

Sygn. akt I ACa 1217/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Zbigniew Stefan Cendrowski

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński (spr.)

SA Barbara Trębska

Protokolant: Karolina Długosz

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Państwowych spółki akcyjnej z siedzibą w W.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 grudnia 2013 r., sygn. akt XXVI GC 78/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach pierwszym i drugim w ten sposób, że oddala powództwo oraz zasądza od (...) Państwowych spółki akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

2. zasądza od (...) Państwowych spółki akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 17.658 (siedemnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Maciej Dobrzyński SSA Zbigniew Stefan Cendrowski SSA Barbara Trębska

I ACa 1217/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 czerwca 2010 r. (...) Państwowe S.A. z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwoty 209.143,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 czerwca 2010 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2013 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 135.328,66 zł, powołując się na okoliczność, że zgodnie z ustaleniami biegłego sądowego wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez podstawy prawnej należne było powodowi w kwocie wyższej niż zgłoszona w pozwie.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz (...) Państwowych S.A. z siedzibą w W. kwotę 209.143,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty (pkt I), zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 19.522,05 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II) oraz nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa - Sądowi Okręgowemu w Warszawie na rzecz powoda kwotę 1.262,95 zł tytułem nienależnych kosztów sądowych (pkt III).

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

W dniu 25 lutego 1993 r. pomiędzy (...) a (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (dalej jako P.) została zawarta umowa dzierżawy, przedmiotem której była baza paliwowa wraz z przyległym terenem położona na obszarze (...) - O. przy ul. (...) w W.. Zgodnie z umową baza obejmowała zbiorniki paliwowe o pojemności łącznej 700 m³ ze stanowiskiem spustowym cystern wagonowych i urządzenia techniczne oraz technologiczne wraz z pomieszczeniami znajdującymi się na ustalonym terenie. Umowa ta została zawarta na czas określony 30 lat, zaś czynsz określono w wysokości 18 mln zł miesięcznie (przed denominacją). Wysokość czynszu miała być uaktualniana rocznie o wskaźnik inflacji GUS. Na podstawie art. 3 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) (Dz. U. Nr 84 z 2000 r., poz. 948), Minister Transportu i Gospodarki Morskiej dokonał komercjalizacji Przedsiębiorstwa Państwowego (...), które to przedsiębiorstwo z dniem 1 stycznia 2001 r. zostało przekształcone w spółkę akcyjną (...) S.A. P. zaprzestał od czerwca 2003 r. opłacania czynszu dzierżawnego za przedmiot umowy według wystawianych przez (...) S.A. faktur VAT, a opłacał go w niższej wysokości, kwestionując sposób waloryzacji czynszu dzierżawnego. W związku z powyższym powód pismem datowanym na dzień 29 czerwca 2007 r. wypowiedział umowę dzierżawy bazy paliwowej wraz z przyległym terenem, bez zachowania terminu wypowiedzenia, wskazując jako podstawę wypowiedzenia umowy art. 703 k.c., w związku z zaleganiem przez pozwanego z zapłatą czynszu dzierżawnego za co najmniej dwa pełne okresy płatności oraz w oparciu o § 3 ust. 2 umowy dzierżawy, w związku z zaniedbaniem bazy paliwowej i przyległego terenu do tego stopnia, że naraziło to na jej uszkodzenie, jako że na podstawie umowy P. zobowiązany był do konserwacji i utrzymania sprawności dzierżawionych urządzeń i terenu określonego w § 1 umowy oraz dróg dojazdowych. Strona pozwana otrzymała ww. pismo w dniu 4 lipca 2007 r. (...) S.A. po dacie wypowiedzenia umowy nadal wystawiała pozwanemu faktury VAT z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, do września 2009 r., z tym że w treści tych faktur błędnie określono, że należności dotyczyły umowy dzierżawy, a nie bezumownego korzystania z nieruchomości. Ustalona przez (...) S.A. wysokość należności od P. wynosiła comiesięcznie w okresie od lipca do grudnia 2007 r. - 10.606,03 zł; od stycznia do grudnia 2008 r. - 10.871,19, zaś w okresie od stycznia do września 2009 r. - 11.283,08 zł i została określona w oparciu o sposób wyliczenia określony w umowie dzierżawy. Strona pozwana od daty zawarcia umowy dzierżawy zajmowała sporną nieruchomość, która pozostawała w jej władaniu. Pracownicy spółki dozorowali teren bazy paliwowej, po kradzieżach teren ten był również pilnowany przez psy oraz zainstalowano alarm, obiekt był dozorowany przez ochronę. P. nie wydał nieruchomości objętej umową dzierżawy bezpośrednio po dniu 4 lipca 2007 r. i nadal go zajmował. Wyrokiem z dnia 25 sierpnia 2009 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie o sygn. akt I ACa 1094/08 nakazał P. opróżnienie i wydanie (...) S.A. nieruchomości bazy paliwowej wraz z przyległym terenem. Pozwany wydał powodowi przedmiot dzierżawy w dniu 22 września 2009 r. Do tej daty P. zajmował sporny teren, dysponował tym terenem, przetrzymywał na nim swoje mienie, także psy dozorujące teren. Od lipca 2007 r. strona pozwana nie uiszczała opłat z tytułu bezumownego korzystania. Łączna wartość czynszu dzierżawnego za sporny okres od 4 lipca 2007 r. do 22 września 2009 r. wyniosła 282.354,25 zł (347.295,73 zł brutto), przy czym zobowiązanie to zostało zapłacone w wysokości 7.758,34 zł. Kwota tak wyliczona stanowiła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda, objętej przed okresem spornym umową dzierżawy.

