jednoczesnym przyjęciu za niewiarygodne stawek określonych w przedłożonych przez pozwaną umowach nie zasługuje na aprobatę. Trzeba przy tym zaznaczyć, że za miarodajne dla ustalenia wynagrodzenia powoda uznał Sąd przychody jakie mógłby on osiągnąć w sytuacji prawidłowego gospodarowania przedmiotową nieruchomością, a nie wynikające z przedłożonych umów przychody pozwanej spółki. Kwota jaką biegły uznał za odpowiadającą czynszowi dzierżawy pokrywa się z kwotami jakie w ramach niektórych zawieranych przez stronę pozwaną umów były przez nią ustalane, a fakt, że pozwana spółka w świetle przedłożonych umów okresowo otrzymywała kwoty niższe, wobec powyższego stwierdzenia, nie miał znaczenia dla kwestii ustalenia wynagrodzenia należnego powodowi. To pozwaną spółkę jako posiadacza w złej wierze obciążało ryzyko w tym zakresie. Ponadto prawidłowo odwołując się do zeznań świadków wskazywał Sąd, że korzystnie z przedmiotowych nieruchomości odbywało się nie tylko na podstawie pisemnych umów ale również ustnych ustaleń, które często nie odpowiadały zapisom zawartym w umowach. Zasadnie również Sąd zwrócił uwagę na to, że podmioty wydzierżawiające przedmiotową nieruchomość były osobowo powiązane z pozwaną spółką, co wobec toczących się postępowań nie pozostawało bez wpływu na ocenę przyczyn obniżania w umowach ceny dzierżawy i daje podstawę by dać w pełni wiarę obiektywnym źródłom dowodowym, jakim jest opinia biegłego.

Nie podziela również Sąd pozostałych zarzutów naruszenia prawa procesowego bowiem okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały w pełni rozważone przez Sąd I instancji, a szczegółowa argumentacja uzasadnienia do wyroku odnosi się do zarzutów podnoszonych w ramach przedmiotowej apelacji. W szczególności wskazać należy, że kwestia ewentualnych korzyści jakie powód uzyskał jako współnik spółki w związku z umową dzierżawy, którą pozwana spółka zawarła z J. S., nie było przedmiotem rozważań na gruncie przedmiotowej sprawy, gdzie ocenie poddane jest roszczenie powoda jako współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości. Zasadnie zatem Sąd wskazał, że kwestia rozliczeń między właścicielami spółki nie jest aktualnie rozważana. Ewentualne wywodzenie z okoliczności otrzymania przez spółkę wynagrodzenia z tytułu tej umowy, świadomości powoda jako współnika, nie podważa w tym wypadku twierdzeń powoda o złej wierze pozwanej, tym bardziej, że już w okresie kiedy przedmiotowa umowa

była zawierana między współnikami istniał konflikt, który ostatecznie doprowadził do wykluczenia powoda ze spółki na podstawie wyroku Sądu z dnia 13.05.2005r. Skoro zaś w świetle ustaleń brak było jednoznacznego oświadczenia woli współwłaścicieli dającego podstawę by przyjąć, że spółka posiadała ważny tytuł prawny do takiego dysponowania przedmiotową nieruchomością, to kwestia ta wbrew stanowisku apelującej nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Nie ulega bowiem wątpliwości, że spółka posiadająca podmiotowość prawną działała w tym zakresie we własnym imieniu i nie była to czynność dokonana przez współwłaścicieli nieruchomości, a zatem ewentualna zgoda spółki na korzystanie z nieruchomości przez osobę trzecią, nie mogła wywierać skutku jaki z tego zdarzenia wywodzi strona pozwana. Przypomnieć w tym miejscu należy, że w świetle treści księgi wieczystej powód był właścicielem udziału w nieruchomości, a współnicy nie nabyli jej jako współwłasności łącznej. Podobnie należy ocenić zarzut naruszenia art. 217 k.p.c., argumentację Sądu Okręgowego w zakresie w jakim wskazał na przyczyny oddalenia wniosków dowodowych należy w pełni podzielić.

