

Sygn. akt I ACa 1570/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Ducki
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess (spr.) SSA Anna Kowacz-Braun
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy S.**

przeciwko **(...) Towarzystwu (...) w S.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 5 września 2017 r. sygn. akt I C 1043/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 8.100zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Jerzy Bess SSA Zbigniew Ducki SSA Anna Kowacz-Braun

Sygn. akt I ACa1570/17

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 15 marca 2017 r. powód Gmina S. wniósł o orzeczenie by pozwany (...) Towarzystwo (...) w S. zapłacił na rzecz powoda kwotę: 247.205 zł, z odsetkami w wysokości ustawowej, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu. Powód uzasadnił, iż jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki o nr ewidencyjnym (...), położonej w S., zabudowanej zabytkowym obiektem turystycznym - Bramą (...) – dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Od 1978 roku, strony postępowania łączyło wiele umów odpłatnego i nieodpłatnego użytkowania w/w obiektu, z których ostatnia wygasła 31 grudnia 2012 r. Dalszych umów strony nie zawierały, pomimo wniosków pozwanego

o przedłużeniu umowy. Wskutek powyższego, od 01.01.2013 r., nie posiadając żadnego tytułu prawnego, pozwany korzystał z nieruchomości oraz obiektu Bramy (...) przez jej zajmowanie oraz prowadzenie działalności gospodarczej, polegającej na odpłatnym udostępnianiu turystom i pobieraniu korzyści z prowadzonej działalności. Jako podstawę dochodzonych roszczeń, powód wskazywał m.in. art. 224 i nast. k.c..

W dalszej części uzasadnienia powód wskazał, iż nieprawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w K. z dnia 09.02.2017 roku, zapadłym w sprawie sygn. akt I C 1006/15, orzeczono o obowiązku zapłaty na rzecz powoda kwoty 225.008 zł, wraz z ustawowymi odsetkami, **tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w okresach: 01.01 - 30.04.2013 r., 01.05. - 31.08.2013, 01.01.2014 r. - 30.04.2014 r., 01.05. - 31.08.2014 r.** Powyższe postępowanie dotyczyło podobnie jak niniejsze korzystania z Bramy (...), podczas którego, w celu oszacowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego, powołany przez Sąd biegły dokonał obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, odnosząc się - ostatecznie - do kwot zgłoszonych przez pozwanego w toku negocjacji w grudniu 2012 roku. Uwzględniając propozycje pozwanego, biegły opiniował, że kwoty wskazane przez pozwanego należało uznać za możliwe do uzyskania i akceptowalne dla stron. Biegły wyliczył wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w trzech wariantach, zaś Sąd zaakceptował i uznał za usprawiedliwione wynagrodzenie w wysokości 14.126 zł miesięcznie. Po zwaloryzowaniu stawki czynszu (w stosunku do 2013 r.), o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS. Wobec orzeczenia zapadłego w sprawie sygn. akt I C 1006/15 powód wywodził, że niniejszym pozwem domaga się odszkodowania **za bezumowne korzystanie z rzeczy w okresie od 01.10.2014 r. do 15.03.2016 r.**, w wysokości 247.205 zł, co odpowiada wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości przez okres 17,5 miesiąca, przyjąwszy, iż stawka za jeden miesiąc wynosi 14.126,00 zł. Pomimo wezwania pozwanego do zapłaty wskazanej kwoty, pismem z dnia 06.03.2017 r., pozwany nie zadośćuczynił żądaniu.

Sąd Okręgowy w K. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym dnia 24 marca 2017 roku, w sprawie sygn. akt I Nc 106/17, nakazał pozwanemu, aby zapłacił powodowi kwotę 247.205 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 marca 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.090,25 zł tytułem kosztów procesu, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu, albo wniósł w tymże terminie sprzeciw.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych. Pozwany zarzucił, iż twierdzenia powoda o przysługujących mu uprawnieniach właścicielskich do Bramy (...) są błędne, zakwestionowała ważność umów, na które powołuje się powód oraz podkreślił, że jest samoistnym posiadaczem Obiektu Bramy (...).

W odpowiedzi na sprzeciw powód m.in. zaznaczył, iż w przypadku umowy najmu, wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy, zatem zarzut braku uprawnień po stronie powoda jest bezzasadny. Powód podał, iż po wygaśnięciu w dniu 31.12.2012 r. łączącej strony umowy najmu, pozwany odmówił opuszczenia obiektu i korzystał z niego aż do 16.03.2016 r. Odnosząc się do zarzutu, wyliczenia dochodzonej kwoty, powód wyjaśnił, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości jest kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, zatem, wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, obejmuje wszystko to, co zyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał lokal do odpłatnego korzystania na podstawie innego zobowiązania. Nadto, powód podał, iż wskazał dwie podstawy prawne swego żądania, jednakże, Sąd nie jest nimi związany, a w niniejszej sprawie, żądanie wynagrodzenia zostało wyliczone na podstawie ofert pozwanego z 11 i 17 grudnia 2012, złożonych podczas negocjacji o zawarcie kolejnej umowy najmu, uwzględniających warunki, ceny rynkowe, a przede wszystkim doświadczenie wynikające z długotrwałego korzystania z obiektu Bramy (...) przez pozwanego oraz w oparciu o wyrok Sądu Okręgowego w K. sygn. akt I C 1006/15, w którym jako stawkę wynagrodzenia usprawiedliwioną okolicznościami sprawy i możliwą do osiągnięcia przyjęto kwotę 14.126 zł/miesięcznie. Co więcej, powód podał, iż umowy, których dotyczą zarzuty nieważności, dotyczą innych okresów niż ten, za który powód żąda zapłaty, tj. po wygaśnięciu umowy najmu w 2012 r., dlatego sprawa o stwierdzenie nieważności umów najmu i użytkowania nie pozostaje w żadnym związku z toczącą się sprawą.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina S. jest właścicielem nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej o nr (...) położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Na opisanej powyżej nieruchomości, znajduje się zabytkowy obiekt turystyczny w postaci Bramy (...), który wraz (...)Trasą Turystyczną, co najmniej od 1978 r., stanowił element działań pozwanego, w zakresie obsługi ruchu turystycznego na terenie S.. Pozwany dysponował w/w obiektami na podstawie szeregu umów zawieranych z Urzędem Miejskim w S..

M.in. na podstawie umowy najmu o nr (...), zawartej dnia 3 stycznia 2011 r., Gmina S. oddała obiekt Bramy (...) w najem, na czas określony 2 lat, tj. od dnia 01.01.2011 do 31.12.2012 roku, na rzecz (...) Oddział w S.. Na lamach powyższej umowy, pozwany korzystał z obiektu Bramy (...) w latach 2011 i 2012, będąc zobowiązanym m.in. do realizowania zadań z dziedziny promocji (...) turystyki (§ (...) umowy), przekazywania Gminie S. łącznej kwoty 8.241 zł brutto miesięcznie, tytułem opłaty za czynsz (§ (...) ust. (...) umowy), która to opłata podlegała corocznej waloryzacji, w oparciu o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez Prezesa GUS (§ (...) ust. (...) umowy). Co więcej, na kanwie powyższej umowy, strony zgodnie ustaliły, iż po upływie umownego okresu najmu może nastąpić jego przedłużenie na podstawie odrębnie zawartej umowy (§ (...) umowy), po zakończeniu najmu (...) Oddział w S. zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu bez dodatkowych wezwań (§ (...) umowy), zaś wszelkie zmiany i uzupełnienia do umowy winny być dokonane w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności (§ (...) umowy).

Przed wygaśnięciem umowy, strony prowadziły negocjacje w przedmiocie przedłużenia stosunku najmu. W trakcie pertraktacji pozwany złożył ofertę czynszu najmu, łącznie za Bramę (...) oraz (...) Trasę Turystyczną, w kwocie 35.000 zł brutto miesięcznie. Następnie podczas prowadzonych rozmów, w piśmie z dnia 17 grudnia 2012 r., pozwany wyraził gotowość uiszczania opłaty w kwocie 500.000 zł rocznie, z tytułu czynszu za użytkowanie Bramy (...) i (...) Trasy Turystycznej. Jednakże, powyższe negocjacje nie zakończyły się sukcesem, w efekcie czego, nie doszło do przedłużenia umowy najmu o nr (...), która wygasła ostatecznie dnia 31 grudnia 2012 r.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 3 czerwca 2015 r., Sąd Rejonowy w S. nakazał (...) Towarzystwu (...) Oddział w S., aby opróżnił i opuścił budowlę (...), wzniesioną na działce o nr ewid. (...), położonej w S., objętej księgą wieczystą nr(...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S., i wydał ją Gminie S.. Przyczyną takiego rozstrzygnięcia Sądu była okoliczność, iż powód – Gmina S. – wykazała, że działka o nr ewid. (...) wraz z budynkiem zabytkowej Bramy (...) stanowi jego własność, przy jednoczesnym braku wykazania przez pozwanego (...) Oddział w S., iż przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania sporną budowlą, stanowiącą część składową działki o nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Wyrokiem Sądu Okręgowego wK.z dnia 17 listopada 2015 roku, zapadłym w sprawie sygn. akt II Ca 1080/15, apelacja pozwanego od w/w orzeczenia Sądu Rejonowego wS.została oddalona.

Pomimo wygaśnięcia umowy z dnia 3.01.2011 roku, o nr (...) na podstawie której pozwanemu przysługiwało uprawnienie do użytkowania obiektu Bramy (...), (...) Oddział w K. kontynuował jego użytkowanie odmawiając wydania Bramy (...) powodowi, nadal z niej korzystając, w tym z wzniesionego na niej obiektu (...), poprzez zajmowanie jej, prowadzenie działalności gospodarczej, pobieranie pożytków i uzyskiwanie zysków z tytułu prowadzonej działalności turystycznej, nie zwracając nieruchomości jej właścicielowi aż do 16.03.2016 roku. Nieprawomocnym wyrokiem z dnia 9 lutego 2017 roku, Sąd Okręgowy w K., w sprawie sygn. akt I C 1006/15, orzekł o obowiązku zapłaty na rzecz powoda kwoty 225.008 zł, wraz z ustawowymi odsetkami, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w okresach 01.01.-30.04.2013r., 01.05.-31.08.2013, 01.01.2014-30.04.2014 r., 01.05.-31.08.2014r.(okoliczności bezsporne).

Kwota 247.205,00 zł stanowi realną, możliwą do uzyskania przez powoda sumę z tytułu odpłatnego oddania w użytkowanie obiektu Bramy (...) w okresie od dnia 01.10.2014 r. do dnia 15.03.2016 r.

Dowody: opinia ustna biegłego P. K. k. 228 v.-229 v., dokument w postaci opinii pisemnej biegłego P. K. k. 245-254.

W dniu 6 marca 2017 roku powód sporządził pisemne wezwanie pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania kwoty 274.910 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie w okresie od 1.10.2014 roku do 15.03.2016 roku z budowli Bramy (...) bez tytułu prawnego.

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem, Sąd ustalił na podstawie ustnej opinii biegłego P. K., złożonej na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2017 r. W niniejszej sprawie, biegły nawiązywał do dokonanych przez niego analizy rynku oraz wyliczeń, szczegółowo opisanych w pisemnej opinii sporządzonej na zlecenie Sądu Okręgowego w K. do sprawy sygn. akt I C 1006/15. Prawdziwość tego dokumentu, nie została podważona w toku niniejszego postępowania. Biegły natomiast ustnie opiniował, iż w okresie od 01.10.2014 r. do 15.03.2016 r. stawki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie byłyby bardzo podobne do określonych w opinii zalegającej w aktach tut. Sądu, w sprawie sygn. akt I C 1006/15, a ewentualna różnica mogłaby wynikać jedynie z waloryzacji tego czynszu, według wskaźnika poziomu cen GUS. Sąd uznał, iż biegły precyzyjnie określił sposób obliczenia określonej przez siebie stawki czynszu, wyjaśniając jednocześnie przyczyny, dla których nie jest możliwe oszacowanie stawki czynszu w oparciu o ceny rynkowe. Powyższa opinia zdaniem Sądu, została wykonana w sposób fachowy i merytoryczny, stanowiąc w rzeczywistości merytoryczną podstawę orzeczenia w kwestii wysokości należnego powodowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z jego nieruchomości przez pozwanego. Uznając powyższą opinię za pełnowartościowy dowód, Sąd zwrócił uwagę, że jej treść jest wyrazem rozległej wiedzy oraz wieloletniego doświadczenia zawodowego, co niewątpliwie pozwoliło jej autorowi na dogłębną analizę okoliczności sprawy, w tym warunków, według których, kształtowała się wysokość czynszu za najem obiektu Bramy (...).

Pozwany zakwestionował opinię ustną biegłego P. K., podnosząc, iż nie może się sprowadzać do przyjęcia kwot wskazanych w umowach. Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości i finansów na okoliczność, że w zaistniałym stanie faktycznym i prawnym, jedynym możliwym sposobem wyliczenia bezumownego korzystania jest opinia biegłego z zakresu księgowości i finansów, z powodu jego nieprzydatności do stwierdzenia okoliczności, mających wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

W ocenie Sądu Okręgowego należy, iż ten wniosek dowodowy strony pozwanej nie zmierzał bynajmniej do ustalenia, jaka jest wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, lecz do ustalenia – w drodze opinii biegłego - jaki biegły (o jakiej specjalności) powinien opinię sporządzać, co z oczywistych względów nie powinno być przedmiotem opinii biegłego, a więc taki wniosek nie zmierzał do ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy wskazał motywy prawne swego rozstrzygnięcia:

Powództwo co do zasady, zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszym procesie, powodowa Gmina dochodzi odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości gruntowej, składającej się z działki ewidencyjnej o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgą wieczystą nr (...). Powództwo obejmuje okres od 01.10.2014 roku do 15.03.2016 roku oraz kwotę 247.205 zł, co odpowiada wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości przez 17,5 miesiąca, przyjąwszy, iż stawka za jeden miesiąc wynosi 14.126 zł.

Pozwany kwestionował zasadność żądań pozwu zarzucając m.in. iż powodowa Gmina nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a nadto, że nie wykazała zasadności dochodzenia żądanej kwoty. Powoływał się również na dysponowanie tytułem prawnym do władania nieruchomością.

W niniejszej sprawie, poza sporem pozostawało, że pozwany korzystał z przedmiotowej nieruchomości w oparciu o umowę najmu, zawartą z powodową Gminą na okres dwóch lat, tj. od 2011 do 2012 roku, a po wygaśnięciu stosunku najmu z końcem 2012 r., do dnia 15 marca 2016 roku, nieruchomość nie została zwrócona Gminie. Prawomocnym

wyrokiem Sądu Rejonowego w S. z dnia 03 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 335/15, pozwany został zobowiązany do opuszczenia i opróżnienia obiektu Bramy (...).

W świetle zaferowanych w niniejszej sprawie dowodów, nie ulegało wątpliwości, że Gmina Miejska S. jest właścicielem nieruchomości, w skład której wchodzi obiekt turystyczny w postaci Bramy (...). Powodowa Gmina wpisana jest jako właściciel

w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla tejże nieruchomości przez Sąd Rejonowy w S.. Zgodnie zaś z przepisem art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r.

o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r. poz. 1007), domniemywa się, że prawo jawne wpisane do księgi wieczystej, pozostaje w zgodzie z rzeczywistym stanem prawnym.

W toku postępowania Pozwany nie zdołał obalić powyższego domniemania prawnego, a zatem, orzekając w niniejszej sprawie, Sąd był powyższym domniemaniem prawnym związany.

Łącząca strony niniejszego procesu umowa najmu Bramy (...) z dnia 3 stycznia 2011 r., wygasła z dniem 31 grudnia 2012 r. Zgodnie z § (...) rzeczony umowy, po zakończeniu najmu, najemca zobowiązał się do zwrotu przedmiotu najmu bez dodatkowych wezwań wynajmującego w stanie nie pogorszonym ponad zużycie, wynikające z prawidłowej eksploatacji. Jednocześnie, strony przewidziały możliwość przedłużenia umowy najmu na podstawie odrębnie zawartej umowy (§ (...) umowy). Prowadzone pod koniec 2012 r. negocjacje co do kontynuowania stosunku najmu nie doprowadziły do przedłużenia umowy. W toku prowadzonych rozmów pozwany zaferował m.in. uiszczenie opłaty w kwocie 500.000 zł rocznie czynszu za użytkowanie Bramy (...) i (...)Trasy Turystycznej. Pomimo jednak, iż do przedłużenia stosunku najmu ostatecznie nie doszło, pozwany nie zwrócił nieruchomości właścicielowi. W kolejnych latach, pozwany pobierał pożytki, prowadząc działalność gospodarczą, polegającą na odpłatnym udostępnianiu zwiedzającym obiektu turystycznego.

Jako podstawę dochodzonych roszczeń, strona powodowa wskazała m.in. przepisy art. 224 i nast. k.c.

Zgodnie z przepisem art. 224 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył.

W myśl art. 225 k.c., obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Natomiast podług treści art. 230 k.c., 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 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.

Przepis art. 224 i nast. kodeksu cywilnego 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 (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 1974 r., III CRN 287/74, LEX nr 7621; zob. nadto: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 65/99, LEX nr 51567, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08, LEX nr 494013).

Z zestawienia przytoczonych wyżej przepisów wynika, iż roszczenie właściciela o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z należącej do niego rzeczy jest uzależnione od tego, czy posiadacz jest w dobrej, czy też w złej wierze.

W dobrej wierze jest posiadacz zależny, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w takim zakresie, w jakim nią włada, w złej natomiast – posiadacz, który wie, że nie przysługuje mu takie prawo lub też przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że go nie ma.

Niewątpliwie, pozwany jest samoistnym posiadaczem w złej wierze, bowiem miał świadomość tego, że od dnia 1 stycznia 2013 r. nie przysługuje mu tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości, która do końca 2012 r. była w jego posiadaniu zależnym, jako najemcy. Zatem od dnia 1 stycznia 2013 r., pozwany korzystał z nieruchomości w złej wierze. Zgodnie zaś z powyżej przytoczonymi przepisami, jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu (...) o wysokości tego rodzaju wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Decyduje tu obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. Stosując takie kryterium przy ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez podstawy prawnej, należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno równać się dochodowi, jaki normalnie osiąga się przy wynajęciu lokalu (...)Wysokość wynagrodzenia więc będzie zależna od ustalenia, jakiego rodzaju czynsz i w jakiej wysokości miałby prawo uzyskiwać właściciel lokalu, gdyby lokal nie był bezpodstawnie zajmowany przez inną osobę (por. uchwałę Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, z. 12, poz. 209).

Sąd w niniejszej sprawie podziela pogląd wyrażony w powołanym orzeczeniu Sądu Najwyższego. Jakkolwiek, cytowana uchwała dotyczy wprost wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, jednak z punktu widzenia rozważanej problematyki, kwestia czy chodzi o lokal mieszkalny, czy też użytkowy, nie ma istotnego znaczenia.

W procesie, strona powodowa domagała się wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości po wygaśnięciu stosunku najmu w okresie od 01.10.2014 roku do 15.03.2016 roku.

Celem oszacowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości zabudowanej zabytkowym obiektem turystycznym, tzw. "Bramą (...)" we wskazanym okresie, Sąd dopuścił dowód z ustnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego P. K.. W świetle sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania opinii biegłego, której ocena została już przeprowadzona, a wywoływał Sąd w pełni podziela, wysokość jednomiesięcznej stawki czynszu z tytułu najmu lub użytkowania nieruchomości w postaci Bramy (...) wynosi 14.126 zł.

Na tej podstawie, Sąd uznał żądanie pozwu za uzasadnione co do roszczenia głównego i na kanwie art. 224 k.c. i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., zasądził od pozwanego na rzecz powodowej Gminy kwotę 247.205 zł, co odpowiada wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości przez okres 17,5 miesiąca, przyjąwszy, iż stawka za jeden miesiąc wynosi 14.126 zł. Powyższe uwzględnienia waloryzację czynszu za najem lub dzierżawę w 2014 r. (w stosunku do roku 2013 r.), o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS (zgodnie z zapisem § (...)ust. (...)łączącej niegdyś strony umowy).

Sąd zważył, iż co do zasady, o wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie decyduje wysokość rzeczywistych korzyści jakie posiadacz osiągnął, ale kryterium obiektywne – stawka rynkowa, stosowana za

korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy bez tytułu prawnego. Sąd wziął pod rozwagę także, iż w odniesieniu do rzeczy będących przedmiotem najmu lub dzierżawy, wynagrodzenie obejmować powinno to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby oddał rzecz w najem lub dzierżawę (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13). Jednakże, wobec braku rynkowych danych dotyczących czynszu najmu obiektów turystycznych podobnych do Bramy (...), Sąd uznał za w pełni prawidłowe obliczenia biegłego P. K., który wyliczył stawkę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, odnosząc się do kwot zgłaszanych przez strony w toku negocjacji. Co więcej, zdaniem Sądu, opiniujący w niniejszej sprawie rzeczoznawca zasadnie założył, że strony wysuwając w/w propozycje, działały ze świadomością, jaki czynsz są w stanie zaakceptować, w tym pozwany, w świetle prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

Orzeczenie o odsetkach ustawowych oparto o przepis art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd zasądził je jednak nie od dnia wniesienia pozwu, lecz od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu jego odpisu, tj. od 31 marca 2017 roku. Zgodnie z dyspozycją art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Brak było natomiast podstaw do zasądzenia żądanej kwoty wraz z odsetkami za wcześniejszy okres, gdyż powód nie wykazał, a to na nim, podług dyspozycji art. 6 k.c., spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu, ażeby wezwanie do zapłaty objętej powództwem kwoty zostało pozwanemu doręczone wcześniej, aniżeli z datą doręczenia odpisu pozwu.

Na kanwie powyższego, orzeczono jak w pkt I i II sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zostało oparte na podstawie przepisu art. 98 k.p.c.

Pozwany apelacją zaskarżył niniejszy wyrok w pkt. I oraz w pkt. III, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.: 225 k.c. w zw. z art.. 224 par. 2 k.c. - przez błędne uznanie, iż zachodzić miałyby rzekomo podstawy do uwzględnienia powództwa, mimo tego, że pozwany jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze, ale mimo wszystko ma obowiązek do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy; nadto niezależnie od powyższego i podania takiej podstawy prawnej przez powoda do dochodzenia swych roszczeń w niniejszym postępowaniu, zupełnie błędnym jest twierdzenie Sądu I instancji, iż mimo wszystko niejako „z urzędu” rzekomo miałyby zachodzić podstawy do uwzględnienia powództwa na podstawie stosunku obligacyjnego, jako byłego najemcy. Wydaje się, iż wbrew ustaleniom Sądu I instancji ten Sąd był związany podstawą prawną dochodzonych roszczeń podanych przez powoda i nie miał prawa dokonywać we własnym zakresie z urzędu - zmiany podstaw prawnych roszczeń powoda, celem uwzględnienia jego powództwa, tym bardziej przy profesjonalnym zastępstwie prawnym Gminy S. w niniejszym postępowaniu. Takie postępowanie jest niedopuszczalnym wypływaniem przez Sąd I instancji na treść mającym być wydanym w sprawie wyrokiem.

1 A brak legitymacji do wytoczenia powództwa, albowiem na:

- podstawie zawartej w dniu 2 stycznia 2013 r. – umowy użyczenia Gmina S. wyzbyła się władztwa Obiektu Użyteczności Publicznej Bramy (...) – bez przetargu nieodpłatnie – sprzecznie z wszelkimi przepisami w tym ustawy o samorządzie gminnym - na rzecz (...) Centrum (...) w S. .

Na okoliczność udowodnienia zasadności przedmiotowego zarzutu pozwany wniósł o dopuszczenie dowodu w w/w umowy oraz z szeregu uchwał Rady Miasta S. na okoliczność statutu (...) Centrum (...) w S. oraz wysokości opłat za wstępy do obiektów użyteczności publicznej w S. - (...)Trasy Turystycznej, oraz Bramy (...). w okresie 2012;

1.B wobec powyższego zupełnie błędnym jest także twierdzenie, że rzekomo powód Gmina S. miała ponieść szkodę na skutek braku możliwości korzystania w przedmiotowym okresie z Obiektu Bramy (...);

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art.. 481 par. 1 k.c. w zw. z art.. 455 k.c. - przez zasądzenie przez Sąd odsetek ustawowych od kwoty przyjętej w wydanym wyroku od dnia 31 marca 2017 r. do dnia zapłaty w sytuacji, gdy:

Sąd Okręgowy po dopuszczeniu z urzędu opinii biegłego ustalił zasadzoną kwotę dopiero w dacie wyrokowania, a jej wartość nie była wcześniej znana, to też nieistniejąca;

3. naruszenie przepisów postępowania, mające bezpośredni wpływ na treść wyroku tj. art. 3 w zw. z art. 232 zd. 2 in fine, w zw. z art. 234 i art. 235 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii rzeczoznawcy celem wyliczenia wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, bez inicjatywy strony powodowej będącej reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika,

4. A-D) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 i nast. k.p.c. przez błędne uznanie za wiarygodną opinii biegłego P. K., przy równoczesnym oddaleniu wniosku strony pozwanej o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego d/s rachunkowości (stosowanej w dwóch innych sprawach prowadzonych przed Sądem Rejonowym w S.), zgłoszonego wobec treści zupełnie nieprzydatnej w sprawie i gołosłownie akceptującej żądanie pozwu opinii biegłego P. K., obarczonej przy tym błędnym metodologicznym, wobec braku porównawczych obiektów. Nadto Sąd Okręgowy zupełnie bezkrytycznie podszedł do wadliwej opinii biegłego P. K.: poprzez zaakceptowanie wniosków końcowych sformułowanych bez oględzin jej przedmiotu (taras widokowy na poziomie (...), reszta to ciąg komunikacyjny), w której używane jest pojęcie „obiekt Bramy (...) od którego liczony jest czynsz”; z pominięciem szczegółowej analizy danych co do sumy, jaką (...) płaciło do Gminy S. za oba różniące się od siebie obiekty tj. (...) Trasa (...) i Brama (...); bez uwzględnienia wobec braku obiektów porównawczych pojęć przychód i dochód;

Na okoliczność udowodnienia zasadności przedmiotowego zarzutu pozwany wniósł o dopuszczenie dowodu z odpisu opinii Biegłej L. S. w sprawach do sygn. akt I C 1203/14 oraz IC 1209/14 w zakresie dochodów z przedmiotowego Obiektu;

5. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 100 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. poprzez błędne zasądzenie na rzecz strony powodowej kosztów tytułem opłaty od uwzględnionej części roszczenia i wynagrodzenia zastępstwa procesowego, chociaż powództwo jako oczywiście bezzasadne

W oparciu o powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1. oddalenie powództwa,

2. zasądzeniu od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych za obie instancje,

ewentualnie

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu z równoczesnym pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu apelacyjnego.

W piśmie z 9 października 2017 r. pozwany dodatkowo podniósł, że powód nie posiada legitymacji do wytoczenia powództwa w sprawie, ponieważ 2 stycznia 2013 r. zawarła umowę użyczenia wyzbywając się władztwa obiektem użyteczności publicznej Bramy (...), bez przetargu, nieodpłatnie, sprzecznie z wszelkimi przepisami w tym ustawy o samorządzie gminnym, na rzecz (...) Centrum (...) w S., przedkładając przy tej okazji dokumenty mającej uzasadniać w/w zarzut, wnosząc dopuszczenie z nich dowodu. Pozwany zarzucił przy tym, że skoro zawarł umowę użyczenia, to też nie poniósł szkody na skutek braku możliwości korzystania z obiektu Brama (...). Ponadto wniósł o dopuszczenie dowodu z operatu szacunkowego biegłego W. P. z dnia 25.09.2017 r. na okoliczność wadliwości opinii biegłego P. K..

Nadto w piśmie z dnia 4 stycznia 2018 r., podtrzymując dotychczasowe stanowisko, pozwany wniósł o dopuszczenie dowodu z wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 1 grudnia 2017 r., sygn. akt: I ACa 497 /17 wraz z pisemnym uzasadnieniem, na okoliczność udowodnienia oczywistej bezzasadności powództwa o zapłatę zarówno co do Obiektu Bramy (...), jak i (...) Trasy Turystycznej oraz na okoliczność uwzględnienia przez Sąd Apelacyjny zasadności zarzutów pozwanego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych

Sąd Apelacyjny zważył co następuje

Na wstępie należy wskazać znaczenie jakie ma dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 1 grudnia 2017 r., sygn. akt: I ACa 497/17 oraz jego motywy, czemu dał wyraz Sąd Apelacyjny w niniejszym postępowaniu do sygn. akt I ACa 1570/17 na rozprawie w dniu 21 czerwca 2018 r., przez zwrócenie stronom uwagi w trybie art. 228 § 2 k.p.c., że jest mu znany urzędowo wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 1 grudnia 2017 r., sygn. akt: I ACa 497 /17 wraz z jego uzasadnieniem.

Zgodnie bowiem z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Całość problematyki prawomocności orzeczeń należy do spornych w nauce procesu. Jednakże za dominujące w nauce polskiej uznać należy stanowisko, że związanie stron (oraz wyjątkowo innych osób), o którym mowa w art. 365 k.p.c., polega na związaniu tych osób dyspozycją zawartej w sentencji wyroku skonkretyzowanej, zindywidualizowanej i trwałej normy prawnej wywiezionej przez sąd z norm generalnych i abstrakcyjnych zawartych w przepisach prawnych. Inne sądy, organy państwowe oraz organy administracji publicznej, rozstrzygające w sprawach innych niż karne (§ 2), są związane prejudycjalnie, czyli **nie mogą dokonać odmiennej oceny prawnej roszczenia niż zawarta w prejudykacie, ale także nie mogą dokonać odmiennych ustaleń faktycznych**. Jak wyżej nadmieniono, związanie stron oraz prejudycjalne związanie innych organów określane są jako pozytywny aspekt prawomocności materialnej albo, według innych autorów, jako tzw. pozytywny skutek prawomocności formalnej.

W realiach niniejszej sprawy należy zatem jedynie przypomnieć, że wyrokiem Sądu Okręgowego wK.z dnia 09.02.2017 r., zapadłym w sprawie sygn. akt I C 1006/15, orzeczono o obowiązku zapłaty od pozwanego (...) Towarzystwa (...) w S. na rzecz powoda Gminy Miejskiej S. kwoty 225.008 zł, wraz z ustawowymi odsetkami, **tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz obiektu Bramy (...) w okresach: 01.01 - 30.04.2013 r., 01.05. - 31.08.2013, 01.01.2014 r. - 30.04.2014 r., 01.05. - 31.08.2014 r. Natomiast Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 1 grudnia 2017 r., sygn. akt: I ACa 497/17 zmienił wyrok Sądu I instancji przez oddalenie powództwa.**

Z uzasadnienia wyroku Sądu II instancji wynika, że Sąd ten podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji oraz ocenę wężła prawnego łączącego strony, a raczej jego brak.

Natomiast podstawą oddalenia powództwa były dodatkowe ustalenia faktyczne. Sąd Apelacyjny stwierdził bowiem, że:

„Oceniając sprawę na powyższym tle zauważyć należy, że strona powodowa co prawda domagała się zasądzenia od strony pozwanej należności opartej o fakt korzystanie z nieruchomości w sytuacji nieposiadania przez nią do niej tytułu prawnego i pobieranie pożytków, tudzież uzyskiwanie znacznych zysków w związku prowadzoną działalnością turystyczną, twierdząc o przysługiwaniu jej prawa do wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w zakresie tego co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego zobowiązania. Jednakże sama wskazała, że 2 stycznia 2013 r. (zatem tuż po wygaśnięciu umowy najmu ze stroną pozwaną) zawarła z (...) Centrum (...) w S. umowę użyczenia obiektów (...) Trasy Turystycznej i Bramy (...). Nadto Sąd Okręgowy zgodnie z intencją strony powodowej ustalił do tego, że 16 maja 2013 r. tj. w czasie obowiązywania umowy użyczenia, Burmistrz Gminy S. wydał decyzję o nieodpłatności i braku pobierania jakichkolwiek opłat od turystów chcących zwiedzać obiekty (...) Trasy Turystycznej oraz Bramy (...), zaś pismo powołujące się na powyższą decyzję zostało wywieszane na szybie sklepu z pamiątkami przy wejściu do obiektów, gdzie dotychczas sprzedawane były bilety wstępu. Uzupełniając stan faktyczny sprawy dodać trzeba, że wspomniana umowa użyczenia zawarta na okres jednego roku.”

Tak więc reasumując, Sąd Okręgowy Kielcach w sprawie do sygn. akt I C 1043/17, jak również Sąd Apelacyjny w Krakowie w sprawie do sygn. akt I ACa 1570/17 toczącego się pomiędzy tymi samymi stronami, w której to **strona powodowa domagała się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z tej samej nieruchomości po wygaśnięciu stosunku najmu, jest związany ustaleniami faktycznymi i oceną prawną istniejącego pomiędzy stronami sporu.**

Ustalenia te i ich ocena sprowadza się one w swej istocie do stwierdzenia, że:

- powód jest właścicielem nieruchomości i posadowionej na niej Bramy (...)

- łącząca strony niniejszego procesu umowa najmu Bramy (...) z dnia 3 stycznia 2011 r., wygasła z dniem 31 grudnia 2012 r. i po tej dacie pozwany korzystał z tego obiektu bez tytułu prawnego;

- pozwany korzystał z tego obiektu do dnia 16.03.2016 r. kiedy w wyniku egzekucji komorniczej doszło do jego wydania na podstawie tytułu wykonawczego - prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego wS.z dnia 3.06.2015 r., po oddaleniu apelacji pozwanego wyrokiem Sądu Okręgowego wK.z dnia 17.11.2015 r. , sygn. akt II Ca 1080/15;

- co najmniej od daty doręczenia odpisu pozwu w sprawie o wydanie tej nieruchomości w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym wS.sygn. akt I C 335/15, **co miało miejsce w dniu 21.03.2013 r., do dnia 16.03.2016 r. pozwany był posiadaczem samoistnym w złej wierze;**

- zgodnie z art. 224. § 2 k.c.: Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze **dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy** i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy.)

Podstawą oddalenia powództwa we wcześniejszej sprawie był w ocenie Sądu Apelacyjnego w istocie fakt, że powód nie wykazał, iż należne mu jest wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy za wcześniejsze okresy, w sytuacji zwarcia umowy **użyczenia na rzecz innego podmiotu na okres od dnia 11.01. 2013 do dnia 31.12.2013 r.**

Tak więc ta podstawa oddalenia powództwa, z uwagi na brak wykazania wynagrodzenia za konkretnie wskazany okres we wcześniejszej sprawie, nie wiąże sądu w kolejnych procesach, w sytuacji kiedy powód wykaże to wynagrodzenie i jego wysokość.

W tym kontekście odnosząc się do zarzutów apelacji jako **oczywiście bezzasadny okazał się zarzut braku legitymacji czynnej powoda, w sytuacji wykazania, iż powód jest właścicielem nieruchomości, na której posadowiona jest Brama (...). Nadto prawomocnym wyrokiem sądowym nakazano pozwanemu wydanie Bramy (...) wzniesionej na działce nr ew. (...) - Gminie S. jako właścicielowi.**

Odnosząc się do zarzutów dotyczących zakwestionowania zasądzenia na rzecz powoda od pozwanego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy co do zasady i co do wysokości, zasadnym jest przytoczenie poglądów prawnych w tej materii: Komentarz do art.224 Kodeksu cywilnego Autor: Joanna Kozińska Lex

W judykaturze, charakteryzując należne właścicielowi wynagrodzenie od samoistnego posiadacza za korzystanie z rzeczy, podkreśla się, że **nie jest ono odszkodowaniem, lecz zapłatą za korzystanie z jego rzeczy**, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Inaczej ujmując: przedmiotowe wynagrodzenie jest odpowiednikiem tego, co uzyskałby właściciel, gdyby oddał rzecz w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. **Wysokość wynagrodzenia** nie zależy od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakąkolwiek szkodę, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść, a także od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. Sąd Najwyższy podkreślił, że wystarczy, iż obiektywnie rzecz nadaje się do wykorzystania i przedstawia określoną wartość. Wysokość wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza Ponadto skuteczność roszczenia o wynagrodzenie

nie zależy od tego, czy posiadacz samoistny był w zwłoce z wydaniem rzeczy właścicielowi. Wysokość wynagrodzenia oblicza się, biorąc pod uwagę stawki rynkowe za korzystanie z określonej rzeczy oraz czas wykonywania posiadania od chwili powstania roszczenia o wynagrodzenie. W orzecznictwie przyjmuje się, że **wynagrodzenie takie powinno swą wysokością odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby uzyskać na podstawie ważnego stosunku prawnego, np. umowy najmu czy dzierżawy**. Czysz taki jest ustalany wtedy co do zasady według cen panujących w danym okresie na danym terenie. Do ustalenia wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., nie znajduje zasada ustalania wysokości odszkodowania wynikająca z art. 363 § 2 k.c. Wynagrodzenie powinno być zatem obliczone na podstawie cen bieżących, obowiązujących w poszczególnych okresach gospodarczych. Sąd Najwyższy wskazał także, że rozstrzygając o wielkości należnego wynagrodzenia, trzeba uwzględnić wszystkie okoliczności faktyczne, w tym przede wszystkim miejsce położenia nieruchomości i obowiązujący porządek prawny w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi. Sąd uznał zatem, że jeżeli stawki czynszowe regulowane były przez ustawodawcę, co pozbawiało właścicieli lokali prawa do umownego, odpowiadającego stawkom rynkowym, ustalania czynszu – wyższego, niż wynikałoby to z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, to także właściciel, gdyby władał lokalami, nie miałby dowolności w ustalaniu czynszu. Zatem wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego musi odpowiadać dochodowi, jaki on sam mógłby uzyskać z czynszów za najem lokali położonych w budynku. W orzecznictwie i w nauce w zasadzie nie budzi wątpliwości możliwość zastosowania art. 322 k.p.c. w przypadku, gdy udowodnienie żądania zapłaty wynagrodzenia jest niemożliwe lub znacznie utrudnione.

Mając na uwadze powyższe, a zwłaszcza że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy w rozumieniu art. 224 k.c. **nie jest ono odszkodowaniem, lecz zapłatą za korzystanie z jego rzeczy, że wysokość wynagrodzenia** nie zależy od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakąkolwiek szkodę oraz to, że **wynagrodzenie takie powinno swą wysokością odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby uzyskać na podstawie ważnego stosunku prawnego, np. umowy najmu czy dzierżawy**, zasadnie Sąd I instancji zasadnie przyjął, że na kanwie powyższych rozważań oraz wobec sposobu wyartykułowania tez dowodowych oddalonych oraz pominiętych wniosków dowodowych pozwanego, uznać należy, iż okoliczności, na jakie powyższe wnioski zostały zgłoszone, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Istotą sporu w niniejszej sprawie było ustalenie czy powodowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. To było także podstawą oddalenia wniosków dowodowych pozwanego zgłoszonych w toku postępowania apelacyjnego.

Tak więc zasadnie powód w odpowiedzi na apelację podnosi, że wobec powyższego pozwany jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z obiektu Bramy (...) na podstawie art. 224-225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Całkowicie niezasadny jest zarzut sformułowany w pkt 1 „uwzględnienie przez Sąd powództwa na podstawie stosunku obligacyjnego, jako byłego najemcy, pomimo związania Sądu podstawą prawną dochodzonych roszczeń zgłoszonych w pozwie.” Powód wnosząc powództwo wskazał dwie podstawy prawne odpowiedzialności pozwanego. Wbrew zarzutowi apelacji Sąd nie jest związany wskazaną przez powoda podstawą prawną. Wybór odpowiedniej normy prawnej należy do Sądu orzekającego. „Wskazanie przez powoda podstawy prawnej dochodzonego roszczenia nie jest wiążące dla Sądu, który w ramach dokonywanej subsumcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane, jako mające oparcie w ustalonych faktach, (tak m. in. Wyrok SA w Łodzi z 21.10.2014 r. sygn. akt I ACa 707/14 LEXnr 1554763).

Sąd I instancji, prawidłowo w oparciu o ustalony stan faktyczny dokonał wyboru normy prawnej stanowiącej podstawę prawną odpowiedzialności: art. 224-225 k.c. w zw. z art. 230 kc i ustalił obowiązek pozwanego zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z obiektu Bramy (...) stanowiącej własność powoda. Zapłata wynagrodzenia w tym postępowaniu przysługuje za okres 1.10.2014 r. do 16.03.2016 r., przyjmując wynagrodzenie w wysokości 14.126 zł miesięcznie, tj. 247.205 zł z cały okres.

Odnosząc się do sposobu obliczenia wynagrodzenia co do zasady i wysokości Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia i rozważania prawne Sądu I instancji w tum zakresie, uznając je za własne.

Odnosząc się do podniesionych w tym zakresie zarzutów należy stwierdzić, że brak też podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 278 § 1 k.p.c.

Dowód z opinii biegłego, jak podkreśla się w orzecznictwie, podlega ocenie sądu z zastosowaniem art. 233 § 1 k.p.c. według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (zob. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64; uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00, LEX nr 77046; wyrok SN z dnia 14 listopada 2013 r., IV CSK 135/13, LEX nr 1405234; por. także uzasadnienie wyroku SN z dnia 8 września 1964 r., II PR 457/64, OSNC 1965, nr 3, poz. 53; wyrok SN z dnia 12 listopada 1970 r., I PR 350/69, LEX nr 14094; wyrok SN z dnia 12 września 1973 r., II PR 220/73, LEX nr 14228; wyrok SN z dnia 17 maja 1974 r., I CR 100/74, LEX nr 7497; wyrok SN z dnia 3 czerwca 1974 r., II CR 273/74, LEX nr 7510; wyrok SN z dnia 22 stycznia 1976 r., I CR 917/75, LEX nr 7794; wyrok SN z dnia 3 listopada 1976 r., IV CR 481/76, OSNC 1977, nr 5-6, poz. 102; uzasadnienie wyroku SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04, LEX nr 151656; wyrok SA w Białymstoku z dnia 19 grudnia 2013 r., I ACa 558/13, LEX nr 1415811). Jednakże zdaniem judykatury sąd orzekający nie może nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego ani zamiast nich przedstawiać własnych (por. wyrok SN z dnia 13 października 1987 r., II URN 228/87, PiZS 1988, nr 7, poz. 62; wyrok SN z dnia 19 grudnia 1990 r., I PR 148/90, OSP 1991, z. 11-12, poz. 300).

Porównanie brzmienia § 1 oraz 2 art. 278 k.p.c. prowadzi do wniosku, iż władnym co do ustalenia liczby biegłych jest wyłącznie sąd orzekający (por. orzeczenie SN z dnia 12 grudnia 1996 r., I CKN 24/96, niepubl.; uzasadnienie wyroku SN z dnia 6 marca 1997 r., II UKN 23/97, OSNP 1997, nr 23, poz. 476). W szczególności powołanie kilku biegłych może być zasadne, gdy w sprawie są wymagane wiadomości specjalne z różnych dziedzin. Natomiast - zdaniem doktryny i judykatury - potrzeby powołania innego biegłego nie uzasadnia taka okoliczność, że opinia powołanego już biegłego jest dla strony (w jej odczuciu) niekorzystna (zob. wyrok SN z dnia 18 lutego 1974 r., II CR 5/74, LEX nr 7407; orzeczenie SN z dnia 22 lipca 1997 r., I CKN 174/97, niepubl.; uzasadnienie wyroku SN z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000, nr 22, poz. 807; uzasadnienie wyroku SN z dnia 18 października 2001 r., IV CKN 478/00, LEX nr 52795; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135; wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 września 2013 r., III AUa 231/13, LEX nr 1422416; wyrok SA w Poznaniu z dnia 12 września 2013 r., III AUa 312/13, LEX nr 1381471).

Tym samym zasadnie powód podniósł, że wynagrodzenie w tej samej wysokości zostało ustalone przez Sąd Okręgowy w K.w sprawie sygn. akt I C 1006/15 o wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z Bramy (...) w okresie 8 miesięcy 2013 r. i 8 miesięcy 2014 r., choć powództwo zostało oddalone przez Sąd II instancji z innego powodu.

Trafnie też powód w odpowiedzi na apelację podniósł, że powołany na wniosek powoda (a nie jak zarzuca pozwany - Sądu), biegły w ustnej opinii potwierdził rynkową stawkę w wysokości 14.126 zł miesięcznie, czynszu najmu lub użytkowania Bramy (...), możliwą do uzyskania przez powoda. Sąd uznał za prawidłowe ustalenia biegłego. Wynagrodzenie powyższe zostało wyliczone w oparciu o kwoty zgłoszone przez strony w toku prowadzonych negocjacji w grudniu 2012 r. Pozwany zaoferował uiszczenie czynszu w wysokości 420.000 zł rocznie, a ostatecznie w wysokości 500.000 zł rocznie za użytkowanie Bramy (...) i (...) Trasy Turystycznej w S..

Biegły prawidłowo założył, że strony wysuwając propozycje cenowe, działały ze świadomością, jaki czynsz są w stanie zaoferować, a szczególnie pozwany, w oparciu o doświadczenie wynikłe z dotychczas prowadzonej działalności gospodarczej. Biegły jednoznacznie wskazał, że w niniejszej sprawie, wobec specyfiki obiektu - Bramy (...), możliwa do uzyskania wysokość stawki czynszu z tytułu najmu tego obiektu zależy od kwoty jaką strony umowy są w stanie zaakceptować. W ustnej opinii biegły nawiązywał do dokonanej przez niego analizy rynku oraz wyliczeń szczegółowo opisanych w pisemnej opinii sporządzonej w sprawie sygn. akt I C 1006/15 Sądu Okręgowego wK., która dotyczy podobnie jak obecna wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z Bramy (...).

Niezasadny jest więc zarzut dotyczący „zupełnie gołosłownego zaakceptowania” treści żądania pozwu.

Pozwany - niezasadnie - kwestionuje opinię biegłego z powodu nieuwzględnienia w wyliczonym wynagrodzeniu kosztów prowadzonej działalności w tym obiekcie. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, o wysokości należnego wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez

posiadacza, decyduje tu obiektywne kryterium jakim jest wynagrodzenie rynkowe, co oznacza że nie mogło mieć miejsca uwzględnienie kosztów prowadzonej działalności gospodarczej. Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że biegły w opinii rozstrzygnął najistotniejsze w tej sprawie kwestie. W tej sytuacji zasadnie oddalił dalsze wnioski dowodowe pozwanego o powołanie biegłego z zakresu księgowości i finansów oraz dowody z przesłuchania świadków. Nie zmierzały one do ustalenia istotnych w sprawie kwestii, którymi są: czy przysługuje wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości i w jakiej wysokości. Niezasadny jest również zarzut braku legitymacji powoda do wytoczenia przedmiotowego pozwu ze względu na zawartą 2.01.2013 r. - umowę użyczenia obiektu Bramy (...) i (...) Trasy Turystycznej w S. na rzecz (...) Centrum (...) w S.. Zdaniem pozwanego, powód wyzbył się władztwa nad nimi użyczając obiekty.

Brak też podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art.. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Wbrew zarzutowi, powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 247.205 zł w dniu 6.03.2014 r. Pozwany co najmniej od dnia 31.03.2017 r. pozostaje w zwłoce z zapłatą żądanej kwoty.

Jedynie na marginesie można zauważyć, że zgodnie z art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Jednakże w toku tego procesu, poza ogólnym stwierdzeniem o poczynionych nakładach na rzecz, pozwany nie wskazał ich konkretnie, nie podał i nie udowodnił ich wartości, a przede wszystkim nie zgłosił zarzutu potrącenia, co sprawia, że kwestia ta jest bezprzedmiotowa dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Wracając do oceny zarzutów apelacji należy zauważyć, że zasadnie też powód wskazał, iż Sąd I instancji prawidłowo rozstrzygnął o kosztach procesu. Pozwany jako strona przegrywająca jest zobowiązany do zwrotu kosztów procesu. Sąd nie stwierdził wystąpienia w sprawie okoliczności pozwalających na odstąpienie od obciążania pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów. Pozwany jest stowarzyszeniem prowadzącym na dużą skalę działalność gospodarczą z wykorzystaniem atrakcji turystycznych Gminy S.. Z tego tytułu osiąga ogromne zyski.

Nie występują także, co zdaje się sugerować pozwany - okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążania pozwanego kosztami, a tym bardziej nie ma podstaw przyznania zwrotu kosztów pozwanemu.

Reasumując należy stwierdzić, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a apelacja jest bezzasadna. Dlatego też Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt 1. sentencji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w pkt 2 sentencji według zasady odpowiedzialności za wynik postępowania określonej w art. 98 § 1 k.p.c., a co do wysokości: odnośnie zwrotu kosztów zastępstwa zgodnie z stawkami określonymi w § 2 pkt 7 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), w brzmieniu określonym rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1667), a to wobec faktu, że apelacja została wniesiona po dniu 27 października 2016 r.

SSA Jerzy Bess SSA Zbigniew Ducki SSA Anna Kowacz-Braun