Sąd I instancji wskazał, że powyższych ustaleń faktycznych dokonał na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów (mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu), których autentyczność i treść nie była kwestionowana przez powoda i pozwanego, nie budziła także wątpliwości samego Sądu. Nadto Sąd Okręgowy oparł się na bezspornych twierdzeniach stron zawartych w pismach procesowych oraz faktach niezakwestionowanych (art. 229 i art. 230 k.p.c.). Jako podstawę ustaleń faktycznych Sąd I instancji wskazał także zeznania świadków P. C. i R. K. (1) oraz dowód z przesłuchania prezesa zarządu pozwanej spółki (...). Dowody te ocenione zostały jako wiarygodne. Świadkowie potwierdzili, że po dniu rozwiązania umowy dzierżawy pozwany zajmował sporną nieruchomość. Z kolei wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powoda w spornym okresie ustalona została na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Przeprowadzenie tego dowodu było konieczne, bowiem strona pozwana kwestionowała wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wyliczonego przez powoda. (...) S.A. dokonała tego wyliczenia w oparciu o stawki i zasady ich obliczania, w tym waloryzacji, uzgodnione w umowie dzierżawy, która uległa rozwiązaniu przed okresem spornym. Konieczne zatem było ustalenie tego wynagrodzenia przede wszystkim według stawek rynkowych, po wtóre - obowiązujących w spornym okresie z uwzględnieniem stanu terenu i charakteru nieruchomości. Ustalenie takiego wynagrodzenia było możliwe jedynie przez osobę posiadającą wiedzę specjalistyczną. Sąd Okręgowy ocenił opinię biegłego sądowego jako rzetelną, tak pod względem formalnym jak i merytorycznym. Biegły udzielił odpowiedzi na postawione pytanie, a swoje stanowisko uargumentował w sposób logiczny i przekonujący. W opinii uwzględniono stan prawny oraz stan techniczno-użytkowy nieruchomości. Biegły wyjaśnił na czym polegały trudności przy obliczaniu wartości korzystania z niej bez tytułu prawnego, w szczególności wskazał na brak danych porównawczych. Biegły wyjaśnił dlaczego ostatecznie był zmuszony przyjąć dla wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie stawkę jaką ustaliły strony w zawartej umowie, jak również pierwotne przeznaczenie terenu. Biegły określił należny czynsz waloryzując stawkę czynszu o wskaźnik zmiany cen i usług podawanych przez GUS w latach 1993-2012. W wyniku ustaleń i wyliczeń biegłego wartość czynszu dzierżawnego, jaki (...) S.A. mogłaby uzyskać z tytułu dzierżawy spornej bazy paliwowej wynosiła w okresie jakiego dotyczyło żądanie pozwu 282.354,25 zł (347.295,73 zł brutto), a zapłacony czynsz na datę opinii wyniósł 7.758,34 zł. Zastrzeżenia do opinii, które zostały zgłoszone przez P., nie zostały podzielone i uwzględnione przez Sąd Okręgowy. W ocenie Sądu I instancji okoliczność, że powód po wydaniu mu przedmiotu dzierżawy nie zawarł następnie żadnej umowy mającej za przedmiot sporną nieruchomość, sama w sobie nie dyskwalifikowała opinii biegłego. Powód nie miał bowiem obowiązku oddawać przedmiotowego terenu w kolejną dzierżawę. Sąd Okręgowy pominął dowód z opinii biegłego sądowego C. N., sporządzonej w sprawie toczącej się z powództwa P. przeciwko (...) S.A. pod sygn. akt XVI GC 716/06. Dowód ten oceniony został jako spóźniony w rozumieniu art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. (art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. Nr 233, poz.1381), bowiem pozwany mógł go powołać wcześniej.

Sąd Okręgowy ocenił powództwo jako zasadne. Powód domagał się zasądzenia kwoty stanowiącej wynagrodzenie należne mu z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości, pierwotnie objętej umową dzierżawy, w okresie od 1 lipca 2007 r. do 22 września 2009 r. Bezsporna przy tym pozostawała w sprawie okoliczność, że strony łączyła umowa dzierżawy części nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej bazę paliwową oraz teren do niej przyległy. Umowa ta uległa rozwiązaniu z dniem 4 lipca 2007 r. wskutek wypowiedzenia jej przez powoda. (...) S.A. była zatem uprawniona do wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości za okres nie wcześniej niż od dnia 4 lipca 2007 r. do dnia 22 września 2009 r., kiedy nieruchomość została pozwanemu wydana - co w sprawie także było okolicznością bezsporną. Według wyliczeń strony powodowej kwota nieopłaconego wynagrodzenia za ten okres wyniosła 209.143,49 zł, a to w związku z ustaloną przez strony stawką czynszu zwaloryzowaną zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 25 lutego 1993 r. o wysokość stopy inflacji. Pozwany w istocie nie zakwestionował faktu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Podnosił natomiast po pierwsze, zastrzeżenia co do wysokości czynszu wynikającego z umowy dzierżawy, błędnego waloryzowania czynszu oraz doliczenia do niego podatku VAT, czym w konsekwencji kwestionował prawidłowość obliczonego przez powoda wynagrodzenia za okres sporny. Po drugie, pozwany powoływał się na nadużycie prawa ze strony powoda, wskazując, że (...) S.A. uniemożliwiła mu faktyczne korzystanie z przedmiotu dzierżawy. Sąd I instancji przyjął zatem, że wypowiedzenie umowy dzierżawy było skuteczne i w okresie od dnia 4 lipca 2007 r. do dnia 22 września

2009 r. P. zajmował sporną nieruchomość bezumownie. W takiej sytuacji powód był uprawniony domagać się wynagrodzenia tytułem zapłaty za korzystanie z rzeczy. Strona powodowa skorygowała podstawy faktyczne swojego żądania wskazując, iż domaga się wynagrodzenia za okres 4 lipca 2007 - 22 września 2009 r.

W myśl art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c., samoistny posiadacz w złej wierze (odpowiednio posiadacz zależny, który utracił tytuł prawny do korzystania z rzeczy) obowiązany jest do uiszczenia właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Pozwanego należało uznać za posiadacza w złej wierze, albowiem dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku. Dobrą wiarę wyłącza przy tym nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem. Sąd I instancji podniósł, że pozwany wiedział, iż nie jest właścicielem spornej nieruchomości, a po wypowiedzeniu mu umowy dzierżawy miał też świadomość, że nie posiada już żadnego innego tytułu do tej nieruchomości. Nadto pomiędzy stronami toczył się spór sądowy o zapłatę czynszu oraz o eksmisję z powództwa (...) S.A.

O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. W takiej sytuacji właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. W tej sytuacji w sprawie konieczne było ustalenie rynkowej stawki czynszu właściwej dla przedmiotowej nieruchomości, albowiem jest to kryterium najważniejsze dla ustalenia należnego właścicielowi rzeczy wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z niej przez inny podmiot. Biegły sądowy, z uwagi na brak materiału porównawczego, określił wysokość czynszu poprzez waloryzację roczną czynszu określonego przez strony w łączącej je umowie dzierżawy. Sąd Okręgowy zaakceptował tak ustaloną wysokość wynagrodzenia, uznając iż przyjęte stawki, po ich waloryzacji o wskaźnik inflacji, odpowiadają wielkościom rynkowym. Za prawidłowością ustaleń przemawiał także fakt, że pozwany nie opuścił spornego terenu dobrowolnie, zajmował go do 22 września 2009 r. i wydał dopiero po uprawomocnieniu się wyroku o eksmisję.

Odnosząc się do zarzutu, że wystąpienie przez powoda o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie stanowiło nadużycie prawa podmiotowego, Sąd Okręgowy stwierdził, że w sprawie nie było podstaw do jego uwzględnienia. Po pierwsze, zarzut ten nie został sprecyzowany, pozwany nie wskazał bowiem jakie zasady współzycia społecznego miałby naruszyć powód, ewentualnie dlaczego korzystanie z przysługującego mu prawa żądania wynagrodzenia było sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa (art. 5 k.c.). To pozwany korzystał bez tytułu prawnego z nieruchomości powodowej spółki, czego potwierdzeniem był wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, w sprawie o sygn. akt I ACa 1094/08. Po drugie, strona pozwana po wypowiedzeniu jej umowy dzierżawy, miała świadomość, że włada rzeczą powoda bez podstawy prawnej. Pomimo to, sporny teren P. przekazał dopiero po uprawomocnieniu się wyroku eksmisyjnego. Pozwany, pomimo braku jakichkolwiek przeszkód ku temu, nie wydał niezwłocznie właścicielowi jego nieruchomości, chociaż - jak sam twierdził - teren nie był przystosowany do prowadzenia na nim działalności gospodarczej, a strona powodowa uniemożliwiła dostawę paliw. Po trzecie, w sprawie brak było dowodów przesądzających definitywnie, że (...) S.A. uniemożliwiła pozwanemu faktyczne korzystanie z przedmiotu dzierżawy.

Sąd I instancji podniósł, że w oparciu o opinię biegłego sądowego przyjął, że wynagrodzenie należne powodowi za sporny okres wyniosło 282.354,25 zł (347.295,73 zł brutto), a zapłacony czynsz na datę opinii wyniósł 7.758,34 zł. Zasądzeniu na rzecz strony powodowej podlegała kwota objęta żądaniem pozwu, tj. 209.143,49 zł, bowiem - zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. - sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzić ponad żądanie. Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2013 r. (...) S.A. rozszerzyła powództwo żądając zasądzenia dodatkowo kwoty 135.328,66 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, jednakże na podstawie art. 479⁴ § 2 k.p.c. rozszerzenie to uznane zostało za niedopuszczalne, co równoznaczne było z odmową procedowania w zakresie powództwa rozszerzonego. Niniejsza sprawa toczyła się według nieobowiązujących aktualnie przepisów o postępowaniu odrębnym w sprawach gospodarczych, a zgodnie z treścią art. 479⁴ § 2 k.p.c., w toku postępowania nie

można występować z nowymi roszczeniami zamiast lub obok dotychczasowych. Jedynie w razie zmiany okoliczności powód może żądać, zamiast pierwotnego przedmiotu sporu, jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się może nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenie za dalsze okresy, jednakże taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Roszczenie o zapłatę kwoty 135.328,66 zł nie podlegało zatem rozpoznaniu.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Nadto, na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzeczono o zwrocie na rzecz powoda nadpłaconej przez niego kwoty zaliczki oraz opłaty sądowej od pozwu, tj. łącznie kwoty 1.262,95 zł.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona pozwana, zaskarżając go w całości. Zarzuciła:

1/ naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a/ art. 286 k.p.c. poprzez brak wezwania biegłego na rozprawę celem złożenia dodatkowych wyjaśnień bądź brak zasięgnięcia opinii innego biegłego w sytuacji, gdy biegły M. C. nie wydał opinii zgodnie z zakreśloną dla niego tezą dowodową, opinia ma szereg wad, a pozwany zgłosił do niej wiele uzasadnionych zastrzeżeń,

b/ art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- dokonanie dowolnej oceny dowodów, w szczególności w sposób zupełnie bezkrytyczny dowodu w postaci opinii biegłego i w konsekwencji ustalenie za opinią biegłego, iż miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, z niezdatnej do użytku bez poniesienia dużych nakładów finansowych bazy paliw stanowi kwota czynszu dzierżawnego uzgodniona przez strony w rozwiązanej umowie dzierżawy dotyczącej nieruchomości z czynną stacją paliw;

- dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób niewszechstronny, albowiem z pominięciem istotnych dowodów pozwanego w postaci m.in. potwierdzenia salda konta z dnia 30 września 2001 r., nakazu zapłaty w sprawie XV GNC 7222/03 z dnia 30 grudnia 2003 r. Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy wraz z pozwem, faktury VAT (...) na skutek czego Sąd błędnie ustalił, iż kwota wynagrodzenia wyliczona przez biegłego za okres objęty pozwem na podstawie tylko zapisów wiążącej uprzednio strony umowy dzierżawy odpowiada rzeczywistej wartości stawki czynszu dzierżawnego uzgodnionego przez strony, z pominięciem dorozumianej zmiany umowy w tym zakresie przez strony;

- dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego w postaci umowy dzierżawy z dnia 25 lutego 1993 r. oraz zeznań Z. M. w charakterze strony pozwanej z pominięciem reguł interpretacyjnych wynikających z art. 65 k.c., skutkiem czego Sąd ustalił, iż czynsz dzierżawny zapisany w umowie, a będący podstawą wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest w kwocie netto, podczas gdy z braku zapisu w umowie postanowienia pozwalającego wydzierżawiającemu doliczać do kwoty miesięcznego czynszu podatek VAT, kwotę czynszu wskazaną w umowie należy traktować jako kwotę brutto, czyli zawierającą w sobie podatek VAT,

c/ art. 217 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosków dowodowych pozwanego mających wykazać, iż doszło do zmiany umowy dzierżawy w sposób dorozumiany odnośnie waloryzacji czynszu dzierżawnego, w sytuacji gdy wysokość czynszu określona przez strony w umowie stała się podstawą ustaleń biegłego i następnie Sądu w przedmiocie wyliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a/ art. 65 § 2 k.c. w zw. z § 6 umowy dzierżawy z dnia 25 lutego 1993 r. poprzez uznanie, iż wolą stron w umowie dzierżawy było określenie czynszu w kwocie netto,

b/ art. 56 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 26 lutego 1982 r. o cenach (w brzmieniu nadanym przez art. 41 ustawy z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym) w zw. z § 6 umowy dzierżawy z

dnia 25 lutego 1993 r. przez błędną wykładnię, wobec uznania, iż do kwoty wynagrodzenia, które stanowi przychód powoda ex lege należy doliczyć należności z tytułu podatku od kwoty zasądzonej na rzecz powoda, mimo iż to umowa stron reguluje, czy w wynagrodzeniu przysługującym stronie zawarto podatek VAT, czy też nie,

c/ art. 6 k.c. poprzez uznanie przez Sąd, iż to pozwany de facto powinien wykazać wysokość rynkowych stawek czynszu dzierżawnego dla przedmiotowej nieruchomości, która nie może być obecnie używana jako baza paliw, wykazać inne przeznaczenie nieruchomości,

d/ art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy powód od wielu lat skutecznie uniemożliwił pozwanemu korzystanie z nieruchomości, pomimo wiążącej strony umowy dzierżawy, co jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, tj. zasadą uczciwości kupieckiej, poszanowania interesów obu stron umowy, dotrzymania postanowień umowy,

e/ art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy pozwany nie korzystał z nieruchomości.

Wskazując na powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości jako nieudowodnionego, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji;
- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację z dnia 26 maja 2014 r. strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd II instancji podziela te ustalenia i oceny Sądu Okręgowego, które prowadziły do przyjęcia, iż strona pozwana w okresie od 4 lipca 2007 r. do 22 września 2009 r. bez tytułu prawnego korzystała z nieruchomości, którą wcześniej dzierżawiła na podstawie umowy z dnia 25 lutego 1993 r. Okoliczności te wynikają w sposób jednoznaczny ze zgromadzonego materiału dowodowego, w zasadzie też nie były kwestionowane przez spółkę (...), której obrona w niniejszej sprawie polegała po pierwsze na kwestionowaniu sposobu (metody) ustalenia wysokości należnego powodowi wynagrodzenia, a po drugie na podniesieniu zarzutu, że (...) S.A. nadużywa prawa domagając się wynagrodzenia w sytuacji, gdy jej zachowanie doprowadziło do uniemożliwienia korzystania przez pozwanego ze spornej nieruchomości.

Powód jako właściciel nieruchomości, która nie została zwrócona przez pozwanego pomimo zakończenia stosunku dzierżawy, co do zasady może żądać wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości (art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.), niewątpliwie bowiem trafnie Sąd Okręgowy uznał, że od chwili rozwiązania umowy dzierżawy pozwany miał status posiadacza zależnego w złej wierze.

Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie i podzielanym przez Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie stanowiskiem, o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy stanowiącej jego własność decydują obiektywne kryteria, tj. możliwe do uzyskania na rynku stawki za korzystanie z rzeczy danego rodzaju. Innymi słowy roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy odpowiada pod względem wartości temu, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wdzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNC 1984/12/209; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707; wyrok Sądu Najwyższego z

dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05, LEX nr 346083). Podkreślić też należy, że zgodnie z ogólną zasadą wynikającą z art. 6 k.c. to na właścicielu ciąży obowiązek wykazania jaką kwotę uzyskałby w danych miejscowych warunkach oddając rzecz do odpłatnego korzystania.

Sąd Okręgowy przy sporze stron co do wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy słusznie uznał, że kwestia ta wymagała odwołania się do wiadomości specjalnych i dopuścił dowód z opinii biegłego. Zauważyć należało, że w postanowieniu dowodowym Sąd I instancji zobowiązał biegłego do określenia rynkowej wartości czynszu dzierżawnego, jaki powód mógłby uzyskać w okresie od 4 lipca 2007 r. do 22 września 2009 r., z uwzględnieniem stanu terenu i charakteru nieruchomości na spornym terenie (vide k. 168). Opinia biegłego sądowego M. C. na tak postawione pytanie nie odpowiada, na co trafnie zwracała uwagę strona pozwana w postępowaniu przed Sądem I instancji i co zasadnie zarzuciła w apelacji. Niezależnie od obiektywnych trudności, na które napotkał ww. biegły przy sporządzaniu opinii, nie do zaakceptowania była jednak metoda biegłego, który wartość wynagrodzenia ustalił nie poprzez odniesienie się do porównywalnych transakcji rynkowych, ale poprzez matematyczne działania polegające na indeksacji czynszu ustalonego przez strony w umowie dzierżawy z 1993 roku wskaźnikiem zmiany cen i usług (tj. wskaźnikiem inflacji). Biegły przy tym w żaden przekonujący sposób nie wykazał, aby taka metoda pozwalała ustalić rynkowe stawki czynszu dzierżawnego w latach 2007-2009 za nieruchomość, która wcześniej stanowiła przedmiot umowy z dnia 25 lutego 1993 r. Nie odniósł się do warunków rynkowych jakie istniały w tych odległych od siebie okresach. Nadto, biegły - mimo wyraźnego zalecenia Sądu - nie uwzględnił stanu terenu, na którym od 1997 roku nie była już prowadzona działalność gospodarcza w postaci bazy paliwowej i że ponowne podjęcie takiej działalności wymagałoby odpowiednio wysokich nakładów na infrastrukturę. W tych okolicznościach uznanie powyższego dowodu przez Sąd Okręgowy za w pełni wiarygodny musiało zostać ocenione jako naruszające zasady swobodnej oceny dowodów. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należało zatem uznać za trafny, podobnie jak i zarzut naruszenia art. 286 k.p.c., bowiem w sytuacji daleko idących zastrzeżeń co do opinii biegłego podnoszonych przez pozwanego także po jej uzupełnieniu, należało wezwać biegłego na termin rozprawy celem ustnego wyjaśnienia przez biegłego opinii złożonej na piśmie, czy chociażby umożliwienia stronom zadania pytań biegłemu co do przedmiotu objętego opinią. Na marginesie zauważyć też należało, że opinia uzupełniająca biegłego z dnia 12 września 2013 r. nie realizowała wytycznych określonych w postanowieniu dowodowym Sądu I instancji z dnia 19 lipca 2013 r.

Z uwagi na przedstawione w apelacji zarzuty co do opinii biegłego sądowego M. C. Sąd Apelacyjny uznał za konieczne przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego - rzeczoznawcy w zakresie szacowania wartości nieruchomości, w celu określenia wysokości czynszu dzierżawnego za okres od 4 lipca 2007 r. do 22 września 2009 r., jaki byłby możliwy do uzyskania przez wydzierżawiającego w powyższym okresie, przy uwzględnieniu obowiązujących stawek rynkowych oraz przy uwzględnieniu stanu terenu i charakteru nieruchomości w spornym okresie.

Biegły sądowy R. K. (2) w opinii z dnia 2 października 2015 r. wskazał, że szacowana nieruchomość z uwagi na swój stan i uwarunkowania prawne nie mogłaby stanowić przedmiotu dzierżawy jako stacja paliw. Biegły wskazał jednocześnie, że w przypadku wystarczającej nośności terenu możliwe byłoby alternatywne korzystanie z nieruchomości i jej wydzierżawienie jako placu składowego lub manewrowego, zaś w sytuacji, gdyby nośność nie była wystarczająca, to występowałby brak możliwości racjonalnego wykorzystania terenu i jego wydzierżawienia w warunkach rynkowych. Przy alternatywnym sposobie użytkowania nieruchomości, tj. jako placu składowego lub manewrowego, suma czynszów rynkowych możliwych do uzyskania w okresie od 4 lipca 2007 r. do 22 września 2009 r. wyliczona została przez biegłego na kwotę netto 65.356 zł. Natomiast, w przypadku braku możliwości alternatywnego do bazy paliw sposobu użytkowania nieruchomości nie byłaby ona przydatna dla potencjalnych dzierżawców i zdaniem biegłego w takiej sytuacji możliwy do uzyskania czynsz należało określić na 0 zł (k. 516-531 - opinia biegłego sądowego R. K. (2)).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ww. opinię biegłego sądowego R. K. (2) należało ocenić jako poprawną metodologicznie i rzetelną, udzielającą odpowiedzi na zagadnienie przedstawione w postanowieniu dowodowym. Biegły precyzyjnie wskazał podstawy faktyczne i formalno-prawne opinii, wyjaśnił powody i warunki zastosowania przyjętej przez siebie metody wyceny oraz przedstawił wyliczenie wysokości możliwego do uzyskania czynszu, a także uwarunkowania przyjęcia wyniku alternatywnego, tj. zerowej wartości czynszu. Opinia jest klarowna, poddaje się weryfikacji na

każdym poziomie, tj. danych wyjściowych, wyboru metodologii oraz samego wyliczenia. Z powyższych przyczyn oceniona została jako dowód wiarygodny, w oparciu o który ustalono istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności.

(...) S.A. do powyższej opinii ocenić należało jako bezpodstawne.

Po pierwsze, powód zarzucił biegłemu, że szacując możliwy do uzyskania czynsz pominał okoliczność, że nieruchomości stanowiła bazę paliw. Zakwestionował też powołanie się przez biegłego na opinię biegłego z zakresu budownictwa sporządzoną na cele innego postępowania (sprawy XVI GC 716/06 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Warszawie). Nie można było podzielić powyższych zarzutów, bowiem zgodnie z postanowieniem dowodowym obowiązkiem biegłego było uwzględnienie stanu stanowiącego przedmiot opinii terenu oraz jego charakteru w okresie za który strona powodowa domagała się wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania. Jak już powyżej była o tym mowa, wynagrodzenie takie ustala się według stawek rynkowych za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach. Stan rzeczy, w tym jej możliwe przeznaczenie w okresie za który żąda się wynagrodzenia, wpływa w sposób oczywisty na wysokość możliwej do uzyskania sumy z tytułu oddania rzeczy do odpłatnego korzystania.

Zauważyć należało, że kwestia stanu przedmiotowego terenu w okresie lipiec 2007 r. - wrzesień 2009 r. podnoszona była przez stronę pozwaną już od chwili wniesienia odpowiedzi na pozew. Spółka (...) wskazywała, że wskutek działań (...) S.A. nie mogła korzystać z bazy paliw (od 1997 roku) i że wymagała ona nakładów, które dostosowywałyby ją do zmieniających się w czasie wymagań administracyjno-prawnych. Sąd Okręgowy, na wniosek pozwanego, postanowieniem z dnia 17 grudnia 2013 r. dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego R. K. (3) sporządzonej na potrzeby sprawy X GC 246/07 toczącej się pomiędzy tymi samymi stronami przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie, a następnie przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie pod sygn. akt I ACa 1094/08 (k. 245-289 akt sprawy X GC 246/07). Strona powodowa ani nie zakwestionowała tej czynności procesowej Sądu I instancji (np. w trybie art. 162 k.p.c.), ani nie podjęła żadnych własnych działań, które byłyby związane z dopuszczeniem powyższego dowodu. W tej sytuacji jedynie na marginesie zauważyć należało, że w sytuacji, gdy Sąd dokładnie określił dokument z akt innej sprawy, który został dopuszczony jako dowód, a strony miały możliwość ustosunkowania się do tego dowodu, w tym zgłoszenia stosownych wniosków dowodowych, to nie miało miejsca naruszenie zasady bezpośredniości postępowania dowodowego. Dowód z opinii biegłego sądowego R. K. (3) został zatem przeprowadzony prawidłowo i podlegał on ocenie na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. Jak już powyżej na to wskazywano, dowód ten nie był kwestionowany przez żadną ze stron, a wynikało z niego w sposób jednoznaczny, że z uwagi na zmiany prawne przedmiotowa baza paliw wymagała szeregu niezbędnych prac modernizacyjno-dostosowawczych zmierzających do poprawy bezpieczeństwa oraz dostosowania do warunków ochrony środowiska. Bez wykonania tych prac działanie bazy paliw nie będzie zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi (k. 246 akt sprawy X GC 246/07). W tej sytuacji, biegły R. K. (2) ustalając w swojej opinii, że w okresie lipiec 2007 r. - wrzesień 2009 r. przedmiotowa nieruchomość nie mogła być dzierżawiona jako baza paliw oparł się na materiale znajdującym się w niniejszej sprawie, a z uwagi na brak zastrzeżeń do opinii biegłego R. K. (3) oparł się na niej uznać należało za poprawne metodologicznie. Na marginesie wskazać należało, że powód w piśmie procesowym z dnia 5 listopada 2015 r. błędnie podniósł, że biegły R. K. (2) powołał się na opinię biegłego złożoną w sprawie XVI GC 716/06, tj. opinię C. N. (k. 227-271). Dowód ten - co wynika z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia - został pominięty przez Sąd I instancji jako spóźniony, a decyzji tej strona pozwana w apelacji nie zakwestionowała.

Zauważyć należało, że wskazany przez biegłego R. K. (3) zakres prac do wykonania jest bardzo szeroki, a (...) S.A. nie przedstawiła żadnych argumentów na poparcie stanowiska, że mimo stanu nieruchomości mogłaby wydzierżawić ją jako bazę paliw i uzyskać w omawianym okresie rynkowe wynagrodzenie jak w przypadku terenów, które przystosowane są do prowadzenia przez dzierżawcę tego rodzaju działalności.

Zgłoszone po ustnym wysłuchaniu biegłego na rozprawie apelacyjnej w dniu 7 kwietnia 2016 r. twierdzenie powoda, iż kwestionuje on okoliczność faktyczną, aby przedmiotowa nieruchomość w okresie między lipcem 2007 r. a wrześniem 2009 r. nie mogła być wykorzystywana na bazę paliw, po pierwsze uznać należało za spóźnioną próbę przedstawienia okoliczności faktycznej dotyczącej stanu tej nieruchomości (art. 381 k.p.c.). Powód nie wyjaśnił dlaczego twierdzenie takie przedstawił dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, mimo że kwestia ta pojawiła się

już na etapie postępowania przed Sądem I instancji. Analiza akt sprawy pozwalała wręcz na postawienie twierdzenia, iż kwestia tego, że przedmiotowa nieruchomość nie spełniała kryteriów pozwalających na prowadzenie na niej bazy paliw była przed Sądem Okręgowym w zasadzie niesporna. W postanowieniu dowodowym z dnia 19 lipca 2013 r. dotyczącym sporządzenia przez biegłego opinii uzupełniającej Sąd I instancji wprost wskazał, że biegły ma założyć, iż przedmiotowa nieruchomość nie spełnia kryterium bazy paliw i powinna być traktowana na potrzeby wyceny jako nieruchomość wykorzystywana na inne cele niż baza paliw, co jednak nie spotkało się z żadną reakcją ze strony (...) S.A. Do drugie, zauważyć też należało, że ww. twierdzenie powoda nie zostało poparte żadnymi dowodami, a jak powyżej była już o tym mowa z dowodu z opinii biegłego sądowego R. K. (3) wynikały okoliczności przeciwne do tych, które stanowiły przedmiot twierdzeń powoda.

Podsumowując, zastrzeżenia strony powodowej do tej części opinii biegłego R. K. (2) uznać należało za niezasadne.

Drugim zastrzeżeniem do przedmiotowej opinii zgłoszonym przez powodową spółkę była sprawa przyjętej przez biegłego powierzchni szacowanej nieruchomości. Ostatecznie jednak powód wycofał się ze swoich zastrzeżeń i stwierdził, że parametru tego nie kwestionuje. W tej sytuacji jedynie na marginesie zauważyć należało, że przyjęta przez biegłego powierzchnia - tj. 1394 m², była zgodna z tym co przyjmował w dokumentach rozliczeniowych sam powód (vide k. 45-71).

Po trzecie, strona powodowa zakwestionowała też podstawy wyliczenia czynszu przez biegłego przy założeniu alternatywnego użytkowania spornej nieruchomości. Podniosła, że biegły nie uwzględnił stawek rynkowych obowiązujących w miejscu położenia nieruchomości, zamiast tego posłużył się stawkami wynikającymi z zarządzeń Prezydenta(...). W. nr (...) z dnia 30 marca 2006 r. oraz (...) z dnia 25 lutego 2010 r., które określają tylko stawki minimalne. Zarzut powyższy uznać należało za bezzasadny.

Biegły sądowy wyjaśnił, że rzeczoznawcy majątkowi nie mają dostępu do danych dotyczących transakcji polegających na dzierżawieniu gruntów tego rodzaju, co do którego toczy się spór w niniejszej sprawie. Najczęściej tego typu umowy zawierane są przez Skarb Państwa lub (...) W. jako wydzierżawiających. Zauważyć należy, że w tym zakresie przedmiotowa opinia pokrywała się z opinią autorstwa M. C., który również wskazał na brak dostępnego materiału porównawczego. W tych okolicznościach uznać należało, że biegły R. K. (2) trafnie odwołał się do stawek czynszu dzierżawnego określonych z zarządzeniach Prezydenta (...) W. z lat 2006 oraz 2010. Zauważyć należy, że również podmioty publiczne mają obowiązek racjonalnego gospodarowania posiadanym, czy też powierzonym im mieniem, zatem ustalane poziomy stawek za dzierżawę, chociaż odzwierciedlają poziomy minimalne, to z pewnością nie są ustalane dowolnie. Nadto biegły nie ograniczył się do prostego odwołania do tych stawek, ale potraktował je jako podstawę do dalszych wyliczeń w celu maksymalnego dopasowania ich do przedmiotowego przypadku - tj. odwołanie się do zarządzeń z lat 2006 oraz 2010, aby uwzględnić element zmienności stawek w czasie, wprowadzenie średniej ważonej z czynszów możliwych do uzyskania w warunkach określonych w poszczególnych dzielnicach (...). W. z uwzględnieniem stopnia podobieństwa przestrzennego terenów produkcyjnych w dzielnicach do warunków występujących w obrębie W. (na terenie tej dzielnicy położona jest sporna nieruchomość). Biegły wyraźnie też wskazał, że co prawda ww. zarządzenia określały stawki minimalne czynszu dzierżawnego, jednakże uwzględniając cechy i stan przedmiotu wyceny (mało atrakcyjny wśród gruntów dzierżawionych lub potencjalnie dzierżawionych na lokalnym rynku) w sposób właściwy odzwierciedlały potencjał nieruchomości i tym samym mogły zostać wykorzystane jako substytut stawek z umów dzierżawy.

Powód nie wykazał, aby założenia lub metodologia przyjęta przez biegłego były niewłaściwe i prowadziły przez to do błędnego wyniku. Strona powodowa, mimo że prowadzi działalność gospodarczą na bardzo szeroką skalę, w tym w dzielnicy gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość, nie przedstawiła żadnych materiałów, które podważyłyby wyliczenia biegłego. Pomimo, że sporny teren został oddany (...) S.A. we wrześniu 2009 r., to nie został on przekazany do odpłatnego korzystania innym osobom. Oczywiście powód nie miał takiego obowiązku, jednak gdyby teren ten został ponownie wydzierżawiony, istniałaby możliwość w pełni rynkowej weryfikacji stawki czynszu. Zauważyć też należy, że powód jest przedsiębiorcą zatem winien w sposób racjonalny gospodarować posiadanymi składnikami

majątkowymi. Powód nie wykazywał jednak w niniejszej sprawie, aby podejmował próby oddania do odpłatnego korzystania przedmiotowej nieruchomości i ewentualnie jakie powody stanęły temu na przeszkodzie.

Za całkowicie nietrafioną uznać należało argumentację strony powodowej, iż określenie wysokości czynszu dzierżawnego za sporny okres winno nastąpić w oparciu o stawki wynikające z umowy dzierżawy z dnia 25 lutego 1993 r., z uwzględnieniem wynikającego z tej umowy mechanizmu waloryzacji. Przede wszystkim, jak o tym była już obszernie mowa powyżej, nieruchomość w spornym okresie nie mogła być wydzierżawiona jako baza paliw, a stawki czynszu określone w ww. umowie ustalone zostały przy założeniu, że dzierżawca prowadził będzie bazę paliw. Nadto, na co zwrócił uwagę także biegły R. K. (2) przedmiotowa umowa dzierżawy zawarta została w 1993 roku, zatem w zupełnie innych warunkach rynkowych niż istniejące w latach 2007-2009, a nie ma narzędzia, które umożliwiłoby „waloryzację” zmieniających się wraz z upływem czasu warunków rynkowych. Takie określenie czynszu dzierżawnego nie pozwalałoby zatem na ustalenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, które ma odpowiadać aktualnym w okresie za który dochodzi się należności warunkom rynkowym.

Wobec bezzasadności zarzutów strony powodowej do opinii biegłego R. K. (2) nie zasługiwał na uwzględnienie wniosek (...) S.A. o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Wniosek taki został oddalony na rozprawie apelacyjnej w dniu 7 kwietnia 2016 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego określenie wysokości należnego powodowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania powinno nastąpić przy uwzględnieniu alternatywnego sposobu użytkowania spornego terenu, tj. jako placu składowego lub manewrowego. Przemawiała za tym po pierwsze okoliczność, że brak było racjonalnych podstaw do przyjęcia, że przedmiotowa nieruchomość nie mogłaby być wykorzystana na żadne cele gospodarcze, a do tego sprowadzałyby się przyjęcie drugiego wariantu przedstawionego w opinii biegłego R. K. (2). Zauważyć należało, że świadek P. C. zawnioskowany przez stronę pozwaną zeznał, że na spornym terenie aż do końca, tj. do chwili jego zwrotu powodowi, przechowywane było mienie należące do spółki (...). Pozwany zatem co prawda w ograniczonym zakresie, ale wykorzystywał przedmiotową nieruchomość do celów, które określić można jako składowo-magazynowe. Po drugie, z punktu widzenia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest istotne to, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy, czy odniósł z tego jakieś wymierne korzyści. Skoro strona pozwana pomimo rozwiązania umowy dzierżawy nie wykonała obowiązku zwrotu dzierżawionej rzeczy właścicielowi, to powinna zapłacić mu za to, że rzecz posiadała mimo braku do tego tytułu prawnego. Tu ujawnia się inna natura roszczenia o zapłatę wynagrodzenia niż w przypadku roszczenia odszkodowawczego dla którego powstania miałyby znaczenie okoliczność poniesienia szkody przez poszkodowanego właściciela.

Mając na względzie całokształt przedstawionych powyżej okoliczności uznać należało, że powodowi z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z terenu, który wcześniej stanowił przedmiot umowy dzierżawy, w okresie od 4 lipca 2007 r. do 22 września 2009 r., należało się wynagrodzenie w wysokości 65.356 zł.

Pomimo powyższego ustalenia uznać jednak należało, że powództwo (...) S.A. nie zasługiwało na uwzględnienie w jakimkolwiek zakresie, bowiem ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikało, że strona pozwana za okres od lipca 2007 r. do września 2009 r. zapłaciła powodowi za używanie spornego terenu kwotę 82.218,50 zł. Przede wszystkim sam powód w pozwie wskazał, że strona pozwana w 2007 roku uiszczała comiesięcznie kwotę 3.162,25 zł (za okres od lipca do grudnia 2007 r. dawało to łącznie kwotę 18.973,50 zł), w 2008 roku comiesięcznie kwotę 3.162,25 zł (za okres od stycznia do grudnia 2008 r. dawało to łącznie kwotę 37.947 zł), zaś w 2009 roku comiesięcznie kwotę 3.162,25 zł (za okres od stycznia do sierpnia 2009 r. dawało to łącznie kwotę 25.298 zł). Po drugie wszystkie powyższe wpłaty spółki (...) uwidocznione zostały w specyfikacji nierozliczonych kont analitycznych przedstawionej przez (...) S.A. (vide k. 72 - specyfikacja). W świetle powyższego nie ulegało wątpliwości, że pozwany zapłacił już za korzystanie z dzierżawionego wcześniej terenu w okresie od 4 lipca 2007 r. do 22 września 2009 r. wynagrodzenie w kwocie przewyższającej należności ustalone na podstawie opinii biegłego sądowego. W tej sytuacji nie było podstaw do uwzględnienia powództwa powodowej spółki w jakimkolwiek zakresie.

W świetle przedstawionej powyżej argumentacji prowadzącej do oddalenia powództwa, jedynie na marginesie zauważyć należało, że zarzut pozwanego, iż wystąpienie przez powoda z powództwem o zasądzenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy stanowiło nadużycie prawa podmiotowego z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, nie był trafny. Po pierwsze, kwestia tego, czy powód swoim zachowaniem uniemożliwił pozwanemu korzystanie z rzeczy mogła mieć ewentualne znaczenie dla rozliczeń stron w okresie, kiedy wiązała je umowa dzierżawy, natomiast nie miała znaczenia dla roszczeń opartych o art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Po drugie, pozwana spółka nie zwracając właścicielowi rzeczy po zakończeniu stosunku dzierżawy sama postępowała ewidentnie z naruszeniem zasad uczciwego obrotu, nie mogła zatem powoływać się na ochronę wynikającą z art. 5 k.c.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo oraz zasądził od powoda - jako przegrywającego sprawę - na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99, art. 108 § 1 oraz na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).

Maciej Dobrzyński Zbigniew Stefan Cendrowski Barbara Trębska