Nie zasługuje na uwzględnienie również zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną. Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Okręgowy. Przywołane przez stronę apelującą orzecznictwo Sądu Najwyższego, mające stanowić podparcie jej argumentacji, zostało wydane w ramach odmiennych stanów faktycznych i nie jest możliwe przeniesienie stanowiska w nich wyrażonego na grunt przedmiotowej sprawy. Stanowisku wyrażonemu przez Sąd I instancji w pełni odpowiada przywołane przez ten Sąd orzecznictwo, w świetle którego roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, nie jest roszczeniem o świadczenia okresowe i obejmuje cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, powstaje od chwili objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie o charakterze obligacyjnym i może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, nr 6, poz. 102 i z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 1967 r., II CR 443/66, OSNCP 1967, nr 9, poz. 163). Roszczenie to przedawnia się w terminie 10-letnim przewidzianym w art. 118 k.c., a jego bieg rozpoczyna się od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i wraz z upływem czasu posiadania "przesuwa się do przodu". Właściciel może zatem dochodzić wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza z rzeczy przez cały 10-letni, nieprzedawniony okres posiadania liczony wstecz, od daty wytoczenia powództwa. Przewidziany w art. 229 k.c. roczny termin przedawnienia uzupełniających roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi, liczony od dnia zwrotu rzeczy, dotyczy wymienionych w nim roszczeń dochodzonych już po zwrocie rzeczy właścicielowi. Określa termin końcowy skutecznego dochodzenia tych roszczeń - najpóźniej w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, nie zmieniając samej wymagalności roszczeń ani terminów przedawnienia przewidzianych w art. 118 k.c. Przepis ten ma zastosowanie tylko wtedy, gdy doszło do zwrotu rzeczy i właściciel dochodzi roszczeń uzupełniających po odzyskaniu posiadania rzeczy. Nie ma zastosowania, gdy zwrotu rzeczy jeszcze nie było albo gdy w ogóle nie może go być z powodu np. zniszczenia lub utraty rzeczy przez posiadacza albo z innych przyczyn. Wobec tego, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy przesłanka ta nie została wykazana, przepis ten nie znajdzie zastosowania.

Wobec powyższego ocena prawna żądania powoda jest prawidłowa, bowiem jako współwłaścicielowi nieruchomości przysługuje mu roszczenie oparte na treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. Prawidłowo również opierając się wyliczeniu biegłego ustalił Sąd wysokość wynagrodzenia, które odpowiada udziałowi powoda i uwzględnia te części nieruchomości, z których powód korzystać mógł. O poziomie wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości decydował poziom stawek czynszu dzierżawy i najmu, jaki uzyskałby właściciel oddając rzecz do odpłatnego korzystania na podstawie stosunku umownego. Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował kryterium obiektywne w postaci cen rynkowych i czas posiadania rzeczy przez właściciela. Dla ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodowi od strony pozwanej, nie miała znaczenia wartość udziału powoda. Nie znalazł Sąd również podstaw ku temu by stwierdzić, że doszło do naruszenia art. 5 k.c. Zarzutu tego strona pozwana nie podnosiła w toku postępowania przed Sądem I instancji. Aktualna próba podważenia stanowiska Sądu I instancji w oparciu o twierdzenia o nadużyciu prawa, nie zasługuje na aprobatę. Powód broniąc się przed postępowaniem egzekucyjnym poruszał się w granicach prawa i korzystał z przysługujących mu instrumentów, nie można zatem takiej ochrony postrzegać w kategorii nadużycia.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowił Sąd stosownie do wyniku postępowania apelacyjnego w oparciu o zasadę odpowiedzialności za ten wynik wyrażoną w art. 98 k.p.c. i kosztami postępowania apelacyjnego obciążył stronę pozwaną, której apelacja została w całości oddalona. Powód w toku postępowania był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika i złożył wniosek o zasądzenie kosztów. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika ustalił Sąd w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (§6 pkt. 7 oraz §13 ust. 1 pkt. 